

# UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

## ESCUELA DE POSTGRADO

### MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL



**“CONSECUENCIAS FACTICAS Y JURIDICAS EN LA  
INTERPRETACION Y CALIFICACION DEL NEGOCIO JURIDICO  
INEFICAZ EN SEDE REGISTRAL,  
AREQUIPA 2007-2013”**

AUTOR:

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

**AREQUIPA – PERÚ**

**2014**

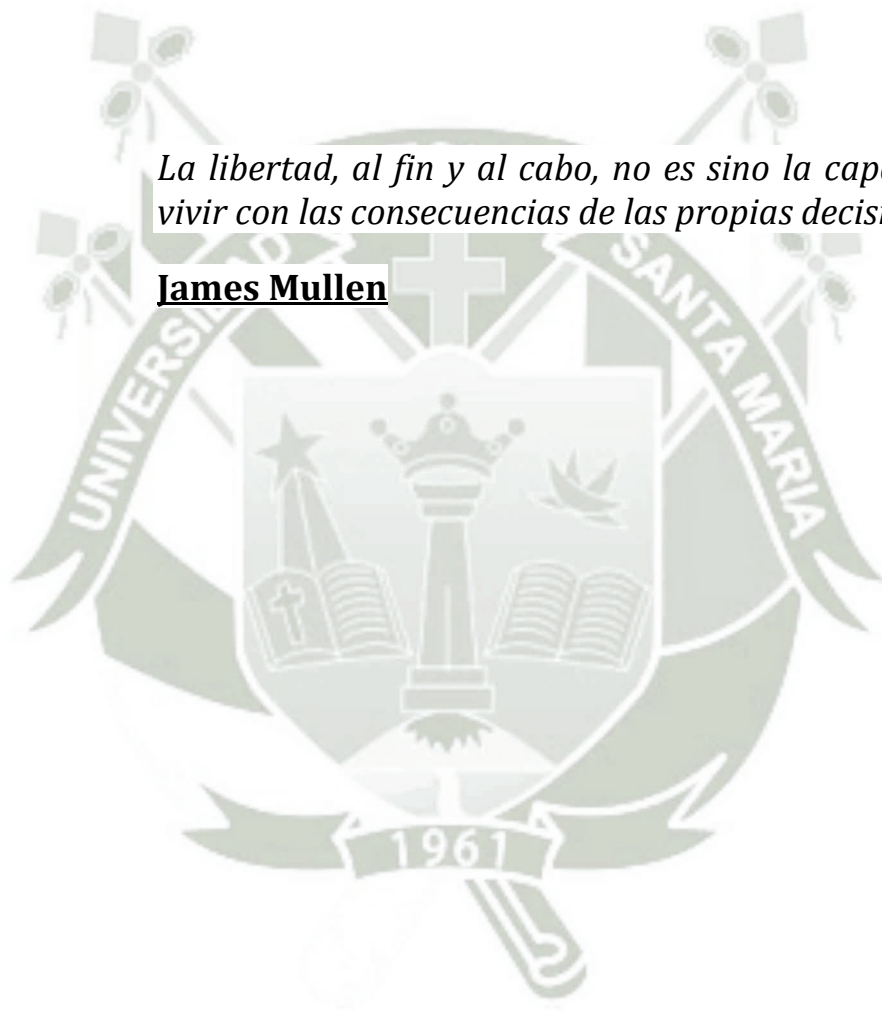
1



**A mi esposa e hijos, luz que me guía**

*La libertad, al fin y al cabo, no es sino la capacidad de vivir con las consecuencias de las propias decisiones.*

**James Mullen**



## ÍNDICE GENERAL

Resumen	7
Introducción	11
<b>CAPÍTULO PRIMERO</b>	
Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en sede registral	
<b>1.1.</b> El Acto Jurídico	13
1.1.1.- Acto Jurídico y Negocio Jurídico	13
1.1.2.- Estructura del Negocio Jurídico	19
1.1.3.- Representación y Legitimación	27
<b>1.2.</b> Interpretación del Negocio Jurídico	34
1.2.1.- Noción y Finalidad	34
1.2.2.- Destinatarios de las normas de interpretación	38
1.2.3.- Interpretación, calificación e integración del Acto Jurídico	39
1.2.4.- Efectos Negociales	42

<b>1.3.</b>	<b>Negocio Jurídico Ineficaz</b>	<b>44</b>
	1.3.1.- Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico	45
	1.3.2.- La Ineficacia Estructural y la Ineficacia Funcional	47
	1.3.3.- Nulidad y Anulabilidad, Diferencias	55
	1.3.4.- Convalidación, Confirmación y Ratificación del Acto Jurídico	60
<b>1.4.</b>	<b>Calificación Registral</b>	<b>64</b>
	1.4.1.- Función y Finalidad del Registro	64
	1.4.2.- Principio de Legalidad	75
	1.4.3.- Calificación y Principios Registrales	78
	1.4.4.- Responsabilidad Administrativa, Civil y Penal	82
<b>1.5.</b>	<b>Instancias Registrales</b>	<b>85</b>
	1.5.1.- El Registrador Público	85
	1.5.1.1.- Funciones	85
	1.5.1.2.- Criterios de Calificación	89
	1.5.2.- El Tribunal Registral	94
	1.5.2.1.- Funciones	94
	1.5.2.2.- Criterios de Calificación	95

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Consecuencias Fácticas y Jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral

<b>2.1.</b>	Consecuencias Fácticas al efectuar la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico ineficaz, en sede registral	98
2.1.1.-	Efectos Económicos	98
2.1.2.-	Efectos Sociales	100
2.1.3.-	Efectos Institucionales	103
2.1.4.-	Judicialización de la calificación registral	106
2.1.5.-	Responsabilidad	107
<b>2.2.</b>	Consecuencias Jurídicas al efectuar la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico ineficaz, en sede registral	112
2.2.1.-	La Ineficacia como Tutela del Principio de Legalidad	112
2.2.2.-	La Ineficacia e Inoponibilidad	115
2.2.3.-	Actos nulos y Anulables en la calificación registral	127
2.2.4.-	Seguridad Jurídica y Tráfico Patrimonial	134
2.2.5.-	Predictibilidad del Registro	141
<b>CONCLUSIONES</b>		145
<b>SUGERENCIAS Y PROPUESTAS</b>		149
<b>BIBLIOGRAFIA</b>		150
<b>ANEXOS</b>		156

## RESUMEN

La presente investigación busca analizar desde el punto de vista del Negocio Jurídico, cuando éste resulta ineficaz, y a partir de él, analizar también la labor de Interpretación y Calificación que cumple o debe cumplir el Registrador Público y la Segunda Instancia Registral, en plena aplicación de sus funciones; traducidas en las consecuencias, fácticas y jurídicas que acarrea dicho accionar. Lo cual, permitirá conocer de cerca el problema que se presenta en la esfera registral y su incidencia con el tráfico jurídico.

En sede registral, específicamente en los Registros Públicos de Arequipa, resulta ser éste un problema actual, ya que se presentan para su inscripción actos jurídicos que resultan ser “ineficaces”, pero que el Registrador y en su caso el Tribunal Registral, dentro de su labor calificadora, los interpretan y valoran de diferente forma, lo cual acarrea consecuencias.

*Nuestra intención, con la presente investigación, es impulsar una sana rectificación de criterios por parte de los Registros Públicos y sus operadores o funcionarios (Registradores y Tribunal Registral), y con ello a su vez, promover a que la Corte Suprema asuma también la unificación en sus decisiones, con respecto de los actos o negocios jurídicos ineficaces susceptibles de ser convalidados, como un deber de protección de derechos, y así, alcanzar una justicia social.*

El Registrador y el Tribunal Registral, en ejercicio de sus funciones y atribuciones, constituyen operadores del Derecho que deben “calificar” uno o varios Actos Jurídicos contenidos en documentos (públicos o privados) a los que se denominan títulos; es decir, a través de la evaluación integral de los títulos presentados al Registro van a determinar la procedencia o no de su inscripción.

Entre otros aspectos deberán: - Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste se encuentra contenido y la de los demás documentos presentados; - Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

Ahora bien, en esta labor de calificación -específicamente en lo que comprende el presente proyecto de investigación- en caso de un Acto Jurídico ineficaz, cómo es que la instancia registral efectúa su labor de valoración o juicio de la legalidad de dicho acto jurídico?, es su facultad?, y por ende, si hace o no una verdadera interpretación de dicho acto o negocio; o quién debe hacerla?.

El problema a investigar, surge de las diferentes formas de proceder por parte de los Registradores Públicos y de la segunda instancia registral; así, ante el caso de un Acto Jurídico contenido en un instrumento público presentado al registro, previa calificación de su legalidad, para unos funcionarios resulta que es susceptible de ser convalidado y por tanto su inscripción es potencialmente posible, haciendo eficaz dicho acto; para otros, el mismo acto, bajo su juicio e interpretación, resulta no tener acceso al Registro por adolecer de nulidad o anulabilidad del acto jurídico. Dichas diferencias de criterio provoca diversas consecuencias fácticas y jurídicas que afectarían la predictibilidad del Registro y por ende la seguridad jurídica que se debe brindar.

Por todo ello, constituye de vital importancia determinar, cuáles son las Consecuencias fácticas y jurídicas de la Interpretación y Calificación de Legalidad del Acto Jurídico Ineficaz en Sede Registral, y determinar qué sugerencias o posibles soluciones debiera emprenderse a fin de eliminar dichas diferencias de criterios.

## SUMMARY

This research pretend analyze since point of view of the work of Legal Business when it results ineffective and taking it as a start, analyze, as well, the interpretative and qualifying work that do or must do the Public Registrar and its Second Instance in strict application of them functions which are legal and factual consequences. This will allow us to know about the problem which is immersed in the Registral World and its incidence in legal business.

At Registered Scope, specifically at Public Registrar in Arequipa, this is an actual problem because those legal acts are given for its inscription becoming on ineffective acts that the Registrar and Registrar Court, within their work give them different value or interpretation, carrying consequences.

What we pursue with this investigation is to boost a healthy rectification of Registrars and its operator's application of law, and with it the Supreme Court assumes, also, its unification of decisions regarding legal ineffective acts that can be validated, as a duty to protect rights, and with it reach a social justice.

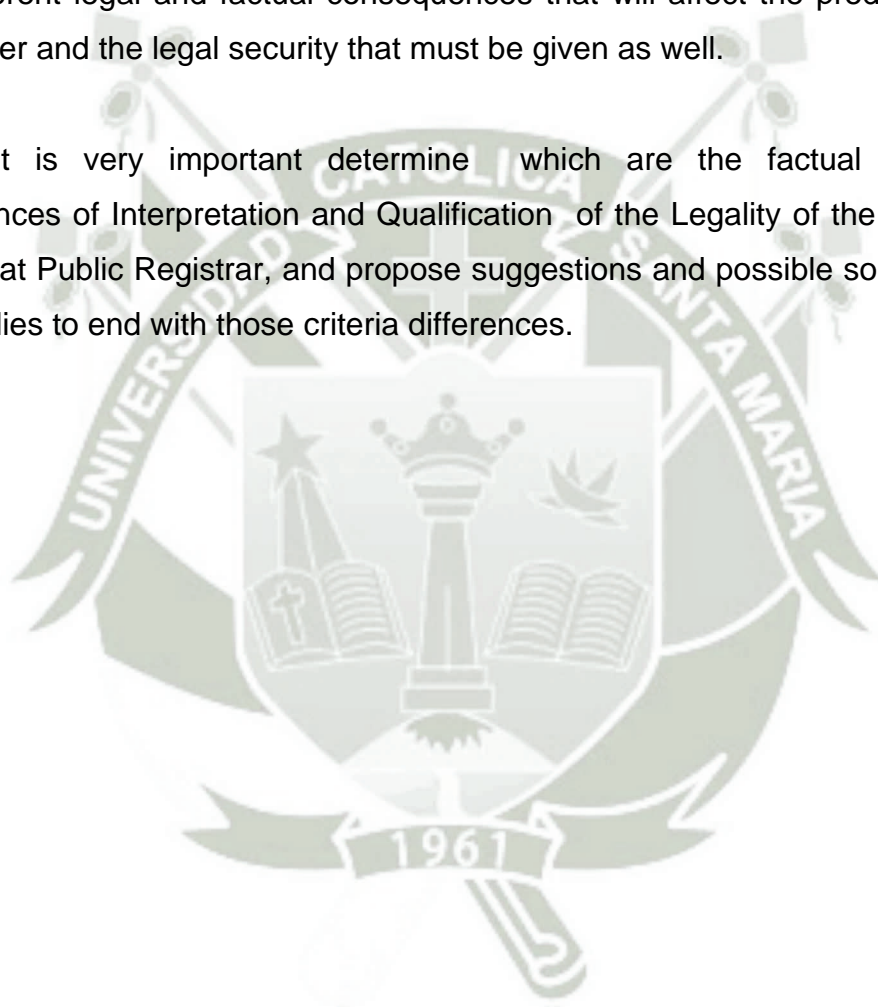
The Registrar and Registrar Court, in application of their functions are Law's operators that must qualify a lot of Legal Acts that are immersed in documents (private or public) that are named "títulos"; it means, forward the integral evaluation of this documents determined if them can be registry or not.

Among other aspects they should verify the value and the nature of the act or contract and if it's registrable or not, and the formality of the "título" in those acts are included and the other documents. Check f the act as the other documents immersed in the "título" are invested with the legal dispositions about the specialty. Now, in this work of qualifying, specialty for the point of view of the present research, How does the Registrar Court make its work about the value and judgement of legality of an Ineffective Act?, is it their faculty?, are they do a real

interpretation of the Act or Business? Or instead, who is the one who can or must do it?

The research problem arise from the different ways to proceed of the Registrars and the Registrar Court; then, a public instrument containing a Legal Act presented for its registration for some Functionaries the act might be validated, and from others, the same act, can't be registered because is avoidable. Those differences make different legal and factual consequences that will affect the predictability of the Register and the legal security that must be given as well.

For all, it is very important determine which are the factual and legal consequences of Interpretation and Qualification of the Legality of the Ineffective Legal Act at Public Registrar, and propose suggestions and possible solutions that might applies to end with those criteria differences.



## INTRODUCCIÓN

En la presente Tesis se ha querido establecer en que consiste la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz, y como ha llevado esa labor la institución registral, determinando de esa manera las consecuencias fácticas y jurídicas que se generan de la labor efectuada por las Registradores Públicos y Vocales del Tribunal Registral.

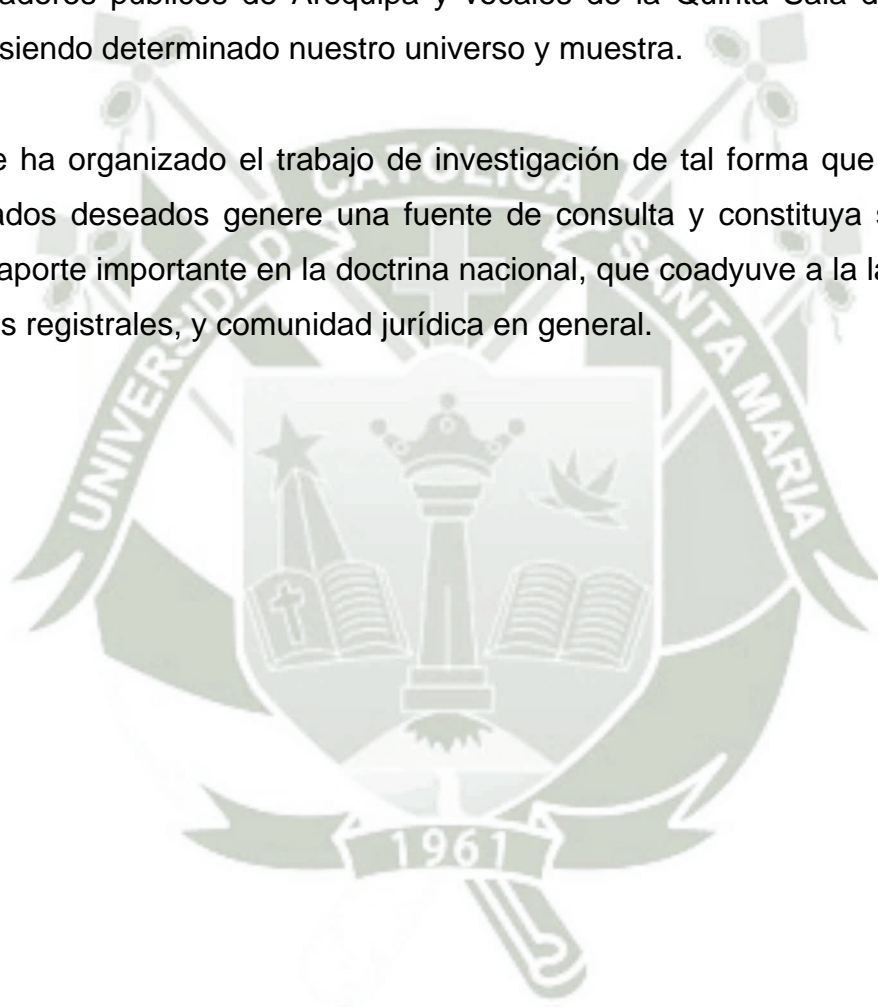
Teniendo en cuenta que en sede registral existe una indistinta o inexistente interpretación del acto o negocio jurídico ineficaz, derivando esa función a la segunda instancia, y tal discrepancia de criterios implica el desconocimiento de la naturaleza, función y finalidad del Registro; se ha planteado la siguiente hipótesis, que si es probable que “en la interpretación y calificación de un negocio jurídico ineficaz, exista posiciones distintas en las instancias registrales, y que están generando diferentes consecuencias fácticas y jurídicas”.

Es así que se ha planteado un marco conceptual a partir de conceptos básicos como el Acto o Negocio Jurídico, la interpretación del mismo, eficacia e ineficacia del acto jurídico, la invalidez, nulidad y anulabilidad, casos en que procede la confirmación del acto jurídico y en los que procede la ratificación; asimismo, la labor que desarrollan los registradores públicos y vocales, la función y finalidad del registro, los principios registrales, la responsabilidad; y proceder a analizar las consecuencias en los ámbitos económico, social e institucional, la eficacia e inoponibilidad, la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial, así como la predictibilidad del registro.

Asimismo, se ha determinado como variable independiente la “Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral”, utilizando como técnica la Observación Documental y como instrumento de verificación la Ficha Bibliográfica y Documental, y como variable dependiente las

“Consecuencias Fácticas y Jurídicas”, usando en ella también la técnica de la observación documental además del Cuestionario, y como instrumentos tanto la ficha bibliográfica y documental como la cédula de preguntas; siendo nuestro campo de verificación, primero el estudio se realiza en el ámbito de la Zona Registral No. XII – Sede Arequipa, referido al período del año 2007 al 2013, teniendo como unidades de estudio tanto las obras de derecho relacionadas al tema de investigación, la legislación nacional, precedentes del tribunal registral, los registradores públicos de Arequipa y vocales de la Quinta Sala del Tribunal Registral, siendo determinado nuestro universo y muestra.

Se ha organizado el trabajo de investigación de tal forma que al obtener los resultados deseados genere una fuente de consulta y constituya sin lugar a dudas un aporte importante en la doctrina nacional, que coadyuve a la labor de los operadores registrales, y comunidad jurídica en general.



## CAPÍTULO PRIMERO

### INTERPRETACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

#### 1.1. EL ACTO JURÍDICO

##### 1.1.1.- Acto Jurídico y Negocio Jurídico

**Actos Jurídicos y Negocios Jurídicos:** Existen opiniones encontradas respecto al tratamiento de la teoría del Acto Jurídico, algunos doctrinarios incluso plantean su inexistencia. La teoría del acto jurídico es una elaboración de la doctrina francesa, en tanto que el negocio jurídico es una elaboración de la Pandectística alemana del siglo XIX que fue acogida por el BGB Alemán; ambas teorías datan de tiempos recientes por ello dentro del derecho romano no se conoció a esta categoría jurídica. *En la doctrina francesa* el acto jurídico es entendido como toda manifestación exterior de la voluntad con la finalidad de producir efectos jurídicos. *La teoría del negocio jurídico*, como lo hemos anotado es de formación reciente, fue delineada por los iusnaturalistas alemanes del siglo XVIII y recogida por los pandectístas. Los juristas italianos reelaboraron las teorías antes descritas, llevándolas a grados de desarrollo y profundidad nunca antes vistos. En el Perú, Juan Espinoza Espinoza: es una manifestación de este desarrollo<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> ESPINOZA ESPINOZA, Juan. ACTO JURÍDICO NEGOCIAL. Gaceta Jurídica, Lima, Abril del 2008.

La doctrina moderna, por iniciativa de los autores alemanes y posteriormente seguida por los italianos y españoles, ha planteado el concepto de negocio jurídico, dejando librado para el acto jurídico la idea de todo hecho voluntario que produce efectos jurídicos. En este orden de ideas el negocio jurídico se presenta como una especie del acto jurídico. Se le conceptúa como la declaración de voluntad orientada a conseguir una finalidad práctica, lícita y amparada por el ordenamiento legal, el que lo reconoce como sustento suficiente para entablar y regular relaciones jurídicas. Obedece a la concepción adoptada por el Código Civil Alemán de 1900.<sup>2</sup>

Para la doctrina alemana e italiana, con las expresiones “actos jurídicos” o “actos de derecho” se designa al género de los actos eficaces sean éstos lícitos o ilícitos. La categoría más importante de los actos jurídicos lícitos está dada por los “negocios jurídicos” o simplemente “declaraciones de voluntad”. Entre acto jurídico y negocio jurídico existe una relación de género a especie, todo negocio jurídico es un acto jurídico, pero no al contrario. El acto jurídico puede ser lícito o ilícito, en cambio el negocio jurídico es el acto jurídico lícito. El negocio jurídico constituye solamente una especie de los actos voluntarios lícitos. Los actos jurídicos se dividen en dos grandes categorías: 1) **actos jurídicos lícitos** y 2) **actos jurídicos ilícitos**. A su vez los actos lícitos se subdividen en: 1) “**negocios jurídicos**” (o “declaraciones de voluntad”) y 2) **actos meramente lícitos** o simples actos lícitos que no son negocios jurídicos a los cuales Enneccerus denomina “actos de derecho”. Otra corriente de opinión distingue entre acto y negocio jurídico según que los efectos se produzcan por mandato de la ley o por voluntad del agente o agentes. En el **negocio jurídico** el efecto

---

<sup>2</sup> VIDAL RAMIREZ, FERNANDO. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989. Pág. 34.

jurídico lo determina directamente la voluntad del agente, al paso que en el **acto jurídico** y en el **acto ilícito** el efecto lo determina la ley. El “acto jurídico” es una acción u omisión voluntaria, consciente y libre, cuyos efectos son vinculados por la ley con independencia de que hayan o no sido queridos por el sujeto. Esta es la categoría de actos meramente lícitos o simples actos voluntarios lícitos. En cambio, el “negocio jurídico” es el acto jurídico con declaración de voluntad directamente dirigida a producir efectos jurídicos; “a diferencia del acto jurídico en sentido estricto, es aquí necesaria, para la plena eficacia del acto, no sólo la existencia de una voluntad libre, sino, además, de un querer concreto de los fines del negocio, es decir, que los efectos son aquí fines conscientemente queridos, ya que sin ese libre y consciente querer, el negocio sería ineficaz”.<sup>3</sup>

**Acto Jurídico:** Es un hecho jurídico, voluntario, lícito, con manifestación de voluntad y efectos queridos que responden a la intención del sujeto en conformidad con el Derecho Objetivo.<sup>4</sup>

Dicho concepto también es compartido por el profesor León Barandiarán; y sobre el que debemos tener en claro, por el mismo concepto, que el acto jurídico es una especie dentro del hecho jurídico; y como sabemos, en la doctrina predominante, a todo hecho jurídico voluntario se le denomina acto jurídico, que se traduce en la conducta humana que genera efectos jurídicos **sean estos lícitos o ilícitos**; es por ello, que se considera, creo que atinadamente, que no debió llamarse acto jurídico, sino, negocio jurídico, conocido como todo hecho jurídico voluntario que genera efectos jurídicos lícitos, donde lo valorado es el **propósito** o intento práctico del sujeto o sujetos de conseguir tal o cual efecto.

---

<sup>3</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 51.

<sup>4</sup> VIDAL RAMIREZ, FERNANDO. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989. Pág. 34.

Sin perjuicio de lo anterior, podemos describir del concepto acotado, que el fin de la celebración de los actos jurídicos es alcanzar un determinado resultado jurídico (para el sujeto o sujetos que lo celebran), que consistirá en crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas (extraído de nuestro ordenamiento jurídico), es decir, que son celebrados para que produzcan efectos jurídicos; caso contrario no tendría razón celebrarlos.

**Negocio Jurídico:** “Es el acto de voluntad autorizado por el ordenamiento para perseguir un fin propio” según Francesco Santoro Passarelli; así tenemos también que “no puede decirse que es la voluntad la que produce los efectos jurídicos, ni que la fuerza generatriz está en el ordenamiento, sino que es la ley la que autoriza la autonomía privada, haciendo posible que el negocio produzca por sí los efectos jurídicos, proveyéndolo de eficacia” a decir de Luigi Cariota Ferrara. Ambos citados por Eric Palacios Martínez.<sup>5</sup>

Es decir que el objetivo que los particulares desean alcanzar o el propósito de conseguir ciertos efectos, se encuentran bajo una idea general de autorización, es decir la producción de los efectos jurídicos encuentra límites; pero evidentemente, como vemos y veremos, la eficiencia causal del acto privado y la trascendencia de la autonomía privada siguen constituyendo un fenómeno de relevancia social actual, que constituye una respuesta que nos da la noción de negocio jurídico.

Por otro lado, si bien nuestro Código Civil en su artículo 140° define al acto jurídico como la manifestación de voluntad destinada a crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas; y, asimismo, en su artículo

---

<sup>5</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima, 2002. Pág. 42.

1351° define al contrato como el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial. Conceptos que como se ha analizado, resultan insuficientes por no decir innecesarios de haber sido regulados conceptualmente en nuestro ordenamiento civil; nos lleva a afirmar que los actos jurídicos y contratos (negocios jurídicos) **se celebran para ser eficaces**, con lo cual se logra la autorregulación de los intereses privados que buscan satisfacer sus necesidades. Sin embargo, en muchos casos, los actos jurídicos o contratos que se celebran no son eficaces, es decir que no llegan a producir efectos jurídicos, o los que se han producido inicialmente desaparecen por un evento posterior a su celebración.

“Nuestro sistema jurídico busca que los actos jurídicos y contratos sean eficaces, a fin de los particulares puedan satisfacer sus más variadas y distintas necesidades de orden social y personal, en la medida que se trate de intereses privados considerados socialmente dignos y legítimos, y por ello mismo merecedores de tutela legal”.<sup>6</sup>

Es así, que en el presente trabajo de investigación, al referirnos al acto jurídico, estaremos hablando realmente del “negocio jurídico”, ello en razón de que nuestro Código Civil al haber adoptado la postura francesa del acto jurídico, entendemos que utiliza indistintamente dichos vocablos como si se tratara de sinónimos; es decir, para el Derecho Peruano, como señala Anibal Torres Vásquez, las expresiones “acto jurídico” y “negocio jurídico” son sinónimas, siendo la distinción entre ambas expresiones solamente doctrinaria.

---

<sup>6</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 26.

Por ello, para mejor entendernos, dejamos desde ya bien establecida nuestra posición, de que todo negocio jurídico (especie) es un acto, pero no todo acto jurídico (género) es un negocio.

Por todo lo anteriormente analizado, “Debemos señalar que no existe ningún inconveniente para utilizar los criterios de la doctrina del negocio jurídico en un código, como el nuestro, que ha mantenido la denominación francesa. Se dice legitimada por la tradición jurídica nacional, del acto jurídico, por cuanto ambas teorías son esfuerzos y han sido elaboradas para entender los actos del hombre que producen efectos jurídicos en correspondencia con el propósito práctico que los hubiera determinado. Es decir, se trata de dos conceptos con nombres distintos, que buscan explicar el mismo fenómeno social. Más aún, pensamos que el actual Código Civil ha regulado la figura del negocio jurídico, manteniendo únicamente la denominación francesa. Lo que sí no podemos afirmar en ningún sentido es que entre ambas nociones exista una relación de sinonimia conceptual, pues ésta sólo se dio en las versiones clásicas. Además no debe de olvidarse que dentro de la propia lógica del esquema negocial, el negocio jurídico es completamente distinto al acto jurídico en sentido estricto.”<sup>7</sup>

**Diferencias:** Hasta el momento podemos afirmar que el concepto de negocio jurídico fue en su origen igual que el del acto jurídico, la diferencia la encontramos en la evolución que ha sufrido cada teoría. Para la doctrina el Acto Jurídico es el género y el Negocio Jurídico es la especie, sea porque los actos jurídicos pueden prescindir de la declaración de la voluntad, pudiendo manifestarla de diversas formas, por otro lado el negocio jurídico requiere un proceso mental previo, la intención o el propósito, que no se

---

<sup>7</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editorial Grijley. Lima, 2002. Pág. 51.

presenta necesariamente en otros actos jurídicos. En tal razón, el acto jurídico puede ser lícito o ilícito, en tanto que el negocio jurídico es solamente lícito. El acto jurídico tiene contenido patrimonial o extrapatrimonial, mientras que el negocio jurídico tiene solamente contenido patrimonial. Asimismo en el acto jurídico predomina el dogma de la voluntad, mientras que en el negocio jurídico, los efectos legales los determina la ley. Por último vemos que el acto jurídico no desarrolla el concepto de causa, mientras que el negocio jurídico implica causa.

Por último podemos advertir que nuestro Código Civil, al referirse al acto jurídico, lo que regula es el negocio jurídico.

### **1.1.2.- Estructura del Acto Jurídico**

El Acto Jurídico, en principio cuenta con elementos, lo que nos lleva a inducir que el mismo tiene o cuenta con una estructura; y es por ello, que para el presente trabajo de investigación, es necesario analizar dicha **estructura**, que nos permita conocer cuando un Acto Jurídico, primero, se encuentra correctamente formado y, segundo, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos.

Nuestro ordenamiento jurídico establece los “elementos esenciales” para la validez de todo acto jurídico<sup>8</sup>. Pero, primero pasaremos a desarrollar los tres elementos (esenciales, naturales y accidentales) reconocidos en la doctrina tradicional, a efectos de nuestro análisis.

---

<sup>8</sup> **Código Civil: Artículo 140.-** Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales.- El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

**Elementos Esenciales:** El elemento esencial, básico, fundamental, del acto jurídico es la voluntad de algún modo manifestada. Como sabemos, para que exista voluntad jurídica se requiere que concurran los siguientes requisitos: el discernimiento, la intención, la libertad y la exteriorización mediante la manifestación (declaración y comportamientos). En los actos bilaterales o plurilaterales, el elemento esencial no es la simple manifestación de voluntad de las partes, sino el consentimiento, o sea la confluencia de voluntades de todas las partes que celebran el acto jurídico. En la doctrina y en la legislación comparada, a los requisitos de validez del acto jurídico también se les denomina elementos esenciales o substanciales.<sup>9</sup>

Elementos esenciales (*essentialia negotii*) son los componentes imprescindibles que le dan carácter definitorio al acto jurídico, o sea que han de estar presentes para que el acto jurídico alcance existencia jurídica. Son también, los elementos comunes a todo acto jurídico y los requisitos necesarios para su validez y eficacia.<sup>10</sup> (el subrayado es nuestro)

Si bien los elementos esenciales son los elementos comunes a todo acto jurídico o los requisitos necesarios para su validez, como lo señala la doctrina tradicional, esto lo mencionamos de una forma general; ya que de manera especial o particular se presentan otros requisitos que son esenciales dependiendo de la categoría del acto jurídico.

**Elementos Naturales:** Antes que elementos, son efectos jurídicos que se derivan de la naturaleza de ciertos actos jurídicos, por ej., en los actos por los cuales se transfiere la propiedad, uso o posesión de un bien, el transferente está obligado a sanear por evicción, por vicios ocultos

---

<sup>9</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 72.

<sup>10</sup> VIDAL RAMIREZ, FERNANDO. Tratado de Derecho Civil, Tomo III Volumen I, Acto Jurídico. Edit. Universidad de Lima, Lima 1984. Pág. 116.

llamados también vicios redhibitorios y por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien al fin para el cual fue adquirido o que disminuyan su valor (arts. 1484 a 1528).<sup>11</sup>

Elementos Naturales (*naturalia negotii*) son los que integran el contenido de un acto jurídico determinado, o están ínsitos en su naturaleza, de manera tal que el Derecho Objetivo se los atribuye aun cuando las partes no hayan manifestado nada respecto de ellos. Las partes pueden separarlos sin que su separación afecte la validez del acto jurídico y en ello radica su diferencia con los elementos esenciales.<sup>12</sup>

Como podemos apreciar, los elementos naturales no son propiamente componentes de la estructura del acto jurídico, ya que no son verdaderos y propios elementos; por ello es que desde ya criticamos que tradicionalmente se les considere como elementos. Vendrían a ser no más que efectos que están implícitos a ciertos actos o negocios jurídicos que pueden estar separados del acto o negocio principal, o simplemente no estar considerados en el negocio; porque ya están señalados por la ley; por tanto, no van a afectar la validez del acto o negocio jurídico.

Como nos dice Coviello, en su “Doctrina General del Derecho Civil”, *son las consecuencias que derivan de la misma naturaleza jurídica de un negocio determinado establecidos por ley*. Tenemos por ejemplo, las obligaciones de saneamiento, que se han visto en los párrafos anteriores; otros son, los intereses, presentes por la misma naturaleza del contrato de mutuo (Art. 1663 del C.C.)

---

<sup>11</sup> **TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL**. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 72.

<sup>12</sup> **VIDAL RAMIREZ, FERNANDO**. Tratado de Derecho Civil, Tomo III Volumen I, Acto Jurídico. Edit. Universidad de Lima, Lima 1984. Pág. 117.

**Elementos Accidentales:** Llamados más propiamente modalidades de los actos jurídicos, son aquellas estipulaciones accesorias que se introducen en el acto jurídico, bajo la fórmula de cláusulas, para limitar de algún modo la plenitud de la obligación principal, sea haciendo insegura su existencia, sea postergando su exigibilidad a un momento ulterior, sea obligando al titular del derecho el cumplimiento de una carga accesoria, sea señalando un tiempo de vida al acto. Entre estas varias modalidades, algunas, las más comunes están tipificadas en los arts. 171 y siguientes y son: La condición, el plazo y el modo o cargo.<sup>13</sup>

Los Elementos Accidentales (*accidentalia negotii*) no se ligan ni a la esencia del acto ni corresponden a la naturaleza típica de un acto determinado. Resultan incorporados al acto por la autonomía de la voluntad de los celebrantes, siempre que no se desvirtúe su esencia o naturaleza y no esté prohibido por ley. A la posibilidad de su incorporación se asocia la clasificación de actos puros y modales. Son elementos accidentales las denominadas modalidades de los actos jurídicos como son la condición, el plazo y el cargo. Si el acto es PURO, como lo es el matrimonio o el reconocimiento de un hijo extra-matrimonial, no se le puede adherir una modalidad, pues no puede celebrarse el matrimonio por un plazo ni reconocerse a un hijo bajo condición. La inserción de estos elementos accidentales sólo es posible en los actos MODALES. Así, puede celebrarse una compra venta sometida a una condición o una donación con cargo.<sup>14</sup>

En ciertos actos jurídicos, estos elementos accidentales, constituyen elementos esenciales, porque van a constituir requisitos para su eficacia, como es el caso del arrendamiento, en el que el plazo es un elemento de validez o elemento constitutivo (por mandato legal). Sin embargo, en

---

<sup>13</sup> **TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 73.

<sup>14</sup> **VIDAL RAMIREZ, FERNANDO.** Tratado de Derecho Civil, Tomo III Volumen I, Acto Jurídico. Edit. Universidad de Lima, Lima 1984. Pág. 119.

estricto, no constituyen elementos, si no como vemos, son modalidades de los actos jurídicos que las partes libremente pueden incorporar a la estructura de un acto jurídico particular.

**Según la Doctrina Moderna:** Conforme a lo visto de la clasificación “tradicional” de los elementos del acto jurídico, ésta no nos brinda claridad sobre la estructura misma del acto jurídico, que para nuestro análisis es importante, ya que como veremos, nos ayudará a comprobar la hipótesis planteada en nuestra investigación, ya que tendremos que precisar en qué consiste el acto jurídico válido y eficaz, su diferencia con el acto jurídico inválido e ineficaz, y así determinar cómo es interpretado este último en sede registral, a través de la calificación de legalidad.

Por lo anterior, daremos una precisión objetiva de la Estructura del Acto Jurídico conformada por diversos aspectos, concordándolo con nuestro Código Civil, según el Art. 140°, pero enfocados desde nuestro análisis crítico.

En la Estructura del Acto Jurídico se presentan los siguientes aspectos, o en otras palabras, son aspectos estructurales del Acto Jurídico los siguientes:

- a) Elementos
- b) Presupuestos
- c) Requisitos

**Los Elementos:** Los elementos se entienden como los componentes del acto jurídico, es decir, todo aquello que conforma el acto jurídico celebrado por los sujetos. En tal sentido, se entiende modernamente que los únicos elementos comunes a todo acto jurídico son dos: la declaración o manifestación de voluntad y la causa o finalidad, existiendo unanimidad en el sentido que la formalidad no es un elemento común a la estructura de todo acto jurídico, sino solamente en aquellos casos en los cuales las

partes o la ley prescriban la formalidad bajo sanción de nulidad como componente del acto jurídico y que por ello mismo se denominan actos jurídicos solemnes o formales.<sup>15</sup> (el subrayado es nuestro)

Si bien se considera que la declaración o declaraciones de voluntad constituyen el **elemento fundamental** del acto jurídico, un segundo **elemento** lo constituye la causa, la que merece un mayor análisis y estudio diferente al que realizamos en el presente trabajo; es decir que éstos constituyen los dos únicos elementos comunes de todo acto jurídico.

En la clasificación tradicional de los elementos del acto jurídico, antes vista, se les denominaba “elementos esenciales” (conjuntamente con los presupuestos y requisitos), necesarios para la formación del acto jurídico; mas, en nuestro Código Civil, los encontramos en la definición establecida en el Art. 140° “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”.

**Los Presupuestos:** Se definen como los antecedentes o términos de referencia, es decir, todo aquello que es necesario que preexista para que el acto jurídico pueda celebrarse o formarse. Los presupuestos comunes a todo acto jurídico son dos: el objeto y el sujeto. La razón del cambio en la concepción y en la terminología (presupuestos), se justifica en el hecho que tanto el objeto como el sujeto no forman parte del acto jurídico, el cual es en sí mismo una manifestación de voluntad destinada a la producción de efectos jurídicos, siendo los mismos, sin embargo, es decir, el objeto y el sujeto, necesarios para la formación del acto jurídico, pero no como elementos, sino como presupuestos. En otras palabras, con la nueva categoría de los presupuestos, no se pretende afirmar que los

---

<sup>15</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 36.

mismos no sean necesarios para la existencia del acto jurídico, sino señalar que los mismos deben preexistir para que el acto jurídico conformado por sus elementos pueda formarse. <sup>16</sup> (el subrayado es nuestro)

Es así que, consideramos a dos **presupuestos** o antecedentes del acto jurídico, que no son elementos (como ya lo establecen la mayoría de autores apartándose de la doctrina francesa), pero para nuestro estudio resultan de gran importancia, ya que éstos forman parte de la estructura del acto jurídico; son el sujeto (agente capaz) y el objeto.

De lo anterior, podemos afirmar que, el acto jurídico en el cual no concurra algún elemento o presupuesto **no se habrá formado** y, por ende, **será un acto jurídico inválido** o defectuosamente estructurado, atacado (según muchos autores) por una causal de ineficacia estructural; lo cual será materia de análisis posterior.

**Los Requisitos:** Son todas aquellas condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos, para que el acto jurídico formado por la concurrencia de los mismos, pueda producir válidamente sus efectos jurídicos. Esto significa, en consecuencia, que mientras los elementos y presupuestos son necesarios para la formación del acto jurídico, los requisitos son necesarios para que el acto jurídico correctamente formado pueda producir válidamente sus efectos jurídicos. Cuando concurren los tres aspectos de la estructura de todo acto jurídico, nos encontraremos frente a un acto jurídico válidamente estructurado o conformado y por ello será un acto jurídico plenamente eficaz que producirá los efectos jurídicos buscados por las partes. Por el contrario, cuando nos encontremos frente a un acto jurídico en el cual no ha concurrido alguno o

---

<sup>16</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 37 y 38.

varios de dichos aspectos, estaremos frente a un acto jurídico defectuosamente estructurado y que será por ello mismo ineficaz, es decir, impotente para producir válidamente los efectos jurídicos deseados.<sup>17</sup>

Entonces, tenemos que para la validez del acto jurídico se requiere además de los elementos y de los presupuestos, de ciertos **requisitos**, que han de aplicarse unos a los elementos como otros a los presupuestos, para que el negocio jurídico sea eficaz y produzca efectos jurídicos válidos. Así señalamos que los Requisitos del Acto o Negocio Jurídico son los siguientes:

De los Elementos:

- a) **La Voluntad manifestada haya estado sometida a un proceso normal de formación.**

Manifestación de voluntad: según nuestro Código Civil.

Sobre el elemento declaración de voluntad se exige como requisito que la voluntad exteriorizada haya sido formada libremente, sin vicios de voluntad.

- b) **La Licitud.**

Fin lícito: según nuestro Código Civil.

Sobre el elemento de la causa se exige que la misma sea lícita.

De los Presupuestos:

- a) **Sujeto:**

**- La Capacidad Legal de ejercicio.**

---

<sup>17</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 38 y 39.

**- La Capacidad Natural entendida como el actuar con discernimiento.**

Agente Capaz: según nuestro Código Civil.

Sobre el presupuesto del sujeto, se requiere que el mismo sea capaz legal, es decir que tenga capacidad de ejercicio, es decir la capacidad de ejercer los derechos de los cuales es titular, así como capacidad natural.

b) Objeto:

**- La Posibilidad Física y Jurídica del objeto.**

**- La Determinación en especie y cantidad.**

Objeto física y jurídicamente posible: según nuestro Código Civil.

Sobre el presupuesto del objeto, es ineludible que cumpla determinados requisitos, como la posibilidad física y jurídica, y que el mismo haya sido determinado respecto a su especie y cantidad.

**1.1.3.- Representación y Legitimación**

Propongo plantear unos conceptos sobre Representación y Legitimación, a fin de ver la importancia que estas figuras jurídicas tienen en el presente trabajo de investigación; en razón de que muchos de los actos o negocios jurídicos que son presentados ante el Registro, y por ende, deben ser calificados por los operadores registrales, son celebrados por persona distinta a la que es titular del derecho subjetivo pero que actúa en su nombre; es en este sentido que el Registrador y el Tribunal Registral, en su caso, deben realizar una evaluación de dicha representación, o en su caso legitimación a fin de determinar la validez o eficacia del acto jurídico celebrado, como veremos.

### La Representación:

Es la institución jurídica por la cual el representante realiza uno o más actos jurídicos por cuenta y en interés del representado. Se denomina **representante** a quien obra por otro; **representado** a aquél por quien se obra; y **acto representativo** al verificado por el representante con un tercero, con efectos directos o indirectos para el representado. En cuanto a la actuación del representante, se puede optar por el **agere proprio nomine**, caso en el que los efectos del acto que se realiza con el tercero se producen en la esfera jurídica del representante, quien debe transferirlos ulteriormente al representado (representación indirecta); en cambio, en el **agere alieno nomine** los efectos del acto que realiza el representante con el tercero se producen directamente en la esfera jurídica del representado (representación directa).<sup>18</sup>

La representación es una figura en virtud de la cual una persona (el representante) celebra uno o más actos jurídicos en cautela de los intereses de otra (el representado). El concepto expuesto lo es en un sentido amplio y en él quedan comprendidas todas las modalidades de la representación, sea que ésta emane de la ley o de un acto jurídico y que el representante actúe en nombre e interés del representado o actúe en nombre propio pero en interés del representado. En todas estas modalidades el representante actúa con voluntad propia eso lo distingue del nuncio, que no es sino un portavoz o mensajero del interesado en la celebración del acto jurídico. La representación en su concepto restringido o estricto supone la actuación del representante actuando a nombre y en interés del representado, y, no obstante dar lugar a la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica en virtud del acto jurídico celebrado con la manifestación de

---

<sup>18</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 267.

su propia voluntad, los efectos producidos se dirigen a la esfera jurídica del representado.<sup>19</sup>

La representación es pues una forma de cooperación que tiene una importancia práctica considerable porque permite la realización de actos jurídicos en aquellos casos en que es imposible la actuación personal (ej.: lejanía, incapacidad, enfermedad) o no es aconsejable (ej.: significa pérdida de tiempo para el interesado). Hace posible que una persona pueda realizar varios actos jurídicos al mismo tiempo en el mismo lugar o en lugares distintos por más distantes que estos se encuentren, multiplicando así las posibilidades de actuación del sujeto. Hay actos jurídicos que no se pueden realizar sino mediante representante como es el caso de los incapaces y de las personas jurídicas.<sup>20</sup>

Por lo anterior, es para nuestro estudio e investigación, de total relevancia conocer la figura de la representación; pero, debemos también tener presente que ésta tiene **limitaciones** en su ámbito de aplicación; ya que, por regla la representación se admite para todos los actos jurídicos, pero por excepción no se acepta para los actos relativos al derecho de familia u otros actos para los cuales la Ley obliga a la participación del interesado por derecho propio. Sin embargo lo anterior, nuestro ordenamiento jurídico admite el matrimonio mediante representante; y por otro lado, no se permite la representación en los actos mortis causa, es decir, no se puede otorgar testamento mediante poder.

Así mismo, como hemos podido apreciar, la representación puede ser **Directa**, por la cual un sujeto (el representante) actúa en nombre de otro (el representado) en las relaciones jurídicas que establece con

---

<sup>19</sup> VIDAL RAMIREZ, FERNANDO. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989. Pág. 152.

<sup>20</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 368.

terceros, haciendo recaer los efectos de los actos jurídicos que celebra en el mismo representado; la representación también puede ser **Indirecta**, que está regulada por el Código Civil en la parte relativa al contrato de mandato.

Siendo que nuestra investigación solamente comprende la representación directa, por razones de su misma naturaleza y considerando de que para que el representante pueda realizar actos jurídicos con efectos directos para el representado necesita contar con un poder de representación otorgado por el *dominus negotii* o por la ley. El poder da al apoderado la potestad de producir efectos jurídicos a favor y en contra del poderdante, **mediante los actos jurídicos concluidos en su nombre**.

#### **La Legitimación:**

Al estar refiriéndonos sobre la legitimación estamos adentrando al estudio de un término ambiguo para efectos del derecho, es decir, que la misma palabra encuadra en diversos conceptos jurídicos. Para lo relativo a la familia por ejemplo, legitimación se refiere al reconocimiento de los hijos, distinto es el caso de los contratos, donde el término legitimación se refiere a la aptitud reconocida por la ley en una determinada persona para que pueda ser parte de un contrato determinado. Así también tenemos restricciones al respecto, pues no toda persona está legitimada para celebrar contratos sobre todo tipo de bienes (tal es el caso de un mandatario, que no puede comprar los bienes de cuya venta o administración está encargado).

Rafael De Pina, nos dice en su libro “Elementos de Derecho Civil Mexicano (Contratos en Particular)” menciona a *la legitimación como la **situación jurídica** en que se encuentra un sujeto y en virtud de la cual puede manifestar válidamente su voluntad.* (el subrayado es nuestro).

Morales Hervías, nos dice que la legitimación es la “competencia que tiene una parte de disponer o transferir posiciones jurídicas o situaciones jurídicas subjetivas ... capacidad normativa, es decir capacidad de producir efectos jurídicos”. (el subrayado es nuestro).

#### Legitimación e Interés legítimo:

Mientras que la legitimación importa Titularidad sobre derechos, bienes jurídicos o relaciones jurídicas (ejem.: el arrendador, respecto de los derechos y deberes que se deriven de la ley y del contrato; el propietario; el titular de un determinado derecho...)

El “Interés legítimo”: se refiere al tercero no titular que, sin embargo, puede sufrir un perjuicio o experimentar un beneficio en su esfera patrimonial o moral derivado de determinada situación (ejem.: obra ruinosa; acción de nulidad del matrimonio; incapacitación; impugnación por terceros de negocio jurídico radicalmente nulo...)

#### Capacidad y Legitimación:

Tradicionalmente se distingue la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio. La primera como la señala la propia Corte Suprema de Justicia, es la aptitud que corresponde a toda persona para ser sujetos de derechos y obligaciones. La segunda, es la habilidad que la ley reconoce a una persona para intervenir en el comercio jurídico por sí misma y sin el ministerio o autorización de otra persona. Como requisito de validez de los actos jurídicos solamente interesa la capacidad de ejercicio, también llamada capacidad legal.

Por su parte "la legitimación", es la aptitud para celebrar ciertos negocios jurídicos en los cuales, por especiales requerimientos del

ordenamiento legal se exigen determinadas calidades. Entonces, por ejemplo: cuando nos preguntamos si el menor de 18 años puede realizar negocios jurídicos y resolvemos negativamente, se plantea y se resuelve un problema de capacidad. Pero cuando se inquiriere, por ejemplo si el curador o el tutor puede ser adquirentes de los bienes confiados en su gestión, la respuesta es no, entonces no se trata de un problema de capacidad si no de legitimación. No está ya en discusión cualidades intrínsecas de la persona que la hace apta para ejercer su autonomía privada; está en discusión por el contrario, la posición de la persona al respecto a determinadas cosas o bienes considerados como posible objeto de negocios jurídicos en otros términos, capacidad es la aptitud intrínseca de la parte para dar vida a negocios jurídicos; legitimación es la aptitud para hacer surgir negocios jurídicos que tengan un determinado objeto, en virtud de una relación en la que la parte se encuentra.<sup>21</sup>

Al final, se puede establecer:

La legitimación es la aptitud para actuar jurídicamente. La legitimación puede darse en varios ámbitos (civil, penal, laboral, administrativo). Puede hablarse por ejemplo de la legitimación para contratar en una determinada situación o de la legitimación para contraer matrimonio válido. No siempre coincide con la capacidad jurídica pues puede ser un sujeto plenamente capaz y no poseer legitimación para actuar en ese caso concreto. Significa estar facultado legalmente para actuar o accionar.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> <http://teoriactojuridico.blogspot.com/>. Título del Documento: Teoría del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 03/DIC/2013.

<sup>22</sup> <http://derecho.laguia2000.com/parte-general/la-capacidad-juridica/>. Título del Documento: La Guía: La Capacidad Jurídica. Fecha de Consulta: 18/ABR/2012.

A razón de nuestro de nuestro estudio la Legitimación deviene en el poder de disposición que tiene un sujeto en relación con una determinada posición o situación jurídica. Ello importa ya que como veremos, los Registros Públicos publicitan posiciones o situaciones jurídicas que importan para la celebración de un acto o negocio jurídico.

La legitimación, en tanto poder de la parte de disponer del objeto del contrato, constituye un **requisito subjetivo de eficacia** del contrato; por tanto, no va a constituir causa de invalidez, sino, de ineficacia respecto de la parte que no intervino.



## 1.2. INTERPRETACION DEL NEGOCIO JURÍDICO

### 1.2.1.- Noción y Finalidad

La interpretación del acto jurídico, consiste en poder descubrir la voluntad, el verdadero querer de las partes, se trata de dar una explicación o aclaración de la manifestación de voluntad que se pudo haber exteriorizado de forma expresa en un documento. Los actos jurídicos son interpretados con el único fin de poder obtener del su verdadero sentido o finalidad, una vez que el acto jurídico ha sido calificado, es decir se ha determinado que tipo de acto jurídico es, se podrá hacer uso de las normas correspondientes.<sup>23</sup>

Sirve para establecer que se ha querido efectivamente decir con las palabras empleadas por las partes contratantes. Permite fijar el sentido de lo querido y manifestado por las partes.

La interpretación del Acto Jurídico es la técnica dirigida al conocimiento del contenido, sentido y alcance del acto, o sea de la regulación establecida por el agente o agentes que lo crean. En otras palabras, se trata de determinar el contenido del acto atribuyéndole su exacto significado que determine las obligaciones y los derechos que de él se derivan. La imperfección del ser humano y del lenguaje hace que la reproducción de la voluntad mediante la declaración no esté libre de confusión y dudas, por lo que la interpretación deviene en un quehacer necesario para aclarar las dudas y establecer su significado. Así como la

---

<sup>23</sup> <http://es.shvoong.com/law-and-politics/1744719-derecho-civil-la-interpretaci%C3%B3n>. Título del Documento: Derecho Civil: Interpretación del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 06/DIC/2009.

interpretación de la ley consiste en entender no sólo su expresión literal, sino sobre todo su espíritu, así, también, la interpretación del acto jurídico (norma jurídica particular) se funda sobre la necesidad de establecer, reconstruyendo a través del análisis de las declaraciones de voluntad y circunstancias que rodean a éstas, el sentido de la regulación de los intereses privados.<sup>24</sup>

La interpretación jurídica puede ser entendida como la operación en la que se establece el alcance de un acto, sea él una ley, una sentencia, un decreto de la administración pública, un contrato o un negocio jurídico. En esta operación se precisan los alcances del objeto de la interpretación en la dinámica del ordenamiento, teniendo el intérprete a su disposición no sólo los criterios de interpretación lógicos sino también los recogidos de su experiencia práctica. Es acertado, en tal dirección, establecer la confluencia de una pluralidad de factores en el procedimiento interpretativo, en vista a integrar todos los elementos que son susceptibles de coadyuvar al aludido desentrañamiento del *sentido jurídico* de la materia interpretativa.<sup>25</sup>

La buena fe es el punto de unión entre la orientación subjetiva y objetiva del proceso interpretativo. La *bona fides* romana se refiere al espíritu de cooperación de las partes contratantes, a fin de alcanzar sus recíprocas expectativas. La buena fe significa lealtad y claridad en el hablar por la confianza que genera en el destinatario. En efecto, la buena fe impide que se pueda optar por una solución extrema, ya sea subjetiva u objetiva puras, por el peligro de que mediante conjeturas se llegue a sustituir la voluntad de las partes por una voluntad ficticia que existe solamente en la mente del intérprete (método subjetivo), o que sin tener en cuenta la imperfección del ser humano y del lenguaje se dé valor únicamente a lo

---

<sup>24</sup> **TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 451.

<sup>25</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L. Lima, 2002. Pág. 82.

expresado para la formación del acto aun cuando no revele la voluntad del agente (método objetivo).<sup>26</sup>

En el caso peruano se mezcla el método subjetivo y el método objetivo, formando un método mixto. Las normas de interpretación son de indudable utilidad, y están contenidas en Código Civil arts. 168, 169, 170 y 1401, considerados criterios interpretativos, conjuntamente con otros.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 469.

<sup>27</sup> **Interpretación literal. Principio de la buena fe**

Artículo 168.- "El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe."

La buena fe en sentido objetivo o de corrección (regla de comportamiento). Se expresa como deber de lealtad. Este tipo de interpretación debe hacer prevalecer la razonable confianza sobre el significado del negocio.

**Interpretación sistemática.**

Artículo 169.- "las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas"

La interpretación sistemática parte del hecho de que el acto jurídico es un todo integral, una unidad indivisible, hallándose sus estipulaciones concatenadas las unas con las otras, cuya significación es una.

Si en el acto jurídico existieran estipulaciones contradictorias, mediante la interpretación habría que armonizarlas.

**Interpretación Finalista**

Artículo 170: "Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto"

El presente artículo se inspira en la tercera regla de interpretación de Pothier que establece: "cuando en un contrato los términos son susceptibles de dos sentidos, se los debe entender en el sentido que más conviene a la naturaleza del contrato"

Los sujetos realizan actos jurídicos para que produzcan efectos y no para que no los produzcan. En otros términos, la finalidad que persiguen con la realización del acto jurídico es la obtención de algún resultado práctico, algún fin económico o social, el mismo que cuando es perseguido por dos o más partes es necesaria la recíproca lealtad entre ellas para alcanzarlo. Esta finalidad tiene un valor decisivo en la interpretación del acto jurídico, ya que este no es una mera literalidad, sino una unidad de propósitos por lo que la interpretación no puede ser un proceso puramente subjetivo, puesto que una vez perfeccionado el acto jurídico, cobra una cierta autonomía, e impone sus propias exigencias.

**Interpretación contra el estipulante**

Artículo 1401: "las estipulaciones insertas en las cláusulas generales de contratación o en formularios redactados por una de las partes, se interpretan, en caso de duda, a favor de la otra".

Esta regla está contenida en el Digesto, 35, 18: *in stipulationibus cum quoeritur quid actum sit, verba contra stipulatorem interpretanda sunt* (cuando en las estipulaciones se duda qué es lo que se haya hecho, las palabras han de ser interpretadas en contra del estipulante).

Cuando las cláusulas generales son redactadas previa y unilateralmente por una de las partes en forma general y abstracta, con el fin de fijar el contenido normativo de una serie indefinida de futuros actos particulares, con elementos propios de ellos (art. 1392); y el acto jurídico es por adhesión cuando una de las partes, colocada en la alternativa de aceptar o rechazar íntegramente las estipulaciones fijadas en formularios por la otra parte, declara su voluntad de aceptar (art. 1390). Como en

De lo anterior podemos inducir que la intrínseca finalidad de la interpretación tiene que ver con la causa del negocio, la cual cumple una doble misión, de caracterizar a los tipos negociales, que hace diferenciarlos

---

*los actos jurídicos concluidos mediante cláusulas generales o por adhesión el contenido se origina en una sola de las partes, a ésta se le atribuye la responsabilidad por las oscuridades, imprecisiones o ambigüedades, puesto que se estaba en sus manos el expresarse con claridad, razón que justifica que el acto sea interpretado e su contra y a favor de la otra parte no estipulante.*

*En el derecho romano el estipulante es quien formula el contenido del contrato, mientras que el promitente se limita a manifestar su adhesión. Cosa similar sucede con la contratación moderna masiva en la que el redactor del formulario de las cláusulas generales de contratación o del formulario del contrato por adhesión es el que formula el esquema del contrato, en tanto que el consumidor de los bienes y servicios ofrecidos en esta forma no tiene otra alternativa que producir su manifestación adhesiva o no contratar. Al igual que en las estipulaciones del derecho romano, en la contratación moderna masiva los textos han de interpretarse en contra del estipulante, porque el que redacta las cláusulas generales o el formulario está en la obligación de hablar claro, pues si utiliza frases o palabras oscuras, pretendiendo extraer beneficio de ellas, está atentando contra la buena fe.*

#### **Interpretación restrictiva**

*Esta regla de interpretación, no contenida en nuestro código, constituye la octava regla de pothier: por muy generales que sean los términos en que aparezca redactado un contrato, no comprenderá estas más cosas que aquellos sobre las cuales las partes se propusieron contratar.*

*Por la denominada interpretación restrictiva, por muy comprensivas que sean las expresiones generales usadas por las partes, debe prevalecer la determinación concreta de las partes. El acto no comprende los objetos sobre los cuales las partes se han propuesto convenir.*

#### **Interpretación extensiva**

*Si en el acto jurídico se ha hecho referencia a un caso concreto con el fin de explicar alguno de sus efectos, no se consideran excluidos los casos no expresados a los que, de acuerdo a la razón y las circunstancias, pueda extenderse el contenido de dicho acto. Por el solo hecho de haber mencionado un caso como ejemplo para explicar algunos de los efectos del acto no puede quedar restringido su contenido al ejemplo propuesto, sino que tiene que comprender todos los casos que las partes se han propuesto convenir.*

#### **Interpretación conservadora**

*La razón del principio de conservación del acto jurídico reside en que las partes con su celebración tienden siempre a conseguir algún resultado práctico, social o económico y no para que o produzca ningún resultado. De ahí debe propenderse por la interpretación según la cual el acto produzca efectos jurídicos, antes que por ella por la cual no tendría ningún efecto. El resultado de la interpretación debe garantizar el resultado útil de acto.*

#### **Interpretación según los usos**

*Esta regla de interpretación, como expresa Scognamiglio se refiere a la hipótesis en la cual las cláusulas contractuales que resultan ambiguas, es decir, de un tenor equivoco o contradictorio, y establece que en tal caso la interpretación debe tener en cuenta la practica observada en el lugar en el cual el contrato a sido concluido.*

#### **Interpretación a favor del deudor e interpretación equitativa**

*Sin duda se trata de la última ratio del proceso interpretativo, a la cual se recurrirá si persiste la duda después de haber agotado las otras vías de interpretación. Si el acto es gratuito debe ser entendido en el sentido menos gravoso para el deudor. Si el acto es oneroso se propenderá a que se realice una equitativa armonización de los intereses de las partes.*

unos de otros, y asimismo justifica la atribución de los efectos negociales por el ordenamiento.

La causa, es entonces un control de juridicidad y de moralidad, que dentro del ordenamiento jurídico asume una función calificadora de los intentos prácticos de los particulares.<sup>28</sup>

### **1.2.2.- Destinatarios de las normas de interpretación**

Por su carácter imperativo (la doctrina moderna, así lo reconoce), los destinatarios de las normas de interpretación son todos aquellos interesados en saber el significado y alcance de un acto jurídico: los magistrados, los árbitros de Derecho y otros funcionarios para poder resolver, dentro del límite de sus competencias, un conflicto derivado del acto jurídico sometido a su decisión; las partes, cuando no es posible que se pongan de acuerdo sobre criterios diferentes, para precisar sus derechos y obligaciones con miras a la ejecución, por ejemplo, del contrato que han celebrado; y cualquier tercero interesado en conocer el sentido y alcance de un acto jurídico.<sup>29</sup> (el subrayado es nuestro).

En materia Registral, la aplicación de la normatividad presupone, también, un estadio previo de interpretación en busca de lo que el legislador nos quiso proponer, o de lo que finalmente nos propone la norma, aun a pesar del legislador. No existe cuerpo legal alguno componente de un ordenamiento jurídico que escape a este proceso interpretativo, así tampoco las normas registrales (Reglamentos, Directivas, etc.). De lo que se trata entonces es de dotar de significado al enunciado normativo para

---

<sup>28</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima, 2002. Pág. 121.

<sup>29</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 471.

que su aplicación llegue a buen puerto, es decir, para que se logre la finalidad del procedimiento registral que según el Artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos consiste en la inscripción de un título.

Lo anteriormente manifestado tiene su sustento doctrinal en el “Principio de conservación del acto jurídico”, es decir, “Los actos jurídicos son celebrados para que produzcan válidamente efectos jurídicos, pues si no se llegaron a producir efectos jurídicos, buscados por los sujetos como simples efectos prácticos, no tendría sentido alguno que los sujetos celebraran actos jurídicos. Los actos jurídicos se celebran para que tengan eficacia, por cuanto en tanto lo sean los mismos permitirán que los sujetos autorregulen sus intereses privados satisfaciendo sus más variadas y diferentes necesidades. En razón del principio de conservación del acto jurídico reside en que las partes con su celebración tienden siempre a conseguir algún resultado práctico social o económico y no para que no produzca ningún resultado. De ahí que debe propenderse por la interpretación según la cual el acto produzca efectos jurídicos, antes por aquella por la cual no tendría ningún efecto. El resultado de la interpretación debe garantizar el resultado útil del acto. Frente a la duda, el intérprete debe optar por la validez de tal modo que subsista la eficacia del acto”.<sup>30</sup>

### **1.2.3.- Interpretación, calificación e integración del Acto Jurídico**

Se plantea este punto, con la única finalidad de establecer la necesidad de diferenciar la interpretación de la calificación y de la integración del acto jurídico; que vienen a constituir actividades sucesivas, que no se excluyen, sino más bien se complementan las primeras con las otras, como veremos.

---

<sup>30</sup> RESOLUCIÓN N°212-2009-SUNARP-TR-A. Quinta Sala del Tribunal Registral, Arequipa 12-06-2009.

### **La Interpretación de los Actos Jurídicos,**

Como hemos dicho, es una actividad encaminada, mediante un proceso de comprensión, a establecer el sentido y alcance de la manifestación o manifestaciones de voluntad (declaraciones y comportamientos), resolviendo así las dudas sobre su existencia y las desintelencias sobre su contenido.<sup>31</sup>

Que ella apunta al esclarecimiento del aspecto objetivo de la causa. El establecimiento de la función del negocio concreto, vía los mecanismos interpretativos, se logra a través de una consideración individualizada de la finalidad establecida por las partes en el contenido negocial del precepto.<sup>32</sup>

### **La Calificación de un Acto Jurídico,**

Consiste en determinar su naturaleza jurídica, expresada en un *nomen iuris*, o sea encuadrar el acto jurídico en un determinado tipo (arrendamiento, leasing, hospedaje, etc.), lo que viene a constituir la premisa indispensable para determinar las normas jurídicas que le son aplicables. Por la calificación se identifica el abstracto tipo legal en cuyo supuesto normativo se ha de subsumir el acto jurídico concreto, a fin de aplicar a éste la disciplina propia de aquél. El acto jurídico no es el nombre que le pongan las partes, propensas a utilizar términos jurídicos cuyo significado desconocen, sino lo que de su contenido y circunstancias se derivan. Con frecuencia, la interpretación es necesaria para llegar a una correcta calificación del acto jurídico, puesto que con la interpretación se busca establecer que cosa es lo que han querido las partes con sus declaraciones, si una promesa de venta de contrato o un contrato definitivo, si un acto oneroso o un acto gratuito, si un acto conmutativo o un acto

---

<sup>31</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 473.

<sup>32</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima, 2002. Pág. 124.

riesgoso, si un arrendamiento o un hospedaje o un comodato, si una venta o una permuta o un suministro.<sup>33</sup>

La calificación del contrato.

La calificación de un contrato consiste en establecer su naturaleza jurídica, encuadrándolo en alguno de los tipos que regula la ley o en otro que resulta ser expresión de la libertad contractual de las partes. La designación que las partes hayan empleado es absolutamente indiferente. Las cosas son por lo que son y no por su nombre. Así lo han fallado reiteradamente nuestros tribunales de justicia.<sup>34</sup>

No siempre la tarea es la de calificar. A veces únicamente se debe interpretar una determinada cláusula contractual accesoria o complementaria a un contrato tipo (compraventa, arrendamiento). Sin embargo, cuando debe hacer ambas tareas, lo lógico es que primero interprete para descubrir la voluntad real y luego califique.

La importancia de la calificación radica en la circunstancia de que por ella se determina toda la legislación supletoria aplicable al contrato, en aquello que no fue previsto por los contratantes.

### **La Integración del Acto Jurídico,**

Por ella se llenan las lagunas que presenta con las normas dispositivas que se consideran incluidas en el acto si no se ha dispuesto lo contrario, para determinar todos los efectos que habrá de producir. Por ejemplo, si los contratantes no ha dicho nada sobre el saneamiento por evicción o por vicios ocultos del bien transferido en propiedad, posesión o

---

<sup>33</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 473-476.

<sup>34</sup> JUAN CORNEJO CALVA: <http://www.monografias.com/trabajos78/interpretacion-acto-juridico/interpretacion-acto-juridico.shtml>.

uso, se aplican las normas relativas a esta materia contenidas en el Código Civil, art. 1484 y ss. Por la interpretación se atribuye su significación y alcance al acto jurídico, en cambio, por la integración se llenan los vacíos que presenta para establecer todos sus efectos, puesto que el acto negocial obliga a las partes no sólo en cuanto se haya expresado en él, sino también en todos sus efectos que se deriven de la ley.<sup>35</sup>

**Hay que concluir que previamente a la interpretación es la determinación, a través de los medios probatorios, de la existencia de la manifestación o manifestaciones de voluntad con las cuales se ha originado un acto jurídico, luego mediante la interpretación se establece su sentido y alcance, para después, a través de la calificación, adscribirlo a uno de los tipos o categorías de actos reconocidos por el ordenamiento jurídico. Finalmente, las manifestaciones insuficientes, que presentan lagunas o vacíos, son completadas con las normas supletorias y a falta de ellas por las costumbres.<sup>36</sup>**

#### **1.2.4.- Efectos Negociales**

Los negocios jurídicos son supuestos de hecho conformados por una o más declaraciones de voluntad realizadas con el fin de alcanzar un determinado resultado práctico tutelado por el ordenamiento jurídico. Resultado práctico social que en cuanto tutelado por el sistema jurídico se convierte en resultado jurídico conformado por determinados efectos jurídicos. Esto significa, por consiguiente, que todos los negocios jurídicos, cuando son celebrados conforme a ley, producen como consecuencia lógica necesaria efectos jurídicos. Dicho de otro modo, los negocios

---

<sup>35</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 476.

<sup>36</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008. Pág. 476 y 477.

jurídicos son fuente de **efectos jurídicos** y son celebrados a fin de que sean **productores de los mismos**.<sup>37</sup> (negritas y el subrayado es nuestro)

Lo que se encuentra fuera de discusión es que los efectos negociales los otorga el ordenamiento jurídico, sea en virtud de un reconocimiento, de una calificación o de una autorización. La norma deberá ser la que, indefectiblemente, conceda los efectos a un determinado intento práctico, ya que, lo reitero, los efectos negociales son, ante todo, efectos jurídicos, y por ello necesariamente son conferidos por el ordenamiento en cualquiera de sus manifestaciones. La problemática entonces, se centra sobre lo que el ordenamiento tiene en consideración para otorgar dichos efectos. Aquí se debe decidir entre dos opciones: si lo hace por respeto a la voluntad o por el reconocimiento de la función social que cumple el negocio en general para **garantizar el tráfico jurídico**.<sup>38</sup> (negritas y el subrayado es nuestro)

---

<sup>37</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 11.

<sup>38</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L.. Lima, 2002. Pág. 87.

### 1.3. NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

#### **Validez y Eficacia del Acto Jurídico:**

La eficacia es una noción distinta respecto de la validez. El contrato válido es el contrato que responde a las prescripciones legales (...). La eficacia del contrato se refiere a la producción de sus efectos.<sup>39</sup>

“La eficacia supone validez del negocio, pero no sólo validez sino, además idoneidad funcional como precepto de la autonomía privada”.<sup>40</sup>

**Eficacia del Acto Jurídico:** "... El acto jurídico es eficaz cuando produce los efectos jurídicos que le son propios (consistentes en la creación, regulación, modificación u extinción de relaciones jurídicas), tales efectos son los contemplados por el ordenamiento jurídico (efectos legales) y los queridos por las partes (efectos voluntarios). "...Los negocios jurídicos son celebrados para que produzcan efectos jurídicos, pues es a través de dichos efectos jurídicos, concebidos y entendidos por lo particulares como efectos simplemente prácticos, que se podrán autorregular libre y satisfactoriamente los diferentes intereses privados que determinaron la celebración de los mismos, de tal forma que se puedan satisfacer las distintas necesidades de los sujetos de derecho en los diferentes Sistemas Jurídicos...".<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 7.

<sup>40</sup> **ZANNONI, EDUARDO ANTONIO.** Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos. Editorial Astrea. Buenos Aires – Argentina. 2002. Pág. 127.

<sup>41</sup> **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Eficacia, Validez, Nulidad del Acto Jurídico. Editorial Grijley. Lima, 2007. Pág. 82.

Los negocios jurídicos se celebran para producir efectos jurídicos, en razón de que por ellos las personas buscan la satisfacción de sus necesidades, y, en cuanto se respete el ordenamiento jurídico, se merecen protección jurídica.

Por lo anterior, la invalidez e ineficacia son sanciones a los negocios jurídicos que incumplen lo previsto por la ley, de lo que concluimos que la ineficacia tutela el principio de legalidad.

### **1.3.1.- Invalidez e Ineficacia del Acto Jurídico**

Como ya hemos estado viendo, la finalidad de los negocios jurídicos es la producción de los efectos jurídicos deseados, a través de la creación, modificación, regulación o extinción de una relación jurídica, sea ésta de carácter patrimonial o extrapatrimonial; sin embargo, por disposición legal o porque las partes lo acordaron, ciertos negocios celebrados no llegan a producir efectos o los que llegaron a producir son dejados sin efecto; entonces nos encontramos frente a un negocio que es ineficaz o es inválido.

**Ineficacia:** en sentido estricto es todo supuesto en el cual el acto jurídico o el contrato celebrado por las partes no llega a producir ninguno de los efectos jurídicos buscados, o habiendo producido todos sus efectos jurídicos inicialmente, desaparecen los mismos por una causa o evento posterior a su celebración.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO. Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002. Pág. 27.

Se dice que un negocio jurídico es ineficaz cuando los efectos correspondientes a su función objetiva y al intento práctico de las partes no se verifican. La ineficacia puede producirse por muy diversas causas; pero, en el entender de la doctrina más coherente y avanzada, se debe distinguir entre las ineficacias estructurales y funcionales, atendiendo primordialmente al origen de la falta de consecución de efectos negociales. Este desarrollo en la clasificación de los tipos de ineficacias es reciente, ya que la doctrina tradicional había explicado la ineficacia sobre la base de falta o defecto de cualquier elemento del supuesto de hecho. Según esta concepción, toda la problemática estaría reducida a la eficacia total cuando el supuesto de hecho esté completo, o a la ineficacia total cuando no lo esté, no necesitándose por tanto de una categorización de las ineficacias. A nuestro parecer, por el contrario, una distinción de la ineficacia en distintas categorías está respaldada por la importancia de los efectos complejos que presenta el negocio jurídico; es decir, no es que el negocio tenga un sólo efecto o tipo de efectos, sino que puede tener diversidad de efectos de distinta naturaleza con los cuales cumple su función en la regulación de relaciones privadas, y si se acepta ello, es lógico que, ante el fenómeno de ineficacia, identificada en general con cualquier tipo de carencia de efectos negociales, se tenga que admitir distintos medios de reacción según las varias anormalidades en que puede caer el negocio jurídico caso por caso.

43

**Invalidez e Ineficacia:** La doctrina suele distinguir entre invalidez e ineficacia del acto jurídico. La distinción tiene un significado puramente teórico y se encuentra ligada a la exposición de los problemas concernientes a la patología del negocio jurídico. Incluso el autor que más ha insistido sobre los problemas concernientes a su tratamiento jurídico, ha convenido en la utilidad de la distinción “al menos en forma

---

<sup>43</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 165 y 166.

prevalentemente expositiva y sistemática” (BETTI, E., Teoria generale del negozio giuridico, en Tratt. Vassalli, XV, 2, 3ra rist. Della 2da. Ed., Torino, 1960, 468). **Inválido** será el negocio que le “falte o esté viciado alguno de los elementos esenciales o defectuoso uno de los presupuestos necesarios, constitutivos del tipo de negocio al cual este pertenece”. **Ineficaz** será en cambio el negocio “que se encuentre los elementos esenciales y los presupuestos de validez en regla, pero que no es eficaz por una circunstancia de hecho extrínseca a él”. Además, y en tal modo restringiendo a la sola noción de nulidad la hipótesis aplicativa de la invalidez, se ha argumentado que una causa “intrínseca” del negocio “postula siempre una carencia total de los efectos”.<sup>44</sup>

En virtud de la evitación de alguna posible confusión, desde ya delimitamos que la **invalidez** es otra de las denominaciones de la ineficacia estructural; así decimos que la **ineficacia** se presenta, cuando un negocio es válido, en otras palabras “eficaz estructuralmente”, y no produce efectos, estamos frente a un acto adolece de ineficacia funcional.

### **1.3.2.- La Ineficacia Estructural y la Ineficacia Funcional**

La diferencia principal existente entre la validez o ineficacia estructural y la ineficacia o ineficacia funcional del negocio jurídico, la encontramos en que la primera se refiere a la configuración del negocio en sus presupuestos, elementos y requisitos; y la segunda se refiere al momento dinámico del negocio, una vez que éste es válido.

---

<sup>44</sup> MAZZONI, COSIMO. Invalidez. Traducción de Eric Palacios Martínez del título original: VOZ “Invalidità” (Diritto privato). Enciclopedia Giuridica Treccani, Vol. XXVII, Istituto de la Enciclopedia Italiana, Roma, 1989. Pág. 601.

**Ineficacia Estructural:** (también llamada invalidez), por ella entendemos la carencia de efectos en un negocio producida por hechos inherentes a su estructura. El ordenamiento, al faltar algún requisito, elemento o presupuesto necesario para la eficacia del negocio, lo sanciona con la ausencia de efectos o la posibilidad de que dicha ausencia se produzca. Se caracteriza esta especie de ineficacia por ser originaria, es decir, por la referencia exclusiva al momento en que se realiza el negocio, por lo que su verificación deberá de producirse justamente en la conformación de la estructura negocial.<sup>45</sup>

A la ineficacia estructural también se le denomina *Ineficacia por causa intrínseca o ineficacia inicial o ineficacia originaria o invalidez*, caracterizándose por contener vicios y anomalías al momento de la celebración del negocio jurídico, sea en sus presupuestos, elementos y/o requisitos. Este tipo de ineficacia presenta los subtipos siguientes:

A) **Inexistencia.-** La inexistencia es la no configuración del negocio jurídico que, a diferencia de la invalidez, no produce ningún tipo de efecto jurídico.<sup>46</sup>

Cuando en el negocio jurídico falta algún elemento que excluye la posibilidad de identificar al negocio como tal; ejemplos claros de inexistencia son los negocios que se encaminan a una función no admitida por el ordenamiento (ausencia de causa) o aquéllos que se suponen realizados en una calificación negocial preliminar positiva, en tanto falta el elemento a calificar. Ello crea la duda de que sea

---

<sup>45</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 166.

<sup>46</sup> ESPINOZA ESPINOZA, JUAN. La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 19.

adecuada su incorporación dentro del sistema de ineficacias negociales.<sup>47</sup>

B) **Nulidad.-** La nulidad es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que se configura por una patología de los elementos esenciales del negocio jurídico. Para una autorizada doctrina española que afirma que “el negocio inexistente se compara a un fantasma y el nulo al nacido ya muerto”, el negocio nulo es “aquel cuya ineficacia es intrínseca, es decir, cuya carencia de efectos negociales ocurre sin necesidad de una previa impugnación del negocio” (no cabe la subsanación por confirmación, ni por prescripción).<sup>48</sup>

Nulidad (nulidad radical). Nos encontramos ante un supuesto de nulidad cuando el negocio se forma contraviniendo normas imperativas o presenta una defectuosidad en el supuesto de hecho; así, la nulidad constituye la reacción más eficiente y satisfactoria contra los negocios que contravienen las directrices del ordenamiento. Dentro de los supuestos de nulidad tenemos las denominadas nulidades textuales y virtuales. Las primeras se hallan caracterizadas por la literalidad de la norma que las ha previsto; mientras las segundas se consideran sobreentendidas por la contravención de alguna norma imperativa que no necesita la prevención específica de la nulidad.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 166 y 167.

<sup>48</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 23.

<sup>49</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 167.

C) **Anulabilidad.-** La anulabilidad es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que, no obstante el acto cuente con todos sus elementos esenciales, se configura un vicio de la voluntad. El negocio anulable “es aquel que tiene todos los aspectos de su estructura y contenido es perfectamente lícito, sólo que tiene un vicio estructural en su conformación”. Se sostiene que “la anulabilidad es un mecanismo de protección jurídica para cautelar la libertad y el conocimiento de una parte que participó en la celebración del contrato en situación de disminución de voluntad”.<sup>50</sup>

Se verifica la anulabilidad cuando el negocio, que ha producido sus efectos desde el principio, puede posteriormente ser declarado inválido (nulo) a consecuencia de la impugnación propuesta por el sujeto legitimado para ello. Esto nos refleja el carácter incompleto de la anulabilidad como forma de ineficacia estructural, que, incluso, se revela en la existencia de un sistema taxativo de anulabilidades, no cabiendo, como en una nulidad, la posibilidad de sobreentenderla: aquí los casos de anulabilidad deben ser sancionados expresamente por el ordenamiento. Es de resaltar también que la anulabilidad es el modo de sancionar ciertas anomalías del negocio sobre el aspecto subjetivo (piénsese en el error). El sentido práctico de la anulabilidad estaría en la necesidad advertida de señalar un tipo de invalidez menos grave que sólo se aplicaría en las condiciones taxativas que impone el legislador.<sup>51</sup>

Si bien un gran sector de la doctrina sólo distingue a los tres tipos de ineficacia estructural mencionados, existen algunos autores entre los que se

---

<sup>50</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 65.

<sup>51</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 167.

encuentra a Taboada Córdova y Palacios Martínez, que optan por incluir a la Rescisión dentro de esta ineficacia estructural por presentar un defecto coetáneo a la formación del contrato, como veremos.

D) **Rescisión.-** Sobre esta figura se discute su inclusión en los supuestos de ineficacia estructural o funcional; sin embargo hemos optado por incluirla dentro del primer grupo porque, en nuestra opinión, la rescisión opera ante la presencia de un defecto en la estructura del negocio (contractual), que se expresa en la lesión (Art. 1447° del C.C.), en la falta de equivalencia de las prestaciones que por ser de naturaleza originaria se encontraría en la misma estructura contractual, y en la venta de bien ajeno (Art. 1539° del C.C.) en la cualidad subjetiva del disponente, la que también se encuentra en tal estructura, específicamente en un presupuesto de validez. No compartimos de ninguna manera el intento de parte de la doctrina de calificar a la rescisión como un vicio originario de la causa, por la sencilla razón que al distinguirse claramente la estructura y la función de los negocios (en este caso, contratos), sería una impropiedad hablar de la causa, entendida como función, cuando estamos ante un problema netamente estructural. Cuando falte la causa desde la conclusión negocio jurídico, no estaremos, tal vez, ni siquiera ante un fenómeno estrictamente de ineficacia sino ante la figura de la inexistencia. Sólo queda por afirmar, ahora expresamente, que este tipo de ineficacia estructural se presenta sólo en los contratos.<sup>52</sup>

Debemos mencionar que lo que también caracteriza a la ineficacia estructural es su subordinación al principio de legalidad, pues las causales

---

<sup>52</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 168.

de invalidez se encuentran, o sólo se establecen, en la ley y no está sujeta a la voluntad de los contratantes.

Por otro lado, el negocio puede estar bien estructurado, pero no por ello siempre producirá efectos jurídicos: la eficacia requiere de la validez, así, para que un negocio sea eficaz, tiene que previamente ser válido.

**Ineficacia Funcional:** Se comprende la decadencia de efectos negociales por hechos extraños a la estructura del negocio, por lo que sus supuestos tienen como característica el ser sobrevinientes y, a su vez, el de provocar la ausencia de los efectos finales del negocio. La figura de la ineficacia funcional se delinea de manera autónoma, teniendo su fundamento en un defecto funcional que bien puede provenir de la misma disposición de las partes o del desarrollo del supuesto de hecho.<sup>53</sup>

A la ineficacia funcional también se le conoce como *Ineficacia de causa extrínseca*, *ineficacia en sentido estricto* o *ineficacia sobreviniente*. Que se da cuando existe un negocio jurídico perfectamente estructurado, en el que concurren sus elementos, presupuestos y requisitos legales, sin embargo, por alguna causa ajena a dicha estructura, no produce efectos jurídicos.

Para algunos autores tenemos dentro de la ineficacia funcional a la resolución, la rescisión y la revocación; pero para otros autores nacionales como Taboada Córdova y Palacios Martínez, se encuentran la suspensión, caducidad e inoponibilidad, además de la resolución y revocación. Aquí señalamos tres subtipos diferenciados:

---

<sup>53</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 168.

**a) Suspensión.-** Nos encontramos ante la suspensión cuando existe una pendencia de los efectos negociales en virtud a una condición suspensiva o a una *condictio iuris*. Esta especie de ineficacia puede ser transitoria en espera de la verificación de la condición, pero puede llegar a ser definitiva si la condición no se verifica. Los que en su conceptualización dan la mayor importancia en el Derecho Civil Patrimonial al Derecho de Obligaciones creen que la condición suspensiva (y, en general, los elementos accidentales del negocio) influyen solamente sobre la exigibilidad de la prestación y, que por ende, el negocio podría tener efectos antes de verificarse ésta. Olvidan dos cosas: primero, que no todos los negocios jurídicos crean obligaciones, y segundo, que la atribución patrimonial no siempre presenta el carácter de la exigibilidad. No es suficiente sustentar esta tendencia con el Art. 173 del C.C. aduciendo que existe la posibilidad de realizar actos conservatorios, pues la presencia de ésta no quiere decir que el negocio tenga efectos sino sólo implica la conservación de la posibilidad de realización del objeto del negocio.<sup>54</sup>

**b) Impugnabilidad:** Cuando los efectos negociales que se vienen produciendo son susceptibles de ser impugnados por las partes intervinientes en el negocio, en la medida que se ha verificado alguna anomalía funcional. Están pensadas para tutelar el interés de los particulares. Dentro de este conjunto tenemos los siguientes supuestos particulares:

**. Resolución.-** Consiste en la extinción de una relación contractual que fue válidamente estipulada. Es un tipo de ineficacia funcional

---

<sup>54</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 169.

producto de las anomalías de funcionamiento de una relación jurídica que se manifiesta sobre los efectos finales del negocio, es decir, frustra la función de intercambio del intento práctico de las partes reconocido por el ordenamiento jurídico. Aquí, a diferencia de la rescisión, si podemos hablar de un defecto de la causa, pero sobreviniente, puesto que responde a una tutela del normal desenvolvimiento de una relación contractual. Entre sus causales tenemos el incumplimiento, la excesiva onerosidad, la imposibilidad sobrevinida y la voluntad (que se expresa en la cláusula resolutoria).

. **Revocación.-** Por ella se deja sin efecto un negocio unilateral por la sola declaración de la parte. Principalmente, aparece esta figura en los testamentos y en la promesa unilateral. La denominada revocación de las donaciones no es técnicamente una revocación puesto que su ejercicio se halla limitado a causales específicas, lo que contradice la necesaria libertad que caracteriza a la declaración productora de este tipo de ineficacia.<sup>55</sup>

**c) Inoponibilidad:** Es el supuesto más atenuado de ineficacia. Nos encontramos ante la inoponibilidad cuando los efectos del negocio no pueden ser invocados contra ciertos sujetos, por lo que su aplicación implica una relatividad en cuanto a las personas a las que vinculan los efectos negociales. Un ejemplo típico de inoponibilidad lo encontramos en el Art. 161° del C.C. en relación con los actos del representante que exceden o violan las facultades conferidas por el representado.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 169 y 170.

<sup>56</sup> PALACIOS MARTINEZ, ERIC. Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 170 y 171.

Con respecto a la Rescisión que se expresa en la lesión, en la venta de bien ajeno y en la compra venta sobre medida; a decir de Eric Palacios Martínez, el hecho que el antedicho aprovechamiento, ausencia de legitimación y engaño se hagan patentes en la estructura del negocio jurídico, resulta un dato concluyente para incluir a la rescisión dentro del grupo de la invalidez. Sin embargo, el sistema jurídico peruano no cuestiona la naturaleza de la rescisión como ineficacia funcional. Por tanto, debemos tener en cuenta que la protección de la lesión puede hacerse a través de la anulabilidad (modelo portugués o argentino), nulidad por inobservancia de las buenas costumbres (modelo alemán) o rescisión (modelo italiano), este último adoptado por el ordenamiento peruano.

### **1.3.3.- Nulidad y Anulabilidad, Diferencias**

#### **Con relación a su estructura:**

En la nulidad se presentan defectos insubsanables en la conformación del negocio jurídico; en la anulabilidad, existe un vicio en la estructura.

La distinción entre actos **nulos** que carecen de efectos (quod nullum est nullum producit effectum), y actos **anulables** que producen normalmente sus efectos, pero están amenazados de destrucción a petición de parte interesada. A los actos nulos se les denomina también actos con **nulidad radical** o **nulidad absoluta**, y a los anulables, actos con **nulidad relativa** o actos **impugnables** o actos **provisionalmente válidos** o acto con **invalidez pendiente**. La nulidad sea absoluta o relativa, es una sanción de invalidez prescrita por la ley por adolecer el acto jurídico de la falta de un elemento sustancial o por la existencia de un vicio en el momento de su celebración. Esto significa que la nulidad solamente se produce por una causa originaria, congénita, orgánica, consustancial al acto, como es la

violación de una norma imperativa, la falta de un requisito de validez, la existencia de vicios de la voluntad.<sup>57</sup>

#### **Por su virtualidad:**

La nulidad tiene que ser expresa o puede ser virtual (tácita), porque se tutela el interés público. Como la anulabilidad tutela el interés privado, solamente puede ser expresa o textual.

Se habla de **nulidad expresa** cuando es dispuesta por la ley caso por caso (ej., el art. 219.1 que dice: “El acto jurídico es nulo: 1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente”), y **nulidad virtual** cuando no estando sancionada expresamente, se deduce por ser el acto contrario a norma de carácter imperativo, al orden público o a las buenas costumbres (ej., el art. 1099 exige como requisito de validez de la hipoteca que “se inscriba en el registro de la propiedad inmueble”, sin haber previsto la sanción aplicable para el caso de incumplimiento de este requisito, pero si falta el requisito de validez el acto de otorgamiento de hipoteca es nulo, porque no se puede decir que hay un acto válido cuando le falta un elemento sustancial). La nulidad virtual no es presumida por la ley, sino establecida por ella de manera implícita. En otros términos, la sanción de nulidad o anulabilidad solamente se aplica cuando existe una norma jurídica que expresa o implícitamente lo prevea. La nulidad y anulabilidad no se presumen.<sup>58</sup>

#### **Con relación a sus efectos:**

Se señala que los negocios jurídicos nulos nacen muertos y no producen efectos jurídicos para los que nacieron; en la anulabilidad se afirma que los negocios nacen vivos, pero gravemente enfermos por lo que

---

<sup>57</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 586-587.

<sup>58</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 587.

deben ser subsanados o convalidados a través de la confirmación o judicialmente se declaran nulos.

Tanto la nulidad como la anulabilidad se deben a causas existentes (no a causas sobrevenidas) al momento de la celebración (perfeccionamiento, conclusión o concertación) del acto jurídico; no hay una invalidez sucesiva. Cuando al “acto” le falta los elementos esenciales para su validez como “acto Jurídico” o cuando es contrario a normas imperativas, al orden público o a las buenas costumbres, el ordenamiento jurídico lo sanciona con nulidad absoluta, privándolo de su fuerza vinculante de autorregulación de intereses privados. El acto jurídico nulo está destituido de todo efecto jurídico; es inválido e ineficaz desde el inicio, salvo que el ordenamiento jurídico, excepcionalmente, le confiera algunos efectos. En cambio cuando no le faltan elementos esenciales, pero estos presentan vicios, el ordenamiento jurídico sanciona el acto con anulabilidad. El acto jurídico anulable produce todos sus efectos desde el inicio, pero puede ser declarado judicialmente nulo a iniciativa del sujeto cuya determinación está viciada por incapacidad relativa, por vicios de la voluntad, o cuando es perjudicado por un acto disimulado (simulación relativa). El acto jurídico anulable es inválido, pero eficaz. La ineficacia del acto anulable es sucesiva, sobreviene como consecuencia de la declaración de nulidad.<sup>59</sup>

#### **Por los efectos que produce:**

La nulidad opera de pleno derecho sin necesidad de sentencia alguna y la anulabilidad requiere declaración judicial. (esta diferencia no es aplicable en nuestro ordenamiento).

La nulidad absoluta se produce ipso iure, sin necesidad de impugnación previa; para que la nulidad opere como causal de ineficacia no

---

<sup>59</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 587.

tiene necesidad de ser declarada judicialmente; las partes se pueden comportar como si ese evento nunca hubiese tenido lugar. En cambio, el acto anulable produce sus efectos en tanto no exista una sentencia judicial que lo declare nulo.<sup>60</sup>

### **Con relación al interés tutelado y a la legitimidad para obrar:**

En la nulidad se tutela de manera legal el interés público, en la anulabilidad, la tutela se fundamenta en el interés privado de las partes. Derivado de lo anterior, la legitimidad activa, para solicitar la nulidad no solamente incluye a los celebrantes, sino a quien tenga interés o por el Ministerio Público; en el caso de la anulabilidad, el derecho de acción solamente se concede a la parte que es autorizada por ley.

La nulidad está establecida por el ordenamiento jurídico en protección no solamente de intereses privados, sino también del interés general de la comunidad, de allí que están legitimados para promover la acción de nulidad cualquiera que tenga interés, pudiendo ser declarada de oficio por el juez. Por el contrario, la anulabilidad está establecida en exclusiva protección de intereses particulares, por lo que están legitimados para instar la acción únicamente la parte interesada cuya determinación está viciada o el tercero afectado con la simulación relativa.<sup>61</sup>

### **Con relación a la posibilidad de su confirmación:**

Se indica que los negocios nulos no pueden ser confirmados o convalidados, pero los negocios anulables si pueden serlo, con lo que producirán plenamente sus efectos. Se afirma que la confirmación tiene efectos retroactivos desde la fecha en que se celebró el negocio primigenio.

---

<sup>60</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 587.

<sup>61</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 588.

El acto nulo, es reputado inexistente para el Derecho, no puede ser convalidado mediante la confirmación. El acto anulable si puede ser confirmado expresa o tácitamente.<sup>62</sup>

### **Con relación a la prescripción:**

El hecho de que el acto nulo carezca de efectos, no impide que de hecho se establezca, o se pretenda establecer relaciones a tenor del acto nulo (ej., en la compraventa nula, el aparente comprador se posesiona del bien). Esto puede dar lugar a la necesidad de obtener una declaración de nulidad para hacer cesar el estado de hecho o cortar la perturbación, ya que nadie se puede hacer justicia por su propia mano. La acción (demanda, excepción o reconvención) no está encaminada a atacar el acto ni a borrar sus efectos (que no existen), sino a destruir la apariencia de validez, haciendo constar que la realidad ha quedado inmutable no obstante el acto; por tanto, la sentencia que declara la nulidad de un acto que adolece de nulidad absoluta no tiene carácter constitutivo, sino simplemente declarativo. Lo que no sucede con el acto anulable que produce normalmente sus efectos y es declarado nulo, estos efectos se extinguen; por consiguiente, la sentencia que declara nulo un acto anulable tiene carácter constitutivo (extingue los efectos producidos). La acción de nulidad prescribe a los diez años (art. 2001.1). Para algunas legislaciones (por ej., la italiana, la argentina), de la absolutez de la nulidad, se desprende no solamente la total ineficacia del acto nulo, sino también la imprescriptibilidad de la acción. La acción de anulabilidad prescribe a los dos años (art. 2001.4).<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 588.

<sup>63</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág. 588.

A razón del estudio efectuado, podemos señalar que la acción para solicitar la nulidad no debe prescribir porque el plazo en el tiempo no puede subsanar lo insubsanable y un negocio nulo no puede convertirse en válido.

#### **1.3.4.- Convalidación, Confirmación y Ratificación del Acto Jurídico**

##### Convalidación

**La Convalidación:** La convalidación es una categoría genérica de eliminación de los efectos de la impugnabilidad del acto inválido. Se encuentran dentro de la misma, la confirmación, la prescripción extintiva, la caducidad, la conversión y la renuncia al derecho de hacer valer la prescripción.<sup>64</sup>

Es decir que la confirmación viene a ser como una especie de la convalidación. Es así que la confirmación constituye “una forma de convalidación de un acto anulable, por medio de la cual el titular de la acción de anulabilidad manifiesta expresa o tácitamente su deseo de querer la validez y eficacia definitiva del acto anulable.”<sup>65</sup>

##### Confirmación

El acto anulable existe y es eficaz desde su celebración, produce los efectos que le son propios como si se tratara de un acto sano sin defectos o vicios que afecten su validez, aunque está amenazado de anulabilidad. La confirmación suprime la amenaza de anulación y asegura la validez y eficacia definitiva del acto que ya no podrá ser impugnado de anulabilidad.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 93.

<sup>65</sup> **TORRES VASQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima – Perú. 1998. Pág. 625.

<sup>66</sup> **TORRES VASQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima – Perú. 1998. Pág. 625.

**La Confirmación:** La confirmación es el acto jurídico unilateral no recepticio y accesorio con el cual se subsana el acto anulable.<sup>67</sup>

Por el Principio de Conservación del acto jurídico, la confirmación se da a nivel de subsanación, que presenta las siguientes características: - Es un acto jurídico que tiene por finalidad específica y concreta sanear un acto celebrado con anterioridad que se encuentra afectado por alguna de las causales de anulabilidad, - es un acto jurídico accesorio y necesariamente posterior, o de segundo grado, es decir que no podría existir el acto confirmatorio si previamente no existiera el acto viciado (Art. 218 del C.C.), - Es un acto jurídico unilateral practicado por quien es titular de la acción de anulabilidad, es decir por quien se ve afectado por el acto viciado y no por ser quien se beneficia de él, - Es un acto jurídico celebrado con manifestación de voluntad expresa o tácita (Art. 231 del C.C.), - En el acto jurídico confirmatorio debe dejarse constancia o mención específica del acto que se quiere confirmar, así como la causal de anulabilidad que lo afectaba, con expresa mención de que este vicio es subsanado u obviado a efectos de otorgar validez al acto confirmado, - El acto jurídico confirmatorio tiene efectos retroactivos a la fecha de celebración del acto que se confirma.<sup>68</sup>

La confirmación produce efectos retroactivos; pero sólo en cuanto a las partes a que concierne el acto confirmado; para los terceros, la confirmación no es oponible (los herederos no son terceros), y no se hace distinción de los terceros que hayan adquirido de buena fe o mala fe; sin embargo, consideramos que si se debe dejar a salvo el derecho de quien

---

<sup>67</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 94.

<sup>68</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág. 95-96.

adquiere de buena fe y a título oneroso o gratuito, y no del que adquiere de mala fe.

### Ratificación

La Ratificación es una figura afín a la confirmación, y se estudia al tratar la representación sin poder, es un acto jurídico que otorga el representado aceptando o aprobando el acto celebrado por su representante que excedió o violó las facultades de que estaba investido o del que celebró quien se arrogó su representación.

**La Ratificación del Acto Jurídico:** La ratificación es la manifestación de voluntad por la cual una persona presta su consentimiento para ser alcanzado por los efectos de un acto jurídico que, en su origen, no tiene poder jurídico suficiente para vincularle.<sup>69</sup>

La confirmación como vimos, es un acto que se celebra con la finalidad de subsanar un acto que padece de un vicio de nulidad relativa, en la Ratificación lo que se subsana es **la falta de consentimiento** de quien está en la posibilidad de recibir los efectos de un acto jurídico celebrado por quien no tiene su representación.

La ratificación es dar validez a un acto jurídico que no ha sido celebrado por el titular del derecho.

El acto jurídico celebrado por quien se atribuye representación sin tenerla o excediendo los límites de las facultades que se le hubiere conferido o violándolas, es ineficaz respecto del representado, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten frente a éste y a terceros.

---

<sup>69</sup> ALMENARA SANDOVAL, JORGE LUIS. Confirmación del Acto Jurídico. Trabajo de Investigación. Maestría de Derecho Civil. Biblioteca de la Unidad de Postgrado de la UCSM, 2009. Pág. 31.

Presenta las siguientes características:

- En los casos previstos, el acto jurídico puede ser ratificado por el representado observando la formalidad que corresponda para su celebración.
- La ratificación tiene efecto retroactivo, pero no perjudica el derecho de aquel con quien el representado hubiera contraído obligaciones.
- El que actúa como representante sin serlo o con facultades insuficientes o violándolas, y el tercero que hubieran celebrado el acto jurídico, no podrán dejarlo sin efecto sin antes hacer saber al representado la celebración del acto, quien podrá ratificarlo o no.
- La ratificación deja a salvo la pretensión indemnizatoria que pudiera corresponder.
- La facultad de ratificar se transmite a los herederos.

Se advierte, entonces, que tanto el acto confirmatorio como el acto ratificatorio son unilaterales, pero se diferencian en que en la ratificación se trata de un acto celebrado por persona distinta del ratificante, en el que no era parte, mientras que en la confirmación se trata de acto celebrado por el propio confirmante o un representante suyo. La ratificación por eso requiere de una declaración necesariamente recepticia, que se dirige al pseudo representante o gestor y también al tercero contratante, mientras que en la confirmación, la declaración puede no ser recepticia.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> VIDAL RAMIREZ, FERNANDO. El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989. Pág. 450.

## 1.4. CALIFICACIÓN DE LEGALIDAD

### 1.4.1.- Función y Finalidad del Registro

#### Fundamento u Objeto del Registro:

**El fundamento u objeto del Registro es la Publicidad.**

“Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos: si se va a comprar, que el vendedor es dueño que las cargas que pesan sobre la cosa son las que manifiesta el vendedor; si se va a contratar con una sociedad, que ésta tiene un determinado capital, y que la persona que actúa en nombre de ella tiene facultades de representación; si se va a aceptar una herencia, que el nombramiento se ha hecho en un testamento no revocado; incluso, que si se va a contraer matrimonio, la otra persona tiene capacidad para ello... Los ejemplos podrían multiplicarse.

Para adquirir esa certidumbre, los particulares pueden emprender averiguaciones –que en algunos casos serán largas, trabajosas y costosas-. Pero el Estado, para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad. A través de la publicidad se hacen innecesarias las averiguaciones. El Estado hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablar las más diversas relaciones jurídicas.”<sup>71</sup>

De allí, fácilmente apreciamos que el fundamento u **objeto del Registro es la Publicidad**; así, se dice que el Registro se construye sobre la base de una idea-fuerza muy concreta “la publicidad existe para tutelar el

---

<sup>71</sup> PAU PEDRON, ANTONIO. Curso de Práctica Registral. Lectura No. 1 La Publicidad y Los Registros. UPCO, Madrid, 1995. Pág. 17.

interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos”, es decir, que el sistema jurídico reconoce que hay un interés general en que determinados hechos sean conocibles por cualquiera. De tal modo que, el Estado busca satisfacer la necesidad de información a través de la publicidad de datos relevantes.

Por otro lado, la no existencia del Registro, es decir sin la publicidad como verdad oficial, no se podría impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a terceros adquirentes, lo cual paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza; en otras palabras, el tráfico patrimonial se detendría y así, el desarrollo económico del país.

La Exposición de Motivos de la Primer Ley Hipotecaria Española (1861), señala de manera didáctica las deficiencias del sistema inmobiliario anterior al Registro, así expresa lo siguiente: *“(esas legislaciones) están condenadas por la ciencia y por la razón, porque ni garantizan suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan sobre sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni aseguran debidamente a los que sobre esta garantía prestan sus capitales”*.

Sin lugar a dudas, de poco valdría esa organización estatal de la publicidad si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad, se necesita depositar en ellos la plena confianza de los interesados, usuarios, o contratantes. De ahí que la publicidad exija, de un lado, *control*, y de otro, *selección*. Es decir, que antes de ofrecerse a los particulares, los datos han de someterse a un control sobre su realidad y su legalidad. También han de ser seleccionados, o tamizados; sólo los actos que afecten a terceros han de ser publicados; los demás, o no interesan, o no deben ser publicados (el interés por el secreto de prevalecer en algunos casos sobre el interés por la

publicidad); además, la reducción de los datos incrementa el interés de la publicidad: la hace más fácilmente comprensible, y por tanto más eficaz.

Es importante determinar que, el objeto de la publicidad son **situaciones jurídicas**. Aunque, en general, se inscriben actos, lo que se publican son situaciones: se inscribe una compraventa, pero se publicita la propiedad del comprador; se inscribe el nombramiento de administrador, pero se publican sus facultades representativas; se inscribe un aumento o reducción de capital, pero se publica la cifra del capital que en cada momento tiene la sociedad; se inscribe una sentencia de incapacitación, pero se publica una situación de incapacidad. Lo que interesa a los terceros no es el acto en sí mismo; les interesa si ha producido efectos y si estos efectos perduran. El paso del acto a la situación –que es el mismo paso del documento a la inscripción- exige una previa determinación oficial de la efectiva producción de la situación jurídica. Esa determinación implica, por una parte, el control de legalidad del acto, por otra parte, la adecuación del acto que se inscribe a la situación anteriormente publicada.”<sup>72</sup>

Podemos señalar desde ya, que la finalidad del Registro es otorgar seguridad jurídica (con justicia) al tráfico jurídico, y para lograr ese fin se busca la máxima transparencia y certeza sobre determinadas situaciones jurídicas.

#### **Función del Registro:**

**Es otorgar Publicidad para facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas.**

La publicidad jurídica registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque dejó de ser adecuada para

---

<sup>72</sup> PAU PEDRON, ANTONIO. Curso de Práctica Registral. Lectura No. 1 La Publicidad y Los Registros. UPCO, Madrid, 1995. Pág. 17 y 18.

satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma.

En principio: “Si todo hecho jurídico se apoya en una situación jurídica inicial, ello quiere decir que la *eficacia transmisiva* (no otro tipo de eficacia) del negocio jurídico depende de que éste haya sido realizado por el sujeto de la situación jurídica inicial”<sup>73</sup>

Entonces es necesario el conocimiento de dicha situación jurídica inicial, la cual se obtiene a través de la publicidad; como lo vimos anteriormente en forma amplia.

El núcleo de la publicidad es constituir una proclamación de verdad relativa de las distintas situaciones jurídicas. Como dice el profesor italiano Rosario Nicoló, la publicidad es “*il preventivo accertamento ufficiale della situazione giuridica*” (la constatación oficial preventiva de la situación jurídica). Puede decirse que la publicidad es el acto de incorporación de los derechos en un libro o título formal: el Registro. Por tanto, las ventajas de la publicidad son las mismas que las propias de cualquier otro formalismo, esto es, la certeza seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil... Se puede afirmar, por tanto, que *el fundamento de la publicidad se encuentra en dar pública cognoscibilidad de determinados hechos, actos, situaciones o eventos de la vida jurídica, de tal manera que cualquier interesado pueda conocer esta información; y asimismo la publicidad sirve para resolver conflictos, con lo cual se tutelan derechos y se aseguran adquisiciones. En suma, hay un interés general en*

---

<sup>73</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 24.

que determinadas situaciones sean cognoscibles por cualquiera, por eso la ley organiza y regula la publicidad.<sup>74</sup>

### **Finalidad del Registro:**

#### **Es Justicia y Seguridad en el Tráfico Jurídico.**

El Registro es un instituto que está destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos (su finalidad), ya sea para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse. Conocida como seguridad estática la primera, y seguridad dinámica la segunda.

La **Seguridad Estática** (o “seguridad de los derechos” o justicia), se refiere a que ningún titular de un derecho puede ser privado de él sin su previo asentimiento. La **Seguridad Dinámica** (o “seguridad del tráfico” o seguridad propiamente dicha), se refiere a que el adquirente de un derecho no puede ser privado de él o ver ineficaz su adquisición por virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo.<sup>75</sup> (el subrayado es nuestro)

Podemos, a partir de ello, ver que: “Aquí se presenta una pugna entre dos posiciones antagónicas: el interés del propietario por conservar su derecho, y el interés del adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición, aun en contra de la voluntad del propietario. Aquí entran en juego las disputas filosóficas: para unos debe primar la justicia representada por el “interés del propietario” de no ser despojado sin su consentimiento; para otros debe primar la seguridad Jurídica representada por el “interés del tercero” de ver consumada su adquisición por haber confiado en una

---

<sup>74</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 24 25.

<sup>75</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 255.

apariencia razonable, aunque el transmitente no hubiera sido verdadero propietario”.<sup>76</sup>

Existen varias soluciones razonables a un mismo problema, debe reconocerse que dentro de esas soluciones unas se inclinan por la justicia y otras por la justicia formal (seguridad), pero que en algunos casos por sólo interesarse en la estabilidad y certeza de las situaciones, entonces la salida puede llegar a ser injusta. Por tanto, no es correcto decir que la seguridad jurídica siempre se identifica con la justicia, como dice Pérez Luño, sino más bien que la seguridad es una justicia de menor entidad, que se encuentra en otro plano valorativo, y que incluso puede devenir en injusticia cuando solo se privilegia el orden. Este mismo debate atraviesa todo el Derecho y se encuentra presente en una serie de instituciones jurídicas.<sup>77</sup>

En las controversias propietarias siempre hay uno a quien el Derecho prefiere, pero también hay otro que es necesariamente perjudicado. Por tanto, decídase lo que se decida habrá alguien que se verá privado de su interés, y a quien el ordenamiento lo dejará con las manos vacías. El conflicto se presenta entre el propietario que desea conservar su derecho, mientras en el otro lado se encuentra el tercero que pretende confirmar su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, a pesar que el transmitente no es titular del derecho... La seguridad jurídica, efectivamente, no implica una injusticia *per se*, pero tampoco puede admitirse que se proteja sólo el interés exclusivo de una de las partes del conflicto y olvidemos todas las razones del otro lado, y para ello rechazamos la ilusión óptica de que “toda seguridad ya es justicia”. Por tal razón, **es necesario que el legislador mantenga un delicado equilibrio**

---

<sup>76</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 27.

<sup>77</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 29 y 30.

**entre las posturas en controversia a fin de buscar la mejor solución según las circunstancias...** En consecuencia, la seguridad será preferida en los casos en que sea muy difícil llegar a conocer la verdad material, en cuya hipótesis esa dificultad allana el camino para preferir la verosimilitud frente a la inaccesible realidad.<sup>78</sup>

El Registro trata de conseguir la verdad, aunque sepa que no siempre lo conseguirá, para lo cual se reviste de las mayores garantías institucionales a efectos de que el propietario inscrito coincida con el mismo que indica la realidad jurídica; de allí se explica las garantías de la titulación auténtica, calificación técnica del registrador, tracto sucesivo, respecto de la prioridad, entre otros que sustentan la organización del Registro. Todos estos mecanismos aseguradores tienen como finalidad salvaguardar el principio de justicia, y no la seguridad jurídica por sí misma. El Registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial; pero, lo más importante es que se encuentra inspirado en la tutela de las conductas leales y honestas, en la protección de los terceros de buena fe y en la evitación de los fraudes. En mi concepto, el Registro sólo puede entenderse, y valorarse, como una figura de seguridad jurídica CON JUSTICIA. Obviamente, nadie puede impedir que se utilice el Registro de manera contraria a sus fines. En ese caso, el legislador (o el juez) deben arbitrar soluciones que ponderen adecuadamente los intereses en pugna. El Derecho contiene las reglas correctoras de las eventuales iniquidades que se puedan presentar, y que en ningún caso pasa por darle veracidad absoluta al registro o con cerrar los ojos a la realidad.<sup>79</sup>

---

<sup>78</sup> **GONZALES BARRON, GUNTHER.** Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 31,32.

<sup>79</sup> **GONZALES BARRON, GUNTHER.** Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 35 y 36.

En su oportunidad el Dr. Alvaro Delgado Scheelje, Superintendente Adjunto de los Registros Públicos del Perú, y representante del Perú en el Comité Iberoamericano de Consulta Registral, resaltando la importancia de la Declaración de Lima del 24 de mayo del año 2007 para el Sistema Registral Iberoamericano, que constituye el horizonte a donde apuntan los registralistas y la mayoría de los países, señaló la importancia de contar con un registro seguro, pero al mismo tiempo ágil y eficaz y dijo lo siguiente: **“El Registro, en tanto ‘dinamizador del tráfico jurídico, debe otorgar la máxima protección a los titulares registrales y a los terceros’, para lo cual dicha protección debe ‘comportar la necesaria declaración de que los derechos inscritos constituyen la verdad oficial de las titularidades publicadas y que lo no inscrito no afecta a los terceros’...** También menciona el Dr. Delgado que: “Esta primera declaración es fundamental (Declaración de Lima), que leída e interpretada de manera extensiva, alude tanto a los sistemas que garantizan únicamente la oponibilidad del derecho inscrito frente al no inscrito (lo que de por sí ya justifica plenamente la existencia del Registro), como a aquellos que van más allá, protegiendo también al titular y tercero de las ineficacias intrínsecas o estructurales de la cadena causal previa a su adquisición y, en general, de cualquier inexactitud del Registro si la adquisición se amparó en lo que publicaba éste” .

### **La Función Registral:**

La función registral, en estricto, lo que hace, o lo que está llamada a hacer en el momento actual, más que un simple acto de confrontación de los actos y contratos presentados para su inscripción, con la letra de la ley, es más bien un acto de "validación" de las normas invocadas con lo que establece la Constitución y las demás normas del sistema jurídico. La dimensión social de la función registral se verá revalorada y apreciada, si es que no sólo brinda seguridad jurídica en los actos y contratos que se solicita inscribir, sino también, si sus integrantes, son celosos vigilantes y

defensores de los derechos contenidos en la Constitución Política del Estado, especialmente de los derechos fundamentales de las personas que, finalmente, es la tarea más dignificante de todo abogado.<sup>80</sup>

La función registral resulta –en nuestro sistema peruano- atípica. Ciertamente es que se halla dentro del poder administrador, pero goza de prerrogativas que corresponden a otros poderes, acorde con su autonomía; así, ésta es:

- a) De carácter ejecutivo.- en tanto satisface por sí sólo los servicios que presta a la sociedad.
- b) De carácter normativo.- en tanto formula situaciones jurídicas impersonales, generales objetivas, mediante actos normativos.
- c) De carácter jurisdiccional.- en tanto controla sus actos mediante el recurso impugnativo de apelación.

#### **El Procedimiento Registral:**

ROCA SASTRE: El procedimiento registral es una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares. Tiene unas características que se aproximan al judicial y otras al administrativo. Como consecuencia, se habla de justicia administrativa pero sin atribuir naturaleza administrativa a su procedimiento.<sup>81</sup>

El procedimiento registral conduce a la práctica del asiento u operación solicitados, para que, una vez constituidos los derechos en «estado registral», sea posible la publicidad y la producción de sus esenciales efectos.

---

<sup>80</sup> <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>. Título del Documento: El Principio de Legalidad en el Derecho Registral y su dimensión constitucional. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.

<sup>81</sup> <http://vlex.com/vid/principio-legalidad-calificacion-caracteres-44382005>. Título del Documento: El Principio de Legalidad; la Calificación Registral, sus caracteres. Fecha de Consulta: 05/DIC/2009.

El procedimiento registral se hace posible por la existencia previa de una organización; la oficina registral y los órganos que intervienen en el mismo; adecuada a las exigencias de la publicidad, que satisface o materializa las pretensiones deducidas en aquel.

La actividad procedimental, aunque de discutida naturaleza en el campo jurisdiccional, nos muestra un Derecho Registral vivo, dinámico, con amplia intervención de los interesados en obtener las ventajas derivadas de la publicidad jurídica institucional.

En primer lugar, el eje del procedimiento registral, en torno al cual gira toda la actividad derivada del mismo, está situado en la función calificadora del Registrador, a través de la cual se hace efectivo el principio de legalidad.

#### **Naturaleza Jurídica del procedimiento registral:**

Para algunos tratadistas, tiene naturaleza administrativa, de sólo comprobación y control de los requisitos que determina la ley por parte del Registrador, emanante de un órgano administrativo encargado de otorgar servicio público y que su finalidad es de carácter público.

Al ocuparse los tratadistas de la función registral, sobre el que descansa el procedimiento mismo, se ubican sólo entre los dos extremos de la función jurisdiccional y la función administrativa, así como la alicaída y discutida figura de la jurisdicción voluntaria.

Asumiendo una posición, el procedimiento registral, consustancial a la función calificadora, no es de naturaleza administrativa porque:

a) Se ventilan cuestiones y efectos del Derecho Civil y del Derecho Mercantil.

b) El contenido de la inscripción se presume cierto, exacto produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (Art. 2013 del Código Civil).

c) Cuando la Administración es titular de bienes o participe en actos jurídicos, lo hace como cualquier particular que ha de subordinarse al control de la legalidad de un órgano imparcial y diferente de la propia Administración.

d) Le son indiferentes las relaciones jurídicas privadas entre particulares en que la Administración no es parte.

e) No existe ninguna jerarquía administrativa en las decisiones registrales sino plena autonomía semejante a la judicial.

f) El artículo 2009 del Código Civil regula que los registros se sujetan a dicho dispositivo legal, de Derecho Civil y otros normados por leyes especiales mas no administrativas.

g) A estar por su eficacia práctica, es un procedimiento autónomo, independencia que destacan y determinan sus propias normas.

h) Los actos administrativos tienen su propio dispositivo, Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, muy lejanos a los registrales, en tanto estos últimos otorgan publicidad-efecto, bajo presunción, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Art. 2012 del Código Civil), aquéllos sólo publicidad noticia.

**Naturaleza del procedimiento registral:** El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS Nº 079-2005-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 1.

Este artículo es bastante claro, porque no admite apersonamiento de terceros, sin embargo, debemos aclarar a fin de que no quepa dudas, que como la misma norma lo indica es un “procedimiento” especial, de ninguna manera es un proceso (administrativo y menos jurisdiccional); por tanto, no se podría afirmar, como algunos sostienen, que se encuentra en contra de una norma superior como es por cierto el Código Procesal Civil peruano de 1993, la cual si admite apersonamiento de terceros, pero cuando tienen legítimo interés, en tal sentido norma superior prevalece o deroga norma inferior, pero desde otro punto de vista norma especial prevalece sobre norma general o de otra rama del derecho, o también, que se debe tener en cuenta algunas normas legales de la Constitución Política Peruana de 1993, La cual consagra en forma expresa el debido proceso, lo cual es una novedad legislativa en el derecho constitucional peruano.

#### **1.4.2.- Principio de Legalidad**

**Principio de Legalidad:** El principio de legalidad, es el más importante que se tiene en cuenta al momento de calificar un título que se pretende inscribir en los Registros Públicos. En la función registral el principio de legalidad se fundamenta en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales establecidos. Este principio se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad jurídica externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o autenticidad. En el primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires 1972), se dijo: "La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejerce una función inexcusable".<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos\\_49.htm](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos_49.htm). Título del Documento: El Principio de Legalidad. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.

**El Principio de Legalidad:** Señala ROCA SASTRE que el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que a los libros hipotecarios sólo tengan acceso los títulos válidos y perfectos. No obstante, para otros autores, esta definición viene a identificar el principio de legalidad, que es el que impone que solamente los títulos válidos y perfectos puedan tener acceso al Registro, con la calificación del Registrador, que es el medio más importante para la actuación del principio de legalidad, pero no el único.<sup>84</sup>

Los principios registrales son las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata e inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, estos son: la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. En tal sentido los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral en particular cumple sus fines de seguridad jurídica.<sup>85</sup>

Los principios registrales, pueden estar orientados a regular el procedimiento y la calificación registral, actuando en forma mediata como rectores del conjunto de fases o etapas que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuentemente publicación de una determinada situación jurídica. En este caso, dichos principios buscan el control (principio de legalidad) y la selección (principio de relevancia o

---

<sup>84</sup> RODRIGUEZ OTERO, LINO. Elementos de Derecho Hipotecario. VLEX-4438, España 2005, Pag. 4438.

<sup>85</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 255.

trascendencia registral) de las situaciones jurídicas inscribibles, la adecuada relación (principios de tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) entre el título inscribible y la partida registral, así como el orden (principios de prioridad formal y tracto sucesivo) y la claridad (principio de especialidad) al momento de practicar la inscripción.<sup>86</sup>

Es en este contexto que se ubica el principio registral de legalidad, en virtud del cual los registradores deben calificar, valga la redundancia, la legalidad del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o del derecho conformante de aquél. **La calificación de la legalidad** se extiende a verificar el cumplimiento de las formalidades documentos en que consta el título y, además, en los sistemas más avanzados, la validez del acto causal contenido en aquéllos y la capacidad de los otorgantes. Estos alcances se encuentran en el artículo 2011 del Código Civil, de donde se deduce que, en cuanto al control de legalidad del título presentado, esto es, la determinación de los defectos propiamente dichos, la calificación registral es sumamente rigurosa porque no se queda en la forma sino que va al contenido mismo.<sup>87</sup>

Ello se explica porque el registro den el Perú tiene importantes efectos jurídicos, en la medida en que se recoge el principio de oponibilidad en el artículo 2022 del Código Civil, así como las dos presunciones de exactitud de los registros jurídicos; la **relativa**, que protege al titular registral presumiendo cierta su condición como tal (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil) y la **absoluta**, que protege al subadquiriente a título oneroso y de buena fe o tercero registral que contrata sobre la base de lo que proclama el registro (principio de la fe pública registral, artículo 2014 del

---

<sup>86</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 255.

<sup>87</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 255.

Código Civil). En consecuencia, la eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta fundamentalmente en tres principios: legitimación, oponibilidad y fe pública registral, que, por lo demás, son los principios de publicidad material más importantes que se recogen en el derecho comparado.<sup>88</sup>

#### **1.4.3.- Calificación y Principios Registrales**

**Calificación:** El maestro argentino Guillermo Cabanellas, quien dice lo siguiente: “CALIFICACION: Apreciación o juicio sobre las calidades personales y condiciones de cualquier otro orden de alguien”.<sup>89</sup>

**Calificación Registral:** La apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad o de cualquier otro registro (lo subrayado es nuestro) y que HACE EL REGISTRADOR antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio; según se conformen los antecedentes a DERECHO, lo contradigan o quepa complementarlos o subsanarlos. El interesado dispone de recurso ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa la calificación.<sup>90</sup>

**La calificación registral** es el control que realiza el Registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos

---

<sup>88</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 256.

<sup>89</sup> CABANELLAS TORRES, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998, pág. 23.

<sup>90</sup> CABANELLAS TORRES, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998, pág. 24.

técnicos para la inscripción, cada sistema contempla. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognoscibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad.<sup>91</sup>

***La calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios –a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción- otorgan a los titulares registrales y terceros adquirentes.***

El principio de legalidad y la calificación registral: El concepto de calificación registral, así como en los hechos, la misma función calificadora, comprende al denominado principio de legalidad pero no se agota en él. En este sentido, resulta erróneo identificar plenamente ambos conceptos (calificación registral y principio de legalidad), considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que en realidad ocurre es que el principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse.<sup>92</sup>

---

<sup>91</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 254.

<sup>92</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 256.

La función calificadora es de exclusiva y personalísima competencia del Registrador, sin que pueda delegarla en otro funcionario.

La calificación registral no es un principio registral, como se ha afirmado tradicionalmente, toda vez que no es un rasgo o característica de un determinado sistema registral que lo distingue de otros, sino que viene a ser la actividad fundamental del Registrador tendiente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no son inscribibles y, como tal, común a cualquier registro jurídico. Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales, como son legalidad, tracto sucesivo, prioridad excluyente, etc., los cuales constituyen requisitos o presupuestos técnicos para la inscripción y, en tal condición, instrumentos mediatos para alcanzar el fin de seguridad jurídica propio de todo sistema de publicidad registral, mientras que los otros principios (oponibilidad, legitimación y fe pública registral), en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.<sup>93</sup> (el subrayado es nuestro)

“Cuando hablamos del principio de legalidad, entonces, nos referimos a la calificación que hace el registrador del título inscribible y no a la relación de éste con el contenido del registro ni a su relevancia o trascendencia respecto de terceros. Dentro del control de legalidad se encuentra la calificación de la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Este acto material en tanto causa eficiente de la inscripción es a la que el Código se refiere en el artículo 2011 cuando alude a que la calificación también comprende la

---

<sup>93</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 256.

validez del acto contenido en los documentos presentados al registro para su inscripción.”<sup>94</sup> (el subrayado es nuestro)

Los principios registrales, en conclusión, son las formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de seguridad jurídica. Son los que determinan o caracterizan el sistema registral de cada Estado.

Los principios registrales consagrados expresamente en nuestro ordenamiento jurídico son los que a continuación se enumeran:

- 1) Principio de Legalidad.
- 2) Principio de Rogación.
- 3) Principio de Especialidad.
- 4) Principio de Titulación Auténtica.
- 5) Principio de Publicidad. (Que como vimos no es un principio, si no, es el Objeto del Registro).
- 6) Principio de Legitimación.
- 7) Principio de Fe Pública Registral.
- 8) Principio de Tracto Sucesivo.
- 9) Principio de Prioridad Excluyente.
- 10) Principio de Prioridad Preferente.

Estos principios se encuentran consagrados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y en el Título I del Libro IX del Código Civil (a excepción del Principio de Especialidad), además aparecen en los Reglamentos Registrales especiales y otras normas.

---

<sup>94</sup> **DELGADO SCHEELJE, ALVARO.** Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 257.

#### **1.4.4.- Responsabilidad Administrativa, Civil y Penal**

El Registrador, mediante la calificación y bajo su responsabilidad, civil, administrativa y penal, inscribe el contenido estrictamente real de los contratos, excluyendo los pactos personales, nulos, oscuros o abusivos, y, a un tiempo, verifica y exige el cumplimiento de las disposiciones, civiles, administrativas y fiscales, aplicables al caso concreto. Es lo que se denomina principio de legalidad.

Por lo visto, se tiene que en el ejercicio de la función calificadora, los Registradores se encuentran sujetos a tres clases de responsabilidad: administrativa, civil y penal.

La Ley 23666 consagra como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos: *“La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”*.

##### **Responsabilidad:**

En términos estrictamente generales, dícese de la obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o, en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado. Etimológicamente, la palabra viene del latín “responsus”, participio pasado del verbo “respondere” que significa “hacerse garante”.<sup>95</sup>

El Registrador, al calificar, actúa su propia personalidad civil, de la que exclusivamente responde (*ubi emolumentum ubi onus*), tratándose por ello de una actividad que, en su caso, puede llegar a generar su

---

<sup>95</sup> FLORES POLO, PEDRO. Diccionario de Términos Jurídicos. Cultural Cuzco S.A. Lima – Perú. Tomo II. Primera Edición. Pág. 444.

responsabilidad personal civil y directa sin duda ajena a la responsabilidad de la Administración Pública del Estado. Es esencial tener presente, a priori, que su condición de **profesional del derecho** y la actividad calificadora desarrollada con tal carácter es incompatible con el encuadramiento de tal actividad en el seno de la realizada por la Administración Pública del Estado.

De la comisión de un hecho punible se derivan responsabilidades penales y responsabilidades civiles. No obstante, ambas son diferentes e independientes la una de la otra.

La responsabilidad penal no busca resarcir o compensar a la víctima del delito, sino más bien, una vez concretada en una pena que se impone al sujeto que ha delinquido, se orienta a la resocialización del mismo procurando que éste no vuelva a cometer otro hecho delictivo. La responsabilidad civil, por su parte, busca resarcir al titular del bien jurídico lesionado, ofreciéndole una compensación económica por el daño que el hecho delictivo le provocó. La responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual, aunque aquella derivada de un delito será extracontractual, en cuanto tiene su origen en un acto lesivo respecto a unos intereses privados.

En ocasiones dichos conceptos se confunden, y sobre todo en el derecho anglosajón, dado que ambas responsabilidades pueden llevar a obligaciones pecuniarias. Sin embargo, existen varias diferencias:

- Finalidad distinta: La responsabilidad penal sanciona, y la civil repara un daño.
- La cantidad de la cuantía a pagar se calcula con diferentes medidas: Una multa (responsabilidad penal) estará basada principalmente en la gravedad del hecho delictivo, mientras que la responsabilidad civil busca resarcir un daño a la víctima.
- Normalmente el destinatario también es distinto: La responsabilidad penal se suele pagar al Estado, y la civil a la víctima.

**Indemnización:**

En Derecho, esta palabra tiene el sentido de resarcimiento o reparación pecuniaria o material por un daño o perjuicio. El principio de la responsabilidad es general, se produce por todo hecho que cause daño; sólo se requiere que exista un vínculo de causalidad entre el hecho y el daño y que se trate de acciones que no entran en el ejercicio regular de un derecho o que no se haya practicado en legítima defensa, o que no hubieran sido dirigidas a evitar un peligro inminente de deterioro o destrucción de las cosas. En el campo del Derecho penal, la indemnización es el resultado de la responsabilidad civil emergente del delito, por el daño moral causado a la víctima, a sus familiares o a un tercero e incluso a la propia sociedad.<sup>96</sup>

**Responsabilidad del Estado por errores registrales:**

Es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos la indemnización por los errores registrales, sin perjuicio por las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley. Las oficinas registrales tienen patrimonio propio y autonomía registral, administrativa y económica, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando una oficina es declarada judicialmente como responsable por haber ocasionado daños a terceros por errores registrales (cuyo autor directo, se entiende, es el registrador público, al momento de efectuar la calificación, o cuando expide un certificado), en tanto órgano desconcentrado autónomo económicamente, tendrá que asumir la obligación de pago.<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> FLORES POLO, PEDRO. Diccionario de Términos Jurídicos. Cultural Cuzco S.A. Lima – Perú. Tomo II. Primera Edición. Pág. 76-77.

<sup>97</sup> ESPINOZA ESPINOZA, JUAN. Derecho de la Responsabilidad Civil. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. Quinta Edición corregida. Pág. 633 y 634.

## 1.5. INSTANCIAS REGISTRALES

### 1.5.1.- El Registrador Público

**El Registrador Público:** El Registrador Público es el funcionario público dedicado a inscribir los actos y derechos contenidos en los títulos presentados, previa calificación del cumplimiento de formalidades y disposiciones de ley.<sup>98</sup>

Es el funcionario encargado de inscribir los títulos presentados para registración, además de otorgar fe pública registral. Los títulos calificables son los provenientes de Sede notarial, judicial y administrativa, - excepcionalmente documentos privados con firmas legalizadas- previa calificación que consiste en el examen exhaustivo que realiza el Registrador Público de los documentos que se le presentan.

#### - **Funciones**

Cualquiera que sea la naturaleza que asignemos a esta actividad en el campo del Derecho (proceso, procedimiento, acto de jurisdicción voluntaria, justicia registral, etc.), no cabe duda que el Registrador desarrolla una función de control de jurisdiccionalidad de la legalidad y autenticidad de la titulación presentada a registro. Sobre este control, se establece la apariencia jurídica protegida por la publicidad registral.<sup>99</sup>

Desarrolla dicha función en atención a las siguientes características:

---

<sup>98</sup> GALVEZ TRONCOS, SAMUEL. Ponencia en IV Congreso Nacional de Derecho Registral.

<sup>99</sup> MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Pág. 572.

Autonomía e Independencia del Registrador Público como Garantía del Sistema Registral.- El literal a) del artículo 3 de la Ley 26366 (concordante con el art. 2011 del Código Civil y el art. 31 del NRGRP). menciona como garantía del sistema la **autonomía** de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales, lo cual implica de por sí la independencia de los mismos frente a cualquier injerencia interna o externa que busque influir – fuera de los cauces legales- en su decisión. Así mismo, en consecuencia de dicha autonomía, las autoridades administrativas superiores, carecen de competencia alguna para dictar disposiciones u órdenes respecto a la calificación concreta de los títulos a cargo del Registrador, rigiendo solamente su ejecución a la legalidad aplicable.

La **independencia** propiamente no se otorga a favor del funcionario como sujeto de derecho, sino en función de la labor- investida con facultades públicas- que desempeña.

Y también desde un primer momento ha de ponerse de relieve que tal actividad, desarrollada personalmente y con **plena autonomía**, es absolutamente incompatible con la injerencia ordenancista de un Órgano, éste si incardinado en la Administración Pública del Estado, como es la SUNARP de igual manera que, transcribiendo palabras ajenas, diré que *“la independencia de que el Registrador disfruta en el ejercicio de su función, se contrapone a la supuesta obligación de obediencia de los funcionarios administrativos”*.

Función Personal e Indelegable.- El Registrador Público, es el que efectúa la calificación registral del título asignado a su área, mientras que el asistente registral – que puede ser personal de planta, de apoyo CAS, secgrista, practicante - , es quien pre califica el título.

Función Independiente y libre.- Dicen Lacruz - Sancho que la calificación no es función judicial, pero se ejerce con independencia semejante, constituyendo un especial matiz de la legalidad del Registro, si se compara esta función con las del funcionario administrativo, jerárquicamente subordinado. La independencia y libertad del Registrador en la calificación, queda de manifiesto se destacamos los siguientes aspectos: a) El Registrador no está vinculado por pactos o decisiones de los particulares que traten de limitar la libertad y el ámbito de la calificación. b) Ni siquiera está condicionado por su propio criterio, que puede rectificar, bien en el procedimiento registral ordinario, mediante nueva presentación de los títulos antes calificados, que serán objeto de nueva calificación, bien en trámites de recurso gubernativo, aunque su hubiera interpuesto contra calificación de otro Registrador, cuyo criterio no lo vincula. c) No le vinculan, tampoco, decisiones de otros órganos y entidades, respecto de los cuales es absolutamente independiente. d) En cuanto a la Jurisprudencia hipotecaria, los Registradores de la Propiedad “especialmente deben tener en cuenta la doctrina de la Dirección”, lo cual supone, a nuestro juicio, carácter vinculante para el Registrador, cuando es continuada sobre la misma materia. e) La independencia del Registrador en la calificación, les permite acudir en queja al Presidente de la Audiencia respectiva, ante los apremios de Jueces o Tribunales para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquel.<sup>100</sup>

Función Obligatoria.- El Registrador no puede dejar de ejercer tal función. Menos, alegando oscuridades, lagunas, e insuficiencias legislativas, o esperando absolución de consultas.

---

<sup>100</sup> MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Pág. 573-574.

De conformidad con el *artículo 34 y 35 del R.G.R.P.*, rigen para los Registradores causales de abstención y abstención voluntaria en la calificación, lo que constituyen los únicos supuestos en que el Registrador ha de abstenerse de ejercer su función

El mandato que la Ley dirige al Registrador para la calificación es imperativo: “Los Registradores calificarán...” (Artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria). Chico Ortiz adjetiva de *inexcusable* la función de calificación. Efectivamente, el Registrador, como el Juez, no puede inhibirse en su función de decidir sobre la existencia y alcance de los derechos a efectos de la inscripción. La Ley Hipotecaria indica que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a calificación.<sup>101</sup>

Función responsable.- La independencia y libertad del Registrador en la calificación tienen como contrapartida su responsabilidad personal. Los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria establecen expresamente que “Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad...” La responsabilidad de los Registradores puede ser penal, civil y disciplinaria y, a diferencia de otros funcionarios, es una responsabilidad directa –con su fianza y con sus bienes (art. 296 de la Ley Hipotecaria)-, lo cual, como dice Lacruz, aleja la figura del Registrador de la del funcionario administrativo, por quien la Administración responde principalmente.<sup>102</sup>

Función revisable.- La decisión del Registrador en ejercicio de la función calificadora, produce efectos “erga omnes”, aunque está desprovista de la fuerza de cosa juzgada (Lacruz). En todo caso, la calificación “se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o

---

<sup>101</sup> MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Pág. 573.

<sup>102</sup> MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Pág. 574.

negar la inscripción, anotación, cancelación o nota marginal solicitada”. Ahora bien, como señala Cossío-, el principio de legalidad se desenvuelve en un verdadero juicio hipotecario que, tomando por base los datos que constan en el Registro y los que suministran los interesados, termina o no, según los casos, en la práctica del asiento solicitado. Cuando la decisión del Registrador es negativa, suspendiendo o denegando la operación solicitada, la naturaleza jurisdiccional de su decisión –basada en un juicio lógico de análisis fáctico y subsunción jurídica, como dice Lacruz-, impone conceder a los interesados la posibilidad de recurrirla. La Ley Hipotecaria establece un recurso gubernativo contra la calificación, ante los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas, con alzada ante la Dirección General de los Registros, y un recurso judicial, además de una serie de recursos de queja contra la negativa a extender el asiento de presentación, a extender certificaciones, etc.<sup>103</sup>

#### - **Criterios de Calificación**

El Registrador Público en su función calificadora debe asumir criterios basados en la legalidad, teniendo en cuenta entre otros aspectos su autonomía e independencia conforme a los criterios analizados; así, esta Autonomía<sup>104</sup> no debe ser considerada como una falsa creencia de que el funcionario al efectuar una calificación, es decir, denegar (observación o tacha) o incorporar un acto jurídico, traducido en una situación jurídica, al Registro (inscripción), es de su libre decisión sin efectuar la labor de interpretación.

---

<sup>103</sup> MANZANO SOLANO, ANTONIO. Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Pág. 575.

<sup>104</sup> Ley 26366 – Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos. Publicada el 16/10/1994. Artículo 3º.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.

El Registrador Público debe ser facilitador de las inscripciones; así lo establece el segundo párrafo del artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: “En el marco de la calificación registral, el Registrador propiciará y facilitará la inscripciones de los títulos ingresados al registro”. Pero ello no implica que deba inscribir todo lo que ante él se presenta, porque perdería su esencia en el engranaje de la institución registral; su accionar diligente deberá estar investido de todas las garantías de la calificación y de la interpretación, debe ayudar a que el negocio jurídico se perfeccione de la mejor manera para alcanzar su acceso al registro, y su puesta en el tráfico jurídico.

La calificación efectuada por el Registrador se encuentra sujeta a control, de las observaciones y tachas de plano, por el Tribunal Registral, en los casos de Apelación; ya que en el ejercicio de su función, debe verificar el **cumplimiento** de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los Registradores, dando cuenta a la Dirección Técnica Registral y al Superintendente Nacional de las irregularidades detectadas.

Asimismo, el control de las inscripciones es efectuada por el Órgano de Control Interno, a través de las auditorías efectuadas por personal supuestamente apto para dicha labor, sin embargo vemos que los abogados a cargo de dicho órgano, pretenden realizar una labor calificadora del acto inscrito (labor autónoma y personal del Registrador) y netamente legalista, sin analizar el procedimiento interpretativo y argumentativo de los Registradores. Y en estos casos, su conclusión va a ser sancionadora.

Es de advertir, que cuando el Registrador inscribe, es decir incorpora un acto o negocio jurídico al Registro, y éste resulta ser controvertido, no plasman en el asiento registral el proceso de interpretación efectuado, ni los argumentos lógicos, materiales y aceptables que amparan su decisión

(argumentación jurídica); es recién que, ante los problemas de control interno, procesos administrativos, demandas civiles o denuncias penales, que el Registrador debe dar a conocer su procedimiento efectuado.

Es así que el criterio del funcionario se ve afectado por el Temor a las responsabilidades administrativas, civiles y penales, y hace que el Registrador Público, cierre las puertas a la Interpretación y argumentación jurídica, el funcionario se torna legalista, sin advertir que con su actuar ocasiona consecuencias en todo ámbito del desarrollo económico social y jurídico del país.

Como viéramos anteriormente, el Registrador Público también está llamado a interpretar los actos o negocios jurídicos puestos a su calificación y argumentar jurídicamente su posición, dando buenas razones con el objeto de sustentar fáctica y jurídicamente su decisión.

Entonces, vemos que la calificación del Registrador debe ser fundamentada en argumentos jurídicos o buenas razones, tales como:

*Argumentos Lógicos:* que son aquellos que presentan una perfecta correlación entre las premisas y su conclusión; por ejemplo, un título nulo no cumple con el argumento lógico. Los argumentos lógicos son válidos en cuanto a su razonamiento.

*Argumentos Materiales:* son aquellos argumentos que cuentan con un respaldo en las fuentes del derecho o en los valores morales defendidos por el Estado Constitucional de Derecho (valores morales como: seguridad jurídica, predictibilidad, principios registrales). Estos argumentos se caracterizan por su solidez.

*Argumentos Aceptables:* son aquellos que han sido sometidos a debate a una determinada comunidad jurídica y han superado las objeciones formuladas en su contra. Es decir, por un lado hay una tendencia que la acepta (libros y doctrina), y por otro existe también

aceptabilidad social (respuestas que damos frente a los problemas sociales).

Para ello, el Registrador debe estar protegido ante las deficiencias ajenas a su diligente accionar; lo cual no sólo implica reducir las sanciones o liberar de responsabilidades al Registrador Público, si no, más que ello es dotarlos de todos los medios y conocimientos necesarios para poder discernir y resolver “bien” en todos los casos que se le presenten.

Las consecuencias que tiene la inscripción ponen de manifiesto la importancia de la función del Registrador, así como la necesidad de una preparación jurídica especializada para dicho cargo, al que se accede a través de un concurso público siendo su principal requisito el de ser abogado en ejercicio y debidamente colegiado. El problema central que se viene generando es que al ser un funcionario público, deviene al no existir un proceso de profesionalización por su respectiva institución, que el Registrador se llega a burocratizar y a ser un funcionario rutinario, pues si este no se actualiza o renueva sus conceptos será siempre un registrador que frente a hechos nuevos, no asuma sus funciones y rechaza inscripciones y asuma actitudes legalistas denegando la inscripción cuando el acto o contrato no se halla contemplado en la legislación en forma taxativa, máxime si nos atenemos que el derecho se va renovando y tiene que adecuarse a los cambios que se producen en la sociedad

Así mismo, adicionalmente al problema planteado, somos testigos que en las instancias registrales, existen posiciones interpretativas discrepantes en torno a determinados aspectos de ciertas figuras jurídicas, que requieren ser uniformizadas. Entonces, es importante disponer las medidas que propicien la unificación de criterios de los Registradores, en aras de la simplificación, predictibilidad y agilidad en la calificación registral en beneficio de los usuarios.

Entonces, está por un lado propiciar la capacitación de manera adecuada y oportuna a los funcionarios para hacer frente al desempeño de su labor, a la mano de proveer de los medios técnicos y materiales que hagan posible dicha labor.

Se hacen necesarios eventos de Predictibilidad Registral, establecidos para los Registradores, que van a permitir que dichos funcionarios compartan sus conocimientos, dudas y experiencias, con la finalidad de mejorar la gestión registral, tales eventos son; Diálogo con el Tribunal, Pleno Zonal de Registradores Públicos y Pleno Nacional de Registradores Públicos.

Estos, aunados a las nuevas funciones otorgadas a los Registradores, tales como: Promover y canalizar acciones para unificar los criterios de calificación en primera instancia registral, Proponer modificaciones normativas en materia registral mediante informes semestrales, y Analizar la jurisprudencia registral que permita servir de insumo para los plenos registrales; veremos si van a contribuir con el hecho que el Registrador se torne en facilitador y coadyuve en la predictibilidad registral, así como, mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral.

Lo cual trasciende al tráfico patrimonial en la forma de llevar a cabo la labor interpretativa y de calificación de los negocios jurídicos, y las consecuencias fácticas y jurídicas que de ese accionar se desprenden.

### 1.5.2.- El Tribunal Registral

El Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con Competencia Nacional, conformado por Salas descentralizadas e itinerantes, que resuelve en última instancia administrativa los recursos de apelación interpuestos contra las decisiones de los registradores públicos.

Se precisa que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones, ello en razón de que el procedimiento registral es especial y tiene por **finalidad la inscripción de un título.**

#### - **Funciones**

Conforme al Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, son funciones del Tribunal Registral las siguientes:

- a) Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás decisiones de los Registradores.
- b) Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los Registradores, dando cuenta a la Gerencia Registral y al Superintendente Adjunto de las irregularidades detectadas.
- c) Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen.
- d) Coordinar con los órganos de las Entidades Públicas vinculados a su competencia.
- e) Emitir opinión sobre los asuntos que la Superintendencia Adjunta someta a su consideración.
- f) Ejercer las demás atribuciones inherentes a su naturaleza o que le sean asignadas.

## - Criterios de Calificación

El Tribunal Registral puede pronunciarse en los siguientes términos:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador;
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación;
- d) Aceptando o denegando, total o parcialmente el desistimiento formulado.

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de 2 votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

### Precedentes Obligatorios

No obstante estar normadas las reglas que se deben de tener en cuenta en la calificación registral, el art. 158 del TUO del RGRP establece que *“Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.”*.

### Pleno Registral

El Reglamento del Tribunal Registral aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 263-2005-SUNARP-SN establece la regulación del Pleno Registral, y señala que el Pleno Registral es la reunión de los Vocales que integran el Tribunal Registral con la finalidad de pronunciarse sobre diversos aspectos vinculados a la función registral.

A la fecha, se han llevado a cabo CXV Plenos del Tribunal Registral, en los cuales han establecido las pautas a tener en cuenta, de manera obligatoria, en diversos actos inscribibles materia de pronunciamiento, los mismos que constituyen herramientas jurídicas, tanto para el usuario como para el operador registral, a fin que se tenga la certeza de cómo va a ser resuelto el documento sometido a calificación.

El Pleno del Tribunal Registral adopta decisiones mediante acuerdos. Los acuerdos del Pleno Registral que aprueben precedentes de observancia obligatoria **establecerán las interpretaciones** a seguirse de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral deben publicarse en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del Presidente del Tribunal Registral, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario. Asimismo, los precedentes, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, se publicarán en la página web de la SUNARP.

#### Resoluciones del Tribunal

Sin embargo, dada la frondosa producción del Tribunal Registral, existen muchos pronunciamientos que no han sido establecidos aún como precedentes de observancia obligatoria, sin embargo dada la calidad de reiterantes, es decir han sido asumidos en más de dos resoluciones emitidas por una misma sala o diferentes salas del Tribunal Registral, es necesarias tenerlas en cuenta por cuanto van marcando el derrotero de cuál debe ser el pronunciamiento registral ante el caso propuesto.

Como podemos advertir el Tribunal Registral es la instancia registral interpretativa por excelencia; tiende a propiciar y facilitar las inscripciones de los actos y negocios que han sido rechazados en primera instancia registral, desarrollando plenamente la labor de predictibilidad.

Además de aprobar, modificar o dejar sin efecto los precedentes de observancia obligatoria, el Tribunal Registral se encuentra plenamente facultado para aprobar la inaplicación de una disposición legal o reglamentaria mediante control difuso. Es importante señalar esta facultad ya que nos permite observar el alcance que tiene el Tribunal como controlador de normas.

Así también, en el sentido de que el Tribunal Registral propiciará y facilitará las inscripciones<sup>105</sup> de los títulos ingresados, advertimos un acuerdo que se convierte en un enunciado trascendental: **“Los precedentes de observancia obligatoria, siendo criterios de interpretación, se aplicarán de manera inmediata al efectuar la calificación de los títulos en trámite, siempre que propicie la inscripción”**.<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> **Artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.** Artículo 31º.- La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que *tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción*. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los *términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales*. **En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.**

<sup>106</sup> **Acuerdo adoptado en el Pleno X – Tribunal Registral.** Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONSECUENCIAS FÁCTICAS Y JURÍDICAS DE LA INTERPRETACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ EN SEDE REGISTRAL

#### 2.1. CONSECUENCIAS FÁCTICAS AL EFECTUAR LA INTERPRETACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ, EN SEDE REGISTRAL

##### 2.1.1.- Efectos Económicos

Para el Registro, por su finalidad, lo que prima es el interés por el Tráfico Patrimonial; lo que va a traducirse en términos generales, en la protección del tercero que contrata bajo la fe del Registro, amparado en la Oponibilidad que le brinda el Registro. Es decir, el Registro da a las vinculaciones establecidas entre los particulares, relevancia jurídica.

De esta manera podemos apreciar que, en lo económico, se desea principalmente buscar una maximización de los limitados recursos existentes: la nueva autorregulación tendrá que ser de mayor utilidad económica para las partes. La evaluación de esta mayor utilidad no podrá ser individual, es decir, dependiendo de cada sujeto en particular, sino basarse en un criterio colectivo, en tanto que la mejor distribución de los recursos se enfoca más a lo social que a lo individual, porque si el ordenamiento admitiera dar relevancia a autorregulaciones o a modificaciones de la realidad jurídica que se alejen del criterio maximizador,

la consecuencia sería el crear graves distorsiones económicas con repercusiones en lo social del todo negativas. Además se quiere que los particulares planifiquen racionalmente sus propias relaciones futuras y que una vez realizada esta planificación no desistan de ellas por motivos injustificados: se asegura la confianza en el movimiento económico y se establece sanciones a quienes se aparten de lo propia y racionalmente establecido. Mediante el mecanismo negocial se realiza una función importantísima en la actividad económica que es la de provocar el movimiento de los recursos hacia los usos más valiosos considerando el bienestar social general en sí mismo. Sin embargo, esta última afirmación tiene que ser matizada, porque pareciera que la concepción de uso más valioso dependiera tan sólo de la decisión individual y arbitraria (incluso hasta caprichosa) del particular. Esto no es así. Un presupuesto importante del sistema de mercado es la racionalidad de los mismos particulares en la tutela de los propios intereses y esto conlleva la imposibilidad de crear vinculaciones desventajosas para sí mismos. A ello, se puede añadir que la constatación de la existencia de racionalidad en una determinada actuación negocial está determinada mediante criterios generales antes que individuales.<sup>107</sup>

A partir de ello podríamos decir entonces, que una de las consecuencias fácticas de efectuar (por parte de los Registradores y del Tribunal Registral) una adecuada interpretación y calificación de legalidad del acto jurídico que adolece de ineficacia sustancial es de propender, por medio de la debida argumentación, que dicho acto jurídico pueda producir los efectos deseados por las partes, que van a propiciar el desarrollo y bienestar general; así el Registrador el Tribunal se transforman en verdaderos propiciadores y facilitadores de las inscripciones.

---

<sup>107</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 87 y 88.

En ese sentido, la celebración de un negocio jurídico implica para las partes que éste surta efectos, y con ellos satisfacer sus necesidades, que no es otra cosa que desarrollar el tráfico patrimonial. Caso contrario, los intereses o criterios particulares se contraponen al desarrollo y bienestar de la comunidad en general, generando un desmedro en la economía nacional, y consecuentemente un Estado y población económicamente vulnerables.

### **2.1.2.- Efectos Sociales**

La inscripción de los actos o negocios jurídicos en Registros Públicos da seguridad a los derechos inscritos, hace sujeto pasible de crédito a los particulares, puesto que los bancos y otras instituciones financieras, en virtud de la publicidad del Registro, brindan créditos hipotecarios, a las personas que tienen bienes inmuebles inscritos en registros públicos. Es así que la institución registral ayuda al individuo en particular y a la sociedad en general a lograr sus fines, y la plena satisfacción de sus necesidades.

Evidentemente, en lo social, se demuestra una motivación relacionada estrictamente con lo económico. Cabe, sin embargo, darse cuenta de que los individuos, inmersos en un contexto social puro, sin intervención del ordenamiento (Estado), proveen la satisfacción de sus propias necesidades generalmente mediante una autorregulación de intereses. Basta constatar, para tal efecto, como en civilizaciones en las cuales no existe ordenamiento jurídico formado, se da en forma casi natural, por iniciativa propia, la denominada regulación recíproca de intereses privados (por ejemplo el trueque). Incluso, en las sociedades modernas podemos apreciar cómo, al realizarse determinados negocios

jurídicos, antes que los efectos jurídicos, se persiguen primordialmente fines prácticos. Con ello se demuestra el esencial contenido social de los negocios jurídicos, el que, en virtud de su vital trascendencia, hace necesario su reconocimiento para evitar así un desfase mortal entre lo social y lo jurídico. Por otro lado, la imposibilidad fáctica de una ordenación total de intereses en forma heterónoma por el Estado, hace imprescindible que este reconozca la autonomía de los privados en la composición propia de sus conflictos de intereses surgidos por las necesidades privadas que, en su gran mayoría, se solucionan mediante el fenómeno de la cooperación. En el actuar privado, casi siempre, se tiene una expectativa en el comportamiento ajeno para satisfacer un interés propio. La cooperación es debida por un miembro social en interés típico de otro miembro social: cooperación garantizada o tutelada por el ordenamiento. En suma, la razón del reconocimiento de las regulaciones privadas en el aspecto social está en que en estas, el individuo encuentra la integración de su vida en sus varias manifestaciones y la posibilidad de alcanzar sus fines, desde los más elementales hasta los más altos.<sup>108</sup>

De otra manera, con el accionar de una mala interpretación o una inadecuada calificación del negocio jurídico por parte del Registro, no se propiciaría que los particulares perfeccionen sus mecanismos de resolver sus necesidades mediante la autorregulación; se limita el surgimiento de nuevos contratos o negocios atípicos necesarios para una perfecta autorregulación y el tráfico comercial.

Existe el deseo de incentivar los valores que la misma sociedad humana promueve. Si bien es cierto, la inscripción registral de la propiedad

---

<sup>108</sup> **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002. Pág. 88 y 89.

inmueble, en nuestro sistema peruano, no es constitutivo de derecho sino meramente declarativo, es decir NO necesitas inscribir tu propiedad en los Registros Públicos para ser propietario, basta con contar con título de propiedad; sin embargo, la inscripción te da la opción de acceder a los beneficios de la Publicidad Registral. Se de una creciente confianza en la publicidad registral; constituyendo una forma de evitar el deterioro de lo que se llama la “base cultural” en situaciones de presión (económica, social, etc.), como por ejemplo el respeto de la palabra dada, la lealtad recíproca, etc. Que se resumen y materializan en el mundo jurídico en el principio general de la buena fe.

Si por el contrario, la falta de argumentos y buenas razones en la calificación de los negocios jurídicos ineficaces, hace fácil que se presente: *una pugna entre dos posiciones antagónicas: el interés del propietario por conservar su derecho, y el interés del adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición, aun en contra de la voluntad del propietario. Aquí entran en juego las disputas filosóficas: para unos debe primar la justicia representada por el “interés del propietario” de no ser despojado sin su consentimiento; para otros debe primar la seguridad Jurídica representada por el “interés del tercero” de ver consumada su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, aunque el transmitente no hubiera sido verdadero propietario.*<sup>109</sup>

Lo que lleva a la desconfianza en el sistema registral, y se vaya perdiendo lo que puede representar el inicio del cambio jurídico, precedido del cambio social; que representa una vía de acceso de la realidad no normada hacia una regulación legal tendente a la realización de los valores de justicia, orden y seguridad.

---

<sup>109</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág 27.

### 2.1.3.- Efectos Institucionales

En las controversias propietarias siempre hay uno a quien el Derecho prefiere, pero también hay otro que es necesariamente perjudicado. Por tanto, decídase lo que se decida habrá alguien que se verá privado de su interés, y a quien el ordenamiento lo dejará con las manos vacías. El conflicto se presenta entre el propietario que desea conservar su derecho, mientras en el otro lado se encuentra el tercero que pretende confirmar su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, a pesar que el transmitente no es titular del derecho... La seguridad jurídica, efectivamente, no implica una injusticia *per se*, pero tampoco puede admitirse que se proteja sólo el interés exclusivo de una de las partes del conflicto y olvidemos todas las razones del otro lado, y para ello rechazamos la ilusión óptica de que “toda seguridad ya es justicia”. Por tal razón, **es necesario que el legislador mantenga un delicado equilibrio entre las posturas en controversia a fin de buscar la mejor solución según las circunstancias...** En consecuencia, la seguridad será preferida en los casos en que sea muy difícil llegar a conocer la verdad material, en cuya hipótesis esa dificultad allana el camino para preferir la verosimilitud frente a la inaccesible realidad.<sup>110</sup>

Es indudable que para el Registro se proteja al derecho inscrito, al amparo de la buena fe y bajo título oneroso<sup>111</sup>, así:

---

<sup>110</sup> GONZALES BARRON, GUNTHER. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008. Pág. 31,32.

<sup>111</sup> Artículo 2014 del Código Civil : “El tercero que de buena fe adquiera 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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

***“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 aquél a quien se opone”.***<sup>112</sup>

Para muchos el mayor estupor de la doctrina negocial se ha dado en el ámbito de interpretación de la fe registral que contempla el artículo 2014 del Código Civil. Como es sabido, esta norma protege la adquisición del tercero que ha confiado en la legitimación proyectada por el registro aun cuando ella provenga de un acto nulo o el registro sea inexacto por cualquier causa. De este modo, el derecho del tercero, se adquiere, en virtud de un acto del disponente que trae causa de un acto inválido, por lo que si aplicáramos la regla de la trascendencia general de la nulidad tendríamos que el último acto negocial también resultaría afectado por arrastre y sería ineficaz; mas al amparo del artículo 2014 dicha regla queda derogada y el acto de adquisición del tercero resulta válido como si también lo fuera el anterior, resultando de ello una clara eficacia jurídica contraria a la nulidad que afecta tanto al verdadero titular como al sub-adquiriente.<sup>113</sup>

El reproche ético que se imputa a la fe registral por mantener la eficacia de un acto jurídico que se asienta sobre un acto nulo, es, cuando menos, unilateral, pues que no considera que el interés protegido (el del tercero de buena fe) además de ser completamente equivalente al interés sacrificado a causa de la asignación de los efectos negociales al acto inválido, representa de la misma manera un contenido ético, igualmente

---

<sup>112</sup> **Artículo 2022 del Código Civil:** “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 aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

<sup>113</sup> **FERIA ZEVALLOS, JULIO E.** La Eficacia del Acto Inválido y sus Aplicaciones Jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. N°147 – Diciembre 2010 – Año 16. Pág. 117, 118.

digno de protección, y desde este punto de vista, ninguna razón de peso existe para hacer prevalecer una u otra posición de interés ni es dable un juicio ético sobre la mayor o menor moralidad de tal o cual solución jurídica.

114

Obviamente tal proceder nos lleva a un calculado descrédito del sistema registral y, probablemente, por la vía de hecho, al tránsito hacia un Registro de documentos. A no mucho tardar ello conduciría a la paulatina búsqueda de alternativas de eficiencia para la seguridad del tráfico que con anterioridad no habíamos echado en falta.

Sin embargo debemos precisar que ante actuaciones inescrupulosas el registro se ve ajeno, y trata de ser eficiente protegiendo los derechos de los que se amparan en la fe registral; pero la inscripción **no convalida** los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes (Artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos). Y consagra, de esta manera, una forma de tutela al tráfico jurídico.

Asimismo, del **análisis a la Jurisprudencia Registral**, en virtud de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral y que han sido materia de revisión en el presente trabajo, se ha considerado lo siguiente: “Que en nuestro sistema registral rige el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, pese a no encontrarse recogido expresamente en ninguna norma jurídica. Dicho principio se deduce de la interpretación conjunta de normas como los artículos 2022, 2034 y 2038 del Código Civil, y puede enunciarse como la imposibilidad de quien no haya inscrito su título para fundar en dicho título no inscrito algún derecho o pretensión dirigida contra el tercero subadquiriente. El sustento básico de esta conclusión es que, sobre la base de

---

<sup>114</sup> **FERIA ZEVALLOS, JULIO E.** La Eficacia del Acto Inválido y sus Aplicaciones Jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. N°147 – Diciembre 2010 – Año 16. Pág. 118, 119.

las normas invocadas, el sistema registral busca privilegiar la situación jurídica inscrita frente a la no inscrita.”

De la sistematización de datos efectuada a la pregunta efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto de que si creen que su accionar erróneo en la interpretación y calificación de un acto o negocio jurídico trae efectos económicos, sociales e institucionales; apreciamos que aproximadamente un 70% de los operadores registrales son conscientes de que sus actos erróneos si traen consecuencias, especialmente para el desarrollo patrimonial de la sociedad (Cuadros N° 1, N° 2 y N°3, página 195, 196 y 197). **Ver Gráficos N° 1, N° 2 y N°3**, páginas 202 y 203.

Con ello ha quedado demostrado que los operadores registrales, se dan cuenta de las consecuencias de su accionar, si fuera erróneo, por tanto, existe en ese porcentaje la necesidad de la actualización en los conocimientos, y en contar con las medidas de seguridad necesarias e impartidas por la institución a la que representan, a efectos de realizar una labor eficiente y eficaz.

#### **2.1.4.- Judicialización de la Calificación Registral**

La especial trascendencia de la publicidad material del Registro, que hace necesaria la calificación independiente del contenido de los derechos, se muestra mediante la protección judicial de los asientos registrales (tutela judicial efectiva), que son inamovibles, salvo resolución contenciosa en contra. Esto es, la seguridad preventiva actúa al margen de las contiendas judiciales y, con la singular protección, de la salvaguardia de los Tribunales.

La calificación registral se realiza sobre la base de la información contenida en la partida registral en la que debe extenderse la inscripción, razón por la que se presume, mientras no exista declaración judicial en contrario, que los asientos de inscripción efectuados en el Registro son válidos. La declaración de invalidez de dichos asientos registrales corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional, por lo que no existe posibilidad de revisión de la validez del contenido de las inscripciones en sede registral.

No es posible cuestionar en sede registral la calificación efectuada a un título ya inscrito ni la validez del asiento que lo contiene, pues ésta es una prerrogativa que únicamente le corresponde al Poder Judicial (Principio de Legitimación). Es decir, en tanto no exista declaración judicial, la inscripción efectuada en el Registro es válida.

Con ello debemos confirmar y dejar en claro que “las inscripciones no convalidan nulidades”, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones judiciales a que diera lugar.

#### **2.1.5.- Responsabilidad**

La responsabilidad del registrador público, de manera general, se presenta o se ve comprometida principalmente por los llamados "errores registrales" o, como mencionan diferentes doctrinarios entre los que tenemos al jurista Jorge Horacio ALTERINI, por las "inexactitudes registrales". Lo que aquí se plantea es que la irregularidad del juicio técnico empleado en la calificación por parte del registrador es un presupuesto de responsabilidad civil y otras responsabilidades.

Se dice que las inexactitudes registrales atentan contra el valor seguridad, porque llevan a publicitar datos que no se corresponden con la realidad fáctica ni jurídica, y por tanto, pueden comprometer la responsabilidad del registrador frente al usuario que se ve perjudicado por esa inexactitud registral. Es pertinente diferenciar por un lado, el fundamento de la calificación registral que según algunos autores es la protección jurídica de la apariencia jurídica que protege a los terceros, y por otro lado, la función de la responsabilidad del registrador público que supuestamente es la preventiva (el incentivo o el desincentivo de la actividad registral y sus efectos directos e indirectos entre los administrados y la sociedad).

“Es lógico pensar que la peligrosidad de una institución está en relación directa con su eficacia o fuerza. Cuanto mayor sea la eficacia y fuerza de una institución, será tanto más útil si está rectamente aplicada, pero también será tanto más peligrosa si está incorrectamente utilizada. Esta afirmación general es perfectamente aplicable a los sistemas registrales. La fuerza, que en un derecho positivo determinado, se atribuye a los asientos del registro influirá en su peligrosidad cuando dichos asientos no reflejen cabalmente la situación jurídica extra-registral”.<sup>115</sup>

Entonces, lo que es materia de análisis es la calificación registral y su patología cuando ella se realiza irregularmente. Para ello, particularmente entendemos que existen dos tesis, que debieran ponerse a debate para alcanzar su profundidad y entendimiento jurídicos, por un lado, tenemos:

- La tesis de la función restringida de la calificación registral: Aquí un sector de la jurisprudencia y de la doctrina otorga alcances limitados a la

---

<sup>115</sup> DIEZ-PICAZO, LUIS. Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales, El Registro de la Propiedad, La Posesión. 4ta.ed. Vol.III. Madrid, Civitas, 1995, pág. 315.

función de la calificación registral. Ello lo vemos reflejado en la Resolución N° 11 de 20 de enero de 2010 de la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima, donde se define a la calificación registral como el examen técnico-formal, sujeto a límites estrictos, cuyo objetivo es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden su acceso al registro (...) sin tener en cuenta las particularidades de los contratantes, ni la intención de éstos, o el perjuicio concreto que puedan haber sufrido, o las patologías del acto (...) De esta manera el registrador se limita a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme éste aparece en el documento (Fundamento Sexto). En el Fundamento Noveno de la resolución bajo comentario establece los tres motivos fundamentales de la naturaleza limitada de la calificación registral: (i) la función registral actúa sobre la base de muy pocos elementos de juicio, y en especial por el documento fehaciente aportado por el usuario, así como por los antecedentes del registro (...); (ii) Aparte de que la calificación se basa en pocos elementos de juicio, también debe tenerse en cuenta que muchos de los requisitos de la inscripción se presumen sin necesidad de prueba, o se prueban relativamente mediante declaraciones de buena fe, o se prueban por actos formales de un funcionario público (...); y (iii) El registrador actúa en un procedimiento en donde solo se verifica un documento (...).

Lo proscrito no deja de tener sentido, toda vez que un procedimiento que no se basa en hechos que se descubren y evalúan, sino sólo en documentos tasados, tiene una evidente restricción para llegar a la verdad real, y si a ello añadimos que el procedimiento no toma en cuenta las garantías procesales de bilateralidad, contradicción y audiencia, por su propia limitación al documento público, entonces la conclusión lógica es que el examen realizado por el registrador tiene límites precisos que derivan de la propia naturaleza de la función y del procedimiento registral.

Todo ello en las mismas apreciaciones y fundamentos del doctrinario nacional Gunther Gonzales Barrón<sup>116</sup>. Pero por otro lado, tenemos una tesis contraria que también tiene respaldo doctrinario.

- La tesis de la función amplia de la calificación registral: Aquí, para cierto sector de la doctrina, se presenta lo siguiente, “la opción entre registrar o no registrar (y dentro de la primera opción, entre registrar definitiva o provisionalmente, por dudas o por otra naturaleza), constituye verdaderamente un juicio valorativo que luego se concreta en una decisión. A este juicio valorativo se llama calificación, según el cual constituye un presupuesto de la decisión final del registrador” y una de las características de la función calificadora es la responsabilidad que “alcanza a los daños y perjuicios que puedan ocasionar por no inscribir los asientos correspondientes dentro de los plazos señalados por la ley, por la extensión de un asiento inexacto o por llevar a cabo una cancelación sin el título o sin los requisitos que exige la ley”.

En atención a estas dos tesis desarrolladas, no hay duda que la actividad de valoración del registrador público no puede ser solo formal; es por ello que queda mucho por desarrollar y discutir en cuanto al alcance de la responsabilidad del funcionario registral; ya que es de advertir que ambas tesis arriban a conclusiones diferentes y ulteriormente a posiciones irreconciliables en temas de Derecho Civil y de Derecho Registral, e inclusive de Derecho Administrativo, se hace necesaria la integración, en esta materia, de las tres áreas a fin de proponer nuevos presupuestos teóricos, que arriban a conclusiones asertivas.

---

<sup>116</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther, La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral, Jurista Editores, Lima, 2010, págs. 43-45.

De la sistematización de datos efectuada a la pregunta efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto de que si han tenido proceso administrativo o judicial por su labor en el Registro; apreciamos que aproximadamente un 30% de los operadores registrales han tenido o tienen procesos ya sean administrativos por determinación de responsabilidades o judiciales por determinación de responsabilidad por su actos dentro de su función calificadora (Cuadros N° 1, N° 2 y N°3, página 195, 196 y 197). **Ver Gráficos N° 13 al N° 18**, páginas 210 y 213.

Con ello ha quedado demostrado que los operadores registrales, más aún, los registradores públicos son renuentes a la interpretación o análisis de los actos jurídicos ineficaces, como veremos, y se convierten en actores legalistas de su labor calificadora, por el temor a la sanción que de alguna manera desmedra su aptitud y actitud como hombres del derecho que deben aplicar todo su conocimiento, y buscar ampliarlo, para la efectuar una labor acorde a su investidura.

## 2.2. CONSECUENCIAS JURÍDICAS AL EFECTUAR LA INTERPRETACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ, EN SEDE REGISTRAL

### 2.2.1.- La Ineficacia como tutela del Principio de Legalidad

**La ineficacia registral del título inscribible como posible resultado de la calificación registral.**

Ha escrito Gómez Galligó que “junto a las tradicionales categorías de ineficacia jurídica, debe también situarse con entidad propia la ineficacia registral que no ha sido suficientemente tratada por la doctrina científica, y que es decisiva a la hora de perfilar la clasificación de las faltas en subsanables o insubsanables”, y añade que el “contenido de la ineficacia no es otro que la falta de atribución a la relación jurídica creada de las consecuencias que la ley atribuye a la inscripción”. Es decir, todo derecho o situación jurídica que accede a la publicidad registral adquiere una especial eficacia o fuerza que no tenía antes de su publicación. Esta mayor fuerza o eficacia no es otra cosa que la consecuencia que la ley atribuye a la inscripción, y se manifiesta concretamente en los diversos principios registrales que, como efectos de la inscripción, cada sistema registral recoge. Finalmente, el grado de eficacia o la importancia de las consecuencias jurídicas que emanan de la publicidad registral dependerá justamente de estos principios. En el caso peruano, el derecho o situación jurídica publicada resulta plenamente oponible frente a terceros (principio de oponibilidad, artículo 2022 del Código Civil). El tercero sub-adquiriente que contrata sobre la base del registro se encuentra protegido contra futuras ineficacias que no conoció al momento de adquirir (principio de fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil), y el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos (principio de legitimación, artículo 2013 del Código Civil). Un título ineficaz será aquel que no puede cumplir con su finalidad por no ser inscribible, esto es, acceder a la publicidad

registral y, por tanto, no podrá gozar de esa mayor fuerza o eficacia que, en el caso peruano, se concreta en los mencionados principios. Es decir, la situación jurídica no será oponible a terceros (artículo 2022) y estos, en calidad de sub-adquirientes, nunca se encontrarán protegidos contra posibles ineficacias de los títulos anteriores (artículo 2014); mientras que el titular del derecho cuya inscripción se solicita en ningún caso estará legitimado con una presunción de exactitud a su favor (artículo 2013), sino más bien deslegitimado relativamente en función a lo proclamado por el registro, que aún publica la situación anterior, y si el bien ni siquiera se encuentra matriculado, a lo mucho con una presunción de hecho basada en la posesión (artículo 912 Código Civil).<sup>117</sup>

En consecuencia, el registrador, a través de la calificación registral antes definida, en la medida en que determina si el derecho o situación jurídica contenida en un título es inscribible, está definiendo en última instancia la eficacia o ineficacia del mismo. La ineficacia del título puede deberse a un defecto del mismo acto o del documento que lo contiene (principio de legalidad), a algún obstáculo que emane de la partida registral al confrontar el contenido del título con aquella (principio de tracto sucesivo y prioridad excluyente) o, finalmente, a una manifiesta irrelevancia registral del derecho o situación jurídica que se pretende inscribir (principio de relevancia o trascendencia registral). A pesar de ello, los reglamentos y la mayoría de la doctrina aluden a faltas o defectos para referirse a todos estos supuestos, cuando en realidad con esta terminología sólo comprenden al primero de ellos. La imposibilidad de acceder a la publicidad registral podrá ser temporal cuando el defecto sea subsanable o el

---

<sup>117</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 257.

obstáculo salvable, y definitiva cuando el defecto sea insubsanable, el obstáculo insalvable o la irrelevancia manifiesta.<sup>118</sup>

### **El denominado principio de causalidad.**

Lo que hemos dado en denominar principio de causalidad se manifiesta en la estrecha vinculación que existe entre el asiento de inscripción y su causa eficiente, que no es otra sino el acto material donde consta el derecho o la situación jurídica que será objeto de inscripción. Debe precisarse que nos referimos a la causa en sentido filosófico y no a la causa jurídica. En este sentido, hacemos nuestras las palabras del profesor Lacruz cuando señala que “la propia inscripción, como no es negocio jurídico, carece de causa (...). Ni siquiera puede llamarse causa de la inscripción al acto inscribible, sino en el sentido filosófico de causa eficiente, o bien en el igualmente filosófico, de causa material”.<sup>119</sup>

De la sistematización de datos efectuada a la pregunta efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto de la legitimación y la ineficacia en un acto o negocio jurídico; apreciamos que aproximadamente un 50% de los operadores registrales creen que la falta de legitimación comporta la invalidez del contrato, por tanto hablamos de Nulidad, sin embargo sabemos que no es así ya que la falta de legitimación es ineficaz respecto de quien no intervino en el acto, por tanto, éste puede Ratificarlo, y por ningún motivo es nulo sino sólo ineficaz (Cuadros N° 1, N° 2 y N°3, página 195, 196 y 197). **Ver Gráficos N° 10, N° 11 y N° 12**, páginas 208 y 209.

---

<sup>118</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 258.

<sup>119</sup> DELGADO SCHEELJE, ALVARO. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 258.

Con lo que ha quedado demostrado que los operadores registrales no tienen bien en claro los alcances de la legitimación, y lo que significa en la determinación de la eficacia o ineficacia en un contrato o negocio jurídico. Por tanto, urge la necesidad de capacitación en estos aspectos a los operadores registrales. Asimismo, existe una gran confusión entre invalidez e ineficacia.

### **2.2.2.- La Ineficacia e Inoponibilidad**

Tenemos que un negocio jurídico es oponible a terceros cuando, frente a estos, produce cualquier efecto que tenga relevancia jurídica. En principio, todo negocio jurídico es oponible a terceros; también, por la oponibilidad se otorga mayor confianza, veracidad e información en tiempo oportuno, lo que determina que quien tenga su derecho inscrito en Registros Públicos sobre un determinado bien pueda oponerlo a todos (erga omnes), “inclusive respecto de la persona que posee un bien, hecho que por cierto nuestro Código Civil regula, al regular el supuesto de concurrencia de acreedores”<sup>120</sup>.

La inoponibilidad es la no producción de efectos frente a determinados terceros; varios autores la consideran como un supuesto de ineficacia del negocio jurídico, pero inconfundible con la invalidez; como veremos.

Puede suceder que un negocio jurídico, aun cuando sea válido, sea ineficaz, esto es, que no produzca efectos. Las causas que pueden

---

<sup>120</sup> **Artículo 1135 del Código Civil:** “Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”

determinar la eficacia de un negocio válido, son múltiples; y son de diversas formas de ineficacia. Existen formas de ineficacia absoluta, que operan tanto entre las partes como frente a terceros, y formas de ineficacia relativa, que sólo actúan frente a terceros o frente a determinados terceros como sucede en el caso de la simulación (y, en tal caso, la ineficacia del acto también recibe el nombre de inoponibilidad). Un caso de ineficacia relativa del contrato es del contrato inmobiliario no transcrito: este es además de válido, plenamente eficaz entre las partes, y sin embargo es ineficaz respecto de terceros (o inoponible a estos). Al contrario, el contrato simulado es ineficaz entre las partes, pero eficaz ante un conjunto indeterminado de terceros.<sup>121</sup> La validez del acto está fuera de cuestión, sino solamente la producción de efectos.

La inoponibilidad, requiere de la existencia de un negocio jurídico válido (eficacia estructural), pero que sus efectos no puedan ser opuestos a terceros. Es decir que en ella no se discute la validez del negocio jurídico, es decir no está en cuestión si es nulo o anulable, sino que se analiza el alcance de sus efectos, no para las partes, sino frente a terceros; es decir; que el negocio jurídico, perfectamente válido y eficaz, no puede alegarse u oponerse con relación a terceras personas.

Entonces, el negocio jurídico es inoponible, cuando en un determinado negocio existe un “conflicto” de los efectos jurídicos del negocio con los intereses de los terceros ajenos; y por ser el negocio jurídico válido, hablaremos de una inoponibilidad positiva.

La **Inoponibilidad positiva**: está referida a los negocios jurídicos válidos y eficaces en términos generales, excepto para determinados terceros. La validez el negocio no está en discusión, solamente los efectos

---

<sup>121</sup> GALGANO, FRANCESCO. El Negocio Jurídico. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 1992, pág. 332.

que se produzcan frente a determinadas personas. Aquí analizaremos ciertos supuestos de esta inoponibilidad.

a) Acción revocatoria o pauliana: Definida como un instrumento de control del crédito que tutela el legítimo interés del acreedor. De acuerdo al artículo 195 de nuestro Código Civil, consiste en la acción favor el acreedor, que puede pedir que se declaren ineficaces respecto de él los actos gratuitos u onerosos del deudor por los que renuncie a derechos o con los que disminuya su patrimonio conocido y perjudiquen el cobro del crédito.

En un análisis rápido de la jurisprudencia judicial tenemos que la Casación Nro. 2643--2005-Cusco, ha señalado que "La acción pauliana, tiene por objeto proteger el crédito de un determinado acreedor, declarando la ineficacia del acto por el cual el deudor disponga de su patrimonio de manera que lo disminuya, o no acepte que ingresen en él bienes o derechos que lo incrementen, buscando perjudicar el cobro eventual que con ellos se pudiera hacer aquel [...]". También la Casación Nro. 975-2001-Lima, señala que, "por la acción pauliana o fraude del acto jurídico, el acreedor pretende que se declare respecto de él la ineficacia de los actos jurídicos realizados por su deudor con los cuales renuncia a derechos o pretende que desaparezca o disminuya su patrimonio conocido, perjudicando el cobro del crédito actual o futuro, impugnándose todos los actos de disposición, ya sean gratuitos u onerosos".

Por tanto, tenemos que los requisitos para el ejercicio de la acción paulatina, son dos: a) perjuicio económico para el acreedor y, b) mala fe, fraude o pre-ordenación dolosa del deudor y terceros (en los negocios onerosos). Así, el perjuicio económico del acreedor se presenta porque el deudor dispone de su patrimonio y por tanto dificulta cualquier cobro posterior, y la mala fe del deudor exige que éste sea consciente del perjuicio que ocasiona a su acreedor con su conducta.

La acción pauliana presenta ciertos caracteres, que a decir de Espinoza Espinoza, señala los siguientes:

- Pretensión de ineficacia (eventualmente indemnizatoria);
- Es una pretensión personal (no real);
- El plazo de prescripción es de 2 años;
- Es una pretensión conservativa o cautelar;
- Tiene naturaleza subsidiaria.

Si bien como hemos apreciado la jurisprudencia ha definido la finalidad de la acción pauliana en la protección del crédito a favor del acreedor; el efecto principal de la acción pauliana, es que judicialmente sean declarados ineficaces los actos de disposición de patrimonio realizados por el deudor con terceros en detrimento del derecho del acreedor al imposibilitar o dificultar su cobro. El negocio sigue siendo válido, solamente sus efectos no son oponibles al acreedor, es decir no surten eficacia.; aún más, debe considerarse el Art. 199 del Código Civil que establece el derecho del acreedor para ejercitar frente a los terceros adquirentes las acciones que le correspondan sobre los bienes objetos del acto ineficaz: bajo los requisitos para su ejercicio.

Sin embargo, suele presentarse un problema para el acreedor, son los casos en que el tercero actúa de buena fe o transfiere al bien a otra persona que actúa de buena fe. El Art. 197 del Código Civil, protege los derechos adquiridos por los terceros sub-adquirentes de buena fe (en este caso se va más allá de la fe pública registral que se tratará en Actos nulos y anulables, referido a la inoponibilidad negativa, que hace inoponible los efectos en un acto nulo, siendo en este caso un acto válido, pero ineficaz por inoponibilidad). En esta eventualidad le queda al acreedor solamente el derecho de exigir indemnización correspondiente al deudor.

b) Falta de Legitimación para contratar: Es un tema en el que ni la doctrina ni la jurisprudencia se han puesto de acuerdo. Los casos más recurridos son dos: la venta de un bien de la sociedad de gananciales por un solo cónyuge y en los casos de venta de bien sujeto a copropiedad en la que no participan todos los copropietarios dando su conformidad. Se le confunde con nulidad por falta de manifestación de la voluntad, lo que a todas luces es un error.

La Legitimación es el poder de disposición del sujeto en relación con una determinada posición jurídica. Morales Hervias señala que la legitimación es la "competencia que tiene una parte de disponer o transferir posiciones jurídicas o situaciones jurídicas subjetivas... capacidad normativa, es decir, capacidad de producir efectos jurídicos". Cuando se transfiere un bien de la sociedad de gananciales, en principio, uno de los cónyuges carece de legitimación para transferir el bien, por lo que el acto es ineficaz y es inoponible contra la sociedad de gananciales. El negocio jurídico no tiene eficacia contra la sociedad de gananciales, pero de ninguna manera es inválido. Se presenta una situación similar a la del Art. 971 inciso 1 del Código Civil que exige la intervención de la totalidad de copropietarios para disponer, gravar o arrendar el bien y otros, sujeto a copropiedad. Si no intervienen todos los copropietarios, la disposición del bien no es nula, sino simplemente no tiene efectos hasta que se logre la unanimidad requerida.

En el caso de los bienes de la sociedad de gananciales si ambos cónyuges no participan en la disposición del bien, y solamente uno, el negocio puede ser ratificado por el que no intervino, de lo contrario será ineficaz. No puede señalarse que es nulo, pues la ratificación del cónyuge que no intervino le otorga plena eficacia.

La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; **es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto la falta de legitimación no comporta la invalidez del contrato**, sino, su ineficacia respecto de la parte que no intervino.

- La venta del bien de la sociedad de gananciales por uno de los cónyuges.

El Código Civil de 1984 establece que los futuros cónyuges pueden optar libremente por el régimen de sociedad de gananciales o por el de separación de patrimonios, o una vez casados pueden sustituir el régimen que hubieran elegido. Los Arts. 310 y 311 del Código Civil de 1984 señalan cuáles son los bienes sociales y las reglas para calificación de los bienes como propios o sociales.

Por su parte el Art. 315 del Código Civil establece que para disponer o gravar los bienes se requiere la intervención del marido y la mujer, con las siguientes excepciones, a) Cuando uno de los cónyuges delega al otro el ejercicio de tal facultad mediante poder especial, b) Los actos de adquisición de bienes muebles, c) Los casos considerados por leyes especiales en los que se presume el consentimiento del otro cónyuge.

- Problemas que se pueden presentar en la transferencia de bienes de la sociedad de gananciales:

- Un cónyuge actúa a nombre de la sociedad de gananciales, sin tener facultades para ello; esta eventualidad, se presenta perfectamente el supuesto de **ineficacia por falta de legitimación**, puesto que un cónyuge no tiene la facultad de representar en solitario a la sociedad de gananciales (seguidamente se verá el falso procurador).

Sin embargo, la jurisprudencia ha sido mayoritariamente errónea; por citar un ejemplo, en la Casacion1666-01-Junín, este supuesto de ineficacia fue calificado como invalidez por falta de manifestación de la voluntad. "... conforme lo han establecido las instancias inferiores, la demandada María

Dávila Deza al momento de la celebración de la escritura pública de constitución de hipoteca con relación al inmueble (...) tenía la condición de casada, asimismo, al momento de disponer de dicho bien no tenía poder especial para actuar representación de la sociedad conyugal que conforma con Héctor Guillermo Cano Navarro, en consecuencia, al no haber este último expresado su manifestación de voluntad en dicha transferencia, el acto de disposición deviene en nulo..."

Asimismo, en sede registral, apreciamos de la sistematización de datos efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto del referido caso y; apreciamos que aproximadamente un 90% de los operadores registrales califican el acto como nulo o anulable, y lo observan o tachan, bajo su propio criterio indiscriminado, y un 70%, bajo ese criterio, proponen, descabelladamente, que dicho acto o negocio puede ser Ratificado; discrepando totalmente del estudio efectuado, al saber que el acto jurídico nulo, no existe, y no puede ser ni ratificado ni confirmado, mientras que un acto jurídico anulable, puede ser confirmado, pero nunca ratificado. (Cuadros N° 4, página 198). **Ver Gráficos N° 19, N° 20 y N° 21**, páginas 214 y 215.

- Un cónyuge actúa a nombre propio disponiendo de los bienes de la sociedad de gananciales, en este caso estimamos que se presenta una causal de **nulidad virtual**, al ser atentatorio contra el artículo 315 del Código Civil.

En la Casación 2117-2001-Lima, se siguió correctamente este criterio: "El artículo 315 del Código Civil... en ese sentido las regulaciones que se han previsto a través del derecho de familia presentan una especial fisiónoma, en contraste con el derecho patrimonial o derecho de la contratación... cumpliendo una función tuitiva en beneficio de ella, que trasciende los intereses estrictamente individuales; ello se expresa a través de normas imperativas ... que impiden o limitan el ejercicio de la autonomía privada, en

ese sentido, se puede establecer que el artículo 315 del Código Civil contiene una norma imperativa, en la que el ejercicio de la autonomía privada se ve ciertamente limitado ... por ello, de no cumplirse con la norma imperativa contenida en el artículo 315 materia de análisis, se estaría contraviniendo una norma de orden público, por lo que resulta aplicable el artículo V del Título Preliminar del Código Civil ...”

Por otro lado, en sede registral, apreciamos de la sistematización de datos efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto del referido caso y; apreciamos que aproximadamente un 50% de los operadores registrales acertadamente califican el acto como nulo (invalidez absoluta), mientras un 30% lo consideran anulable (invalidez relativa), y un 20% como ineficaz, y de ellos; discrepando medianamente del estudio efectuado, al saber que el acto jurídico nulo, no puede ser ni ratificado ni confirmado, mientras que un acto jurídico anulable, puede ser confirmado, pero nunca ratificado. (Cuadros N° 5, página 199). **Ver Gráficos N° 22, N° 23 y N° 24**, páginas 216 y 217.

- Los cónyuges son suplantados por terceras personas, en. este caso si se presenta un supuesto de **nulidad por la causal de falta de manifestación de la voluntad**; pero solamente en este caso, de ninguna manera cuando firma uno solo de los cónyuges y el otro reclama no haber manifestado su voluntad.

En conclusión, la transferencia de un bien de la sociedad de gananciales, depende de los hechos que sucedieron para establecer si estamos frente a un acto inválido (y por qué causal) o si se está frente a un acto eficaz pero inoponible. Lo que sí debemos descartar de plano es la errónea creencia que si interviene un solo cónyuge se está en la causal de nulidad por falta de manifestación de la voluntad.

Así, en sede registral, apreciamos de la sistematización de datos efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto del referido caso y; apreciamos que casi el 100% de los operadores registrales califican el acto como nulo, bajo buen criterio, no siendo incongruente con el estudio realizado. (Cuadros N° 6, página 200). **Ver Gráficos N° 25, N° 26 y N° 27**, páginas 214 y 215.

c) El falsus procurator y la representación: Tampoco la jurisprudencia ha dado respuesta uniforme a estos casos, más por desconocimiento que por error o discrepancias doctrinales. El artículo 161 del Código Civil de 1984, señala, que el acto jurídico celebrado por representante puede tener dos patologías, la primera es que se exceda del poder otorgado y el segundo es que no se haya otorgado poder alguno. En ambas eventualidades se intenta la nulidad por falta de manifestación de la voluntad o porque se tiene causa ilícita o es un supuesto de nulidad virtual. Todas esas apreciaciones son erróneas, pues en estos casos estamos frente a un caso de ineficacia funcional, es decir un negocio perfectamente estructurado que no surtirá efectos (inoponible) a quien debió prestar su consentimiento.

La figura del falso procurador, no puede ser confundida con nulidad, menos con anulabilidad: Si bien es cierto que actualmente se comprende mejor esta figura, hasta no hace mucho, la tendencia errónea era confundirlo con la nulidad a la anulabilidad.

Por ejemplo, en la Casación Nro. 2064-99, se estimó que era nulidad: "Que el acto jurídico celebrado por el representante excediéndose de las facultades conferidas por el representado, es ineficaz, es nulo e invalido para este, y no están comprendidos en los casos de anulabilidad enumerados en el artículo doscientos veintiuno del Código Civil; que este carácter no le quita el hecho que pueda ser "ratificado" por el representado conforme lo indica el artículo ciento sesenta y dos del Código acotado por ello asimilarlo a los actos anulables, pues para estos la Ley emplea otro

termino: “puede ser confirmado” en el título de la confirmación del acto jurídico”.

Grande confusión de considerar que un acto nulo, por la ratificación puede sanearse.

En la Casación Nro. 100-95-Lirna, se aprecia una errada equiparación de esta ineficacia con la anulabilidad: "Tercero Que al establecer el Artículo doscientos veinte del Código Sustantivo que la nulidad del acto jurídico no puede subsanarse por la confirmación, resulta que en los casos previstos en el Artículo ciento sesenta i uno del mismo dispositivo legal, invocado como fundamento de la nulidad del acto jurídico, si puede ser ratificado, de acuerdo con lo expresado por el Artículo ciento sesenta i dos del mismo Código, por lo que no puede tratarse de la nulidad del acto jurídico, sino de su anulabilidad; Cuarto.- Que importando la demanda, una acción de anulabilidad, no resulta de aplicación lo dispuesto por el Artículo sétimo del Artículo doscientos diecinueve del Código Civil, referida a la nulidad del acto Jurídico; Quinto.- Que en cuanto a la inaplicación del Artículo ciento cincuenta i seis del Código Civil, hay que tener en consideración que siendo actora una sociedad anónima, se encuentra regulada por la Ley General de Sociedades, que respecto a los acuerdos del Directorio, sólo dispone en su Artículo ciento sesenta i ocho que deben constar en un libro de actas legalizado conforme a ley y que tampoco obliga a que consten por escritura pública, porque en su Artículo cuarto señala que el contrato social y todo acto que lo modifique debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro, exigencia que no establece para los acuerdos del Directorio”. En este extremo es evidente la confusión entre dos figuras completamente diferentes confirmación y ratificación.

Las acciones del falso procurador pueden ser ratificadas, lo que es muy distinto a ser confirmadas. La ratificación es una forma de convalidación y supone aceptar los efectos de un negocio jurídico válido, por quien participó en él; en cambio la confirmación, que regula el Código

Civil de 1984 a partir del artículo 230, es una forma de convalidar un negocio jurídico anulable, que consiste en la decisión de quien está facultado para hacer anular un negocio, decide sanearlo.

De ese forma, si un negocio no se ratifica, sigue siendo válido sin tener efectos frente al supuesto poderdante o representado; empero si un negocio no se confirma, se podrá lograr su anulación jurisdiccionalmente. Messinas señala que la ratificación es la figura exclusiva en los casos de falsa o insuficiente representación que la hace el supuesto representado no vinculado; en cambio en la confirmación se está frente a un acto que vincula a las partes celebrantes. En la ratificación es una "persona distinta" la que se incorpora para ratificar que la voluntad de su "falsus procurador" es la suya.

No obstante lo anterior, la Corte Suprema, en su mayoría, actualmente reconoce la existencia de tal patología como una ineficacia y no una invalidez (es decir ni anulabilidad, menos nulidad): En la Casación Nro. 1208.2007-Lima, señalo: "En este caso, la propia ley atribuye la ineficacia relativa a dicho acto jurídico [celebrado por un representante en exceso de las facultades que se le hubiere conferido] porque establece que éste será inoponible sólo al representado, de lo que se desprende que para las otras partes mantiene su plena eficacia; en tal virtud, la figura del falsus procurador no puede dar lugar a la nulidad del acto jurídico, porque si no sería declarar invalido e inexistente un acto jurídico que de acuerdo a la propia ley mantiene todos sus efectos entre el representante y el otro contratante".

Un caso conocido y usualmente mal resuelto es el del apoderado que tiene un poder nulo para transmitir un derecho por no cumplir la formalidad de la escritura pública que exige, bajo sanción de nulidad el Art. 156 del Código Civil y utilizando dicho poder transfiere el bien de su poderdante. El

poder es nulo, pero el acto celebrado sobre la base de dicho poder es ineficaz por falso procurador (no nulo como se suele demandar). Obviamente el representante responderá por los daños y perjuicios al irrogarse una representación que no tiene, causando perjuicios a terceros.

Asimismo, en sede registral, apreciamos de la sistematización de datos efectuada en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto del referido caso y; apreciamos que aproximadamente un 90% de los operadores registrales califican el acto como nulo, y lo tacharían, bajo su propio criterio indiscriminado,; discrepando totalmente del estudio efectuado, porque el acto de transferencia celebrado no es nulo, ya que quien otorgó el poder que devino en nulo puede Ratificar la Transferencia efectuada por el supuesto representante. (Cuadros N° 7, página 201). **Ver Gráficos N° 28, N° 29 y N° 30**, páginas 220 y 221.

d) Otros supuestos de ineficacia positiva: Existen otros supuestos que no presentan mayor problema jurisprudencial. a) Pago de una deuda embargada.- Conforme lo señala, el artículo 2022 del Código Civil, la oponibilidad del derecho depende de la naturaleza del derecho (real u obligacional), los que se resuelven con las reglas del derecho común, que en el derecho peruano significa privilegiar al derecho real sobre el obligacional; b) Revocación del mandato.- El artículo 1810 del Código Civil de 1984, regula el mandato sin representación en el que, el mandatario queda automáticamente obligado a transferir al mandante, los bienes adquiridos en ejecución del contrato, quedando a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe; pues bien, para estos últimos, no será eficaz el contrato de mandato celebrado; c) Limitación de responsabilidad.- Regulado en el Art. 1399 del Código Civil que señala que, en los contratos nominados celebrados por adhesión o con arreglo a cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente,

carecen de eficacia las estipulaciones contrarias a las normas establecidas para el correspondiente contrato, a no ser que las circunstancias de cada contrato en particular justifiquen su validez.

### **2.2.3.- Actos Nulos y Anulables en la calificación registral**

El hecho de que el acto nulo carezca de efectos, no impide que de hecho se establezca, o se pretenda establecer relaciones a tenor del acto nulo (ej., en la compraventa nula, el aparente comprador se posesiona del bien). Esto puede dar lugar a la necesidad de obtener una declaración de nulidad para hacer cesar el estado de hecho o cortar la perturbación, ya que nadie se puede hacer justicia por su propia mano. La acción (demanda, excepción o reconvención) no está encaminada a atacar el acto ni a borrar sus efectos (que no existen), sino a destruir la apariencia de validez, haciendo constar que la realidad ha quedado inmutable no obstante el acto; por tanto, la sentencia que declara la nulidad de un acto que adolece de nulidad absoluta no tiene carácter constitutivo, sino simplemente declarativo. Lo que no sucede con el acto anulable que produce normalmente sus efectos y es declarado nulo, estos efectos se extinguen; por consiguiente, la sentencia que declara nulo un acto anulable tiene carácter constitutivo (extingue los efectos producidos).<sup>122</sup>

**En la jurisprudencia registral**, del análisis efectuado a las Resoluciones del Tribunal Registral, respecto del tema mencionamos que: “Si bien el acto jurídico anulable es válido y surte todos sus efectos mientras no declare judicialmente su nulidad, al adolecer de defecto subsanable no podrá acceder al registro, razón por la cual el Registrador procederá a formular la respectiva observación conforme a lo dispuesto en el

---

<sup>122</sup> TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL. Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998. Pág 588.

Reglamento General de los Registros Públicos. Sin embargo para ser objeto de calificación registral, la anulabilidad, como cualquier otro defecto, debe aparecer del contenido del título”.

“Forma parte de la calificación registral determinar si el título contiene causales de anulabilidad. De ser el caso, y siendo que el acto anulable puede ser confirmado, debe formularse la observación correspondiente”.

Habiendo revisado anteriormente la inoponibilidad positiva, es oportunidad para analizar la **Inoponibilidad negativa**: Referida a los negocios jurídicos inválidos e ineficaces entre quienes las celebraron, pero inoperantes frente a determinados terceros. Los otorgantes del negocio no pueden pretender oponer a ciertos terceros la invalidez o ineficacia el negocio. Esto se debe a la necesidad de tutelar la seguridad del tráfico jurídico, además de la proporción que se da a la buena fe.

Veremos los principales supuestos de inoponibilidad negativa que ha sido reconocida por nuestros codificadores, y son los siguientes:

a) **Protección al adquirente de buena fe**: Se considera otro de los temas polémicos en nuestro derecho que se derivan de la necesidad de declarar nulidad de un acto jurídico y evidencian la necesidad de reformar el Código Civil. El artículo 2014 del Código Civil, señala que, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causa que no consten en los registros públicos.

La pregunta que se formula es que si un acto nulo, que en teoría no surte efectos, una vez que se declare nulo, no puede hacerse valer en contra de un tercero amparado por la buena fe registral (protección a la

buena fe registral y seguridad jurídica). Algunos comentaristas del Art. 2014 del Código Civil señalan que la expresión anule se refiere a supuestos de anulabilidad y no de nulidad, porque de ninguna manera podría aceptarse que un negocio incurso en causal de nulidad, declarado judicialmente como tal, surta efectos jurídicos; sin embargo, esta posición no ha tenido un correlato favorable en in jurisprudencia; un ejemplo de ello es la Casación Nro. 5280-2006-Arequipa, de fecha 03 de diciembre del año 2009, en la que la Corte Suprema señaló que *“... la presunción de buena fe del tercero adquirente sólo puede ser quebrada si se advierte que dicho tercero conocía de la inexactitud del registro; buena fe en el co-demandado recurrente Jaime y su cónyuge que, de acuerdo a la valoración probatoria del A Quo, no ha sido desvirtuado; empero, no ha sido valorada en modo alguno por la Sala Revisora, puesto que ella se inclinó por la errada interpretación de que el artículo dos mil catorce del Código Civil no es aplicable en caso de nulidades absolutas, debiendo entonces ahora el Superior Colegiado verificar si existe elementos válidos en el actuar de los referidos compradores co-demandados que quiebren la mencionada presunción de buena fe, valorando, entre otros, el proceso penal”*; es decir que para la Corte Suprema es errónea la interpretación que busca limitar el principio de buena fe registral a los casos de anulabilidad y no de nulidad.

Para los creadores del Código Civil de 1984, es clarísimo que la protección a la fe pública registral mantiene los derechos del tercero protegido por la fe registral, pese a que el negocio jurídico que sustente el derecho sea inválido. Y no solamente para los creadores de este cuerpo legal, sino para sus aplicadores registrales, la que se aprecia en la norma VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que reitera la protección del tercero registral en los casos de nulidad. Si bien el derecho busca estabilizar conductas a través de la seguridad jurídica, no debe obviarse que, la producción de efectos de un acto nulo declarado como tal por el Poder Judicial, es un tema cuestionable.

Morales Hervías, en su “Patologías y remedios del contrato”, sostiene que debe desmitificarse este principio de buena fe registral y limitar la protección del tercero adquirente pues la protección a la seguridad registral no puede estar por encima de la protección a la sociedad. “... el problema es la interpretación literal de dicha norma donde la mayoría de la jurisprudencia y doctrina nacionales formulan una ciega interpretación protectora del tercer adquirente cuando ostensiblemente las ventas sucesivas inscritas son nulas o ineficaces en sentido estricto. La inscripción no garantiza las valideces o las eficacias de dichas ventas ya que muchos de esos terceros adquirentes actúan de mala fe aunque se amparen en la Fe Pública Registral”. Para dicho autor, la buena fe, en el artículo 2014 del Código Civil consiste en la ignorancia del vicio en el contrato y se aplica sobre el plano sustancial; es decir que es un error buscar solamente la buena fe en el registro público. Aún más se interpreta de manera parcial privilegiando la buena fe del tercero sin importar la buena fe del perjudicado.

En este sentido, la posesión, se revalora en estos casos y se estima que es la mejor publicidad que puede hacerse sobre la titularidad de un inmueble y así lo viene entendiendo la Corte Suprema que en la Casación Nº 3667-2010, se ha señalado que *“... ha quedado acreditado en autos que la demandante no puede alegar que le asiste buena fe en la transferencia, toda vez que a la fecha de su adquisición conocía de la existencia de terceros poseedores del inmueble ubicado en ... razón por la cual a la demandante no le asiste la presunción de la buena fe registral ... la demandante adquirió el derecho de propiedad de aquella persona que aparecía en el registro como titular del inmueble habiendo inscrito el suyo a continuación, no obstante conocer la existencia de poseedores continuos, pacíficos y públicos del inmueble citado, cuya ignorancia no ha podido sustentar en el proceso ... que, siendo así ..., la demandante no reúne los*

*requisitos para ampararse en la buena fe registral ... en tal sentido sus efectos no alcanzan a quien adquiere un bien registrado a título oneroso y sin buena fe, y en consecuencia no protege a la demandante en este proceso”.*

Pese a lo dispuesto en el sentido que: “La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.<sup>123</sup> Queda constante la pregunta ¿la buena fe registral protege en los casos de falsificación de títulos?; podemos entender que la fe pública registral protege a los terceros de buena fe, incluso cuando el acto previo es nulo a falso, pues el artículo 2014 del Código Civil, no distingue, en consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del tráfico, no importa, la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuenta con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho para gozar de la tutela legal. Sin embargo existen algunas posiciones, en las que se establece que la fe pública registral no debe proteger a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el Artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. En este caso el artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos. Sin embargo, esta posición no tiene mayor fundamento, ya que por un lado no se determina ¿cuándo se está frente a un vicio radical de nulidad y cuando no?, o si ¿es la defensa del derecho de propiedad o es que un título nulo no puede generar efectos jurídicos?, y si la lectura del artículo 2014 del Código Civil, se hace a través de la Constitución, ¿por qué señalar "vicios radicales"?

---

<sup>123</sup> **REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.** Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicada el 22/05/2012. Art. 46 segundo párrafo.

b) Revocación de donaciones por desheredación: El artículo 1640 del Código Civil señala que: "No produce efecto la revocación si dentro de sesenta días de hecha por el donante, no se comunica en forma indubitable al donatario o a sus herederos". Como lo señala Lohmann, la revocación es un acto unilateral del donante (por las mismas causas de indignidad para suceder y desheredación), pero si éste no se comunica al donatario, no pasa de ser una intención sin relevancia jurídica, es decir que no produce efectos jurídicos. La formalidad para la eficacia de la revocación es que se comunique a los donatarios. Existe jurisprudencia de la Corte Suprema que, inclusive pone la comunicación de la revocación, por encima de la presunción jure et de jure de publicidad registral. En la Casación 1633-96-Piura, se ha señalado *"Si bien en virtud al principio de publicidad registral se presume, sin admitir prueba en contrario, que todos conocen el contenido de los registros, esta regla general no puede aplicarse para obviar la notificación del donatario en los casos de revocación de la donación"*.

c) El concurso de acreedores: El artículo 1135 del Código Civil de 1984, establece reglas para la solución del concurso de acreedores que puede presentarse en la doble venta de un bien. En el caso de los inmuebles, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción cuyo título sea de fecha anterior. En ese caso, el título posterior o anterior no inscrito, no podrá ser opuesto al que tiene el título de fecha anterior o inscrito en los registros públicos.

Como se aprecia, el supuesto no reviste problema alguno, destacándose que el ordenamiento jurídico protege a quien es diligente. Es evidente la conveniencia del legislador de privilegiar la seguridad jurídica.

Nuevamente, del análisis efectuado a la **jurisprudencia registral**, vistas las Resoluciones del Tribunal Registral, que han servido como muestra, concluimos, respecto de la inoponibilidad negativa, en lo siguiente:

“En virtud de la legitimación, el contenido de los asientos registrales se presume exacto y válido, siendo el órgano jurisdiccional quien puede ordenar la mutación o cancelación de aquellos”

“De la interpretación concordada de las normas, se considera que el principio de inoponibilidad de lo no inscrito si tiene vigencia en nuestro ordenamiento registral. En virtud de dicho principio se privilegia la situación jurídica inscrita frente a la no inscrita. Lo no inscrito no puede oponérsele al tercero; en otras palabras, a quien no haya inscrito su título le resulta imposible fundar en dicho título no inscrito algún derecho o pretensión dirigida contra el tercero subadquiriente”.

De la sistematización de datos efectuada a las preguntas efectuadas en la encuesta a los registradores públicos y vocales de la quinta sala del Tribunal Registral, respecto de si el acto o negocio jurídico anulable puede ser Ratificado, y a quien corresponde la determinación de un acto o negocio jurídico como nulo o anulable; apreciamos que respecto de la primera cuestión aproximadamente un 80% de los operadores registrales creen que el acto anulable se puede Ratificar, y a la segunda cuestión cerca de un 70% de los operadores registrales estiman que es el Juez quien determina si un acto o negocio jurídico es nulo o anulable; ambas apreciaciones son completamente erróneas; en principio, la Ley determina si un acto es nulo o anulable (Arts. 219 y 221 del Código Civil), y conforme establece la misma el Acto Anulable sólo puede ser confirmado, como ya hemos apreciado (Cuadros N° 1, N° 2 y N°3, página 195, 196 y 197). **Ver Gráficos N° 04 al N° 09**, páginas 204 al 207.

Con lo que queda demostrado que los operadores registrales, en su gran mayoría, no establecen diferencia entre la confirmación y la ratificación del acto jurídico.

#### **2.2.4.- Seguridad Jurídica y Tráfico Patrimonial**

El tema de la "seguridad jurídica", nos sumerge casi directamente en un problema de filosofía del derecho, el del valor "seguridad", punto largamente discutido por los jus-filósofos. Algunos afirman que la seguridad es un fin; otros, que es un medio; otros, que es un valor por sí misma. Pero, aunque se acepte que sea un valor no puede otorgársele la misma jerarquía que al valor "Justicia", que es el valor supremo, el norte, la brújula que nos guía en el campo del Derecho. Vale decir que, aceptado que la "seguridad", en el ámbito jurídico, es un valor, se trata de un valor subordinado o, con el lenguaje de algunos filósofos, un valor "fundante", que se encuentra por debajo del valor "fundado", que es el valor Justicia.

La característica de "valor" que se concede a la seguridad en el campo de lo jurídico, es una consecuencia directa de una actitud social del ser humano, que siente como una necesidad ínsita en sí mismo, la de gozar de seguridad. Los distintos valores jurídicos -seguridad, orden, paz- son en realidad "necesidades" del hombre, que deben ser satisfechas en atención a un imperativo superior, la Justicia, y se constituyen así en "caminos" o "vías", que conducen al logro del valor supremo.

La búsqueda de "seguridad" aparece en distintos campos de la vida social; a veces es de carácter económico: el hombre busca en alguna forma

tener la certeza de su futura subsistencia, asegurar sus ingresos, asegurar la vejez. En otros casos la "seguridad" tendrá como base la certeza en el conocimiento de las normas que rigen nuestras relaciones sociales, lo que permite saber qué actitudes deben tomarse. En conjunto, todo ello integra una necesidad de la vida, y para satisfacerla el derecho forja sus propias herramientas, que permitirán hacer efectiva la Justicia, por la vía de consagrar una mayor seguridad.

En algunas oportunidades la seguridad, tan apetecida por el hombre, se enfrenta con otros valores jurídicos. y el ordenamiento -en términos generales-, o el juez -en los casos concretos-, deben realizar un serio esfuerzo para encontrar la vía más apta para que se satisfaga la Justicia. Uno de los choques más dramáticos es el de la "seguridad" con la "equidad". Algunos afirman que la equidad, como justicia del caso concreto, tiene más importancia que la seguridad; no creo que esto sea tan exacto, ni pueda afirmárselo de manera tan categórica.

Es cierto que en algunos casos el imperativo de Justicia exigirá apartarse de la solución que objetivamente impondría una norma, dejando de lado la "seguridad", para hacer equitativamente justicia en el caso concreto, dándole una solución razonable; pero, todos deben reconocer que en la generalidad de los casos no puede dejarse librada la solución a la pretendida "equidad" de un juzgador, que sin guía alguna, termina convirtiéndose en una subjetiva arbitrariedad.

Tanto la "seguridad" como la "equidad" son valores subordinados al valor Justicia; uno y otro son medios o caminos que permiten alcanzarla, y tanto el juez como el legislador dosifican su empleo. Así, por ejemplo,

nuestro Código Civil acude a la "equidad" en ciertos artículos, y refuerza la "seguridad" cuando consagra plazos de prescripción, o cuando exige la publicidad registral para que las transmisiones de derechos reales sean oponibles a terceros.

Sea que afirmemos que la seguridad es un valor jurídico fundante, que se encuentra por debajo del valor fundado: la Justicia; sea que en lugar de llamarle valor, digamos como CHICO ORTIZ <sup>124</sup> que es un "principio del ordenamiento", o un medio del que se vale el ordenamiento para obtener el valor principal, advertiremos que el Derecho Registral se encuentra al servicio del valor "seguridad".

Así, nos señala Alvaro Delgado, son fines de la publicidad jurídica registral, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica; La Seguridad Estática, se refiere a que ningún titular de un derecho puede ser privado de él sin su previo asentimiento. La Seguridad Dinámica, se refiere a que el adquirente de un derecho no puede ser privado de él o ver ineficaz su adquisición por virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo. <sup>125</sup>

Un notario destacado de Barcelona, realiza una comparación notable entre la llamada "jurisdicción voluntaria" en el ámbito judicial, la actuación notarial y la actividad del Registro, como elementos que refuerzan la seguridad por la vía de prevención de los conflictos. <sup>126</sup>

---

<sup>124</sup> **CHICO ORTIZ José María**, "Proyecciones de la seguridad jurídica", Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LX, N° 563, pág. 797 a 830.

<sup>125</sup> **DELGADO SCHEELJE, ALVARO**. Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18, pág. 255.

<sup>126</sup> **MEZQUITA del CACHO José Luis**, "La función notarial y la seguridad jurídica", Academia Sevillana del Notariado: "La seguridad jurídica y el notariado", Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1986, pág. 81 a 108.

Destaca que en estas actividades se pone en función una rama del derecho que todavía no se encuentra totalmente sedimentada, el derecho cautelar o de prevención, ya que la tarea de los notarios y de los registradores, más que dirimir conflictos ya producidos es la de evitarlos, y la cumplen ofreciendo certeza y seguridad. Por estos caminos, con la seguridad como vía, el Registro busca el valor Justicia que -insistimos- es el valor supremo.

Hemos dicho que la seguridad exige un adecuado conocimiento de la ley y de las "situaciones jurídicas". El Registro contribuye a la seguridad haciendo cognoscibles esas situaciones jurídicas, lo que da mayor certeza, tanto a las partes de una relación, cuanto a los terceros que se pueden ver afectados por ella.

Conviene señalar que la publicidad registral refuerza tanto la seguridad estática, cuanto la seguridad dinámica o de tráfico. Es cierto que la función principal de nuestros registros es la seguridad de tráfico, permitiendo conocer las mutaciones que se producen en las relaciones reales inmobiliarias; pero no es ésta la única función que cumple. Históricamente, aunque muchas veces no lo recordemos, el Registro nace en Egipto como máxima expresión de la seguridad estática, para dar certeza a las titularidades sobre terrenos que veían borrados sus límites anualmente por las crecientes del Nilo, lo que hacía menester recurrir al Registro para volver a determinar las parcelas sobre las cuáles los titulares ejercían sus derechos.

Vemos, pues, cómo el Registro cumple la función de herramienta útil al derecho para hacer efectiva la seguridad, tanto en sus aspectos estáticos

como dinámicos, y esa herramienta funcionará mejor con el aporte de los datos que puede brindar la informática, en cuanto ellos contribuyan a facilitar la cognoscibilidad que deseamos.

**En resumen**, en la búsqueda del valor Justicia, la seguridad jurídica es uno de los medios que permite marchar hacia la meta que nos hemos fijado. El Derecho Registral sirve de instrumento a la seguridad jurídica, al hacer fácilmente cognoscibles una serie de relaciones o situaciones jurídicas, según se trate de registros de cosas, o de personas, de manera que quien necesita contar con esos datos pueda hacerlo con facilidad.

La inscripción del derecho de propiedad en un registro público, es el medio a través del cual, el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza, y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como colectivo. Asimismo, los individuos que cuentan con un título de propiedad registrado poseen una especial ventaja frente a aquellos que no cuentan con la inscripción. Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos de su propiedad.

La seguridad dinámica o de tráfico procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto éste último que se proyecta en dos vertientes: protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlados la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; y protección a los adquirientes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente.

La seguridad jurídica, no debe afectar el tráfico patrimonial ni la seguridad del tráfico. Al contrario, la seguridad, principalmente la seguridad que otorga el Registro Público (en caso nuestro la SUNARP), debe constituirse en un soporte sólido e inatacable para dinamizar el mercado de las transacciones. Esta hipótesis es afirmada por el Dr. Alberto Ruiz de Eranchum, quien en su intervención en el XX Comité Latinoamericano de Consulta Registral, realiza en Salvador – Bahía, Brasil, dijo lo siguiente: “El vértigo de las transacciones de nuestros días impone una decidida orientación hacia el registro dinámico pero dentro del mismo quienes son sus artífices deben velar no obstante por la seguridad estática de los derechos inscriptos”.

A su turno el Dr. Alvaro Delgado Scheelje, representante del Perú en el Comité citado en el párrafo precedente, resaltando la importancia de la Declaración de Lima del 24 de mayo del año en curso para el sistema registral iberoamericano, que constituye el horizonte a donde apuntan los registralistas y la mayoría de los países, señaló la importancia de contar con un registro seguro, pero al mismo tiempo ágil y eficaz y dijo lo siguiente: “El Registro, en tanto ‘dinamizador del tráfico jurídico, debe otorgar la máxima protección a los titulares registrales y a los terceros’, para lo cual dicha protección debe ‘comportar la necesaria declaración de que los derechos inscritos constituyen la verdad oficial de las titularidades publicadas y que lo no inscrito no afecta a los terceros’... Continúa diciendo el Dr. Delgado que: “Esta primera declaración es fundamental (Declaración de Lima), que leída e interpretada de manera extensiva, alude tanto a los sistemas que garantizan únicamente la oponibilidad del derecho inscrito frente al no inscrito (lo que de por sí ya justifica plenamente la existencia del Registro), como a aquellos que van más allá, protegiendo también al titular y tercero de las ineficacias intrínsecas o estructurales de la cadena causal previa a su adquisición y, en general, de cualquier inexactitud del Registro si la adquisición se amparó en lo que publicaba éste”.

Efectivamente la Declaración de Lima, recogió las inquietudes de los Registralistas Iberoamericanos y de los Estados Unidos de América (éste

último país de tradición jurídica distinta a la nuestra y que tiene la práctica actual del seguro de títulos) y recoge conclusiones que buscan robustecer el sistema registral, tendiendo a la protección de los terceros basada en la información que el Registro proporciona, y en lo que respecta al tema que nos convoca extraemos los siguientes párrafos:

“El Estado moderno consagra el principio constitucional de seguridad jurídica. El tráfico inmobiliario exige dotar al ordenamiento jurídico de los mecanismos que permitan a los ciudadanos adoptar sus decisiones en un marco de juridicidad plena” .

“El Registro de la Propiedad es la institución de la que el Estado se vale para proporcionar seguridad y certeza jurídicas a las transacciones inmobiliarias. La técnica del folio real hace posible la aplicación de los principios registrales y la calificación rigurosa del título. Su ejercicio no debe ser un obstáculo para el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico.

Así concebido el sistema registral, la protección al adquirente no requiere del seguro de títulos ni de ningún otro mecanismo de seguridad económica. En consecuencia, queda demostrada que la seguridad jurídica no constituye obstáculo para la seguridad del tráfico y su dinamismo, mas por el contrario se constituye en un soporte básico para el desarrollo y dinámica del mercado patrimonial.

#### **2.2.5.- Predictibilidad del Registro**

Tal como sucede con la predicción de los fenómenos naturales, también es posible, y con mayor razón por tratarse de regulación de conductas humanas, que en lo que respecta a los pronunciamientos emitidos por la administración pública puedan ser predictibles.

Así tenemos que la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su art. Art. IV, numeral 1.15, ha establecido con

carácter de Principio del Procedimiento Administrativo el de PREDICTIBILIDAD por el cual *“La autoridad administrativa deberá brindar a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo tal que a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá.”*

Al respecto el Tribunal Registral se ha pronunciado de la siguiente manera:

*“(…), el derecho constitucional a un debido proceso, reconocido por el inciso 3) del artículo 139° de la Constitución, rige en todo procedimiento judicial, administrativo e incluso privado. De ahí que el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar (TP) de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG) haya reconocido el derecho del administrado a un debido procedimiento, del cual forma parte el derecho de aquél a la igualdad en la aplicación de la ley. Este derecho, reconocido por el inciso 2) del artículo 2° de la Constitución encuentra una de sus manifestaciones en la razonable seguridad de todo ciudadano de que la cuestión sometida al conocimiento de cualquier autoridad judicial o administrativa será resuelta de la misma forma en que lo fueron situaciones parecidas anteriores. Esta razonable seguridad en la igualdad en la aplicación de la ley forma parte integrante del derecho a un debido procedimiento, y apunta a la interdicción de la arbitrariedad y a la predictibilidad de la función administrativa, que también constituye un principio del procedimiento administrativo general recogido por el numeral 1.15 del artículo IV del TP de la LPAG.”*

En coherencia con lo señalado, en la actividad registral se han emitido diversas resoluciones que aprueban directivas que tiene como fundamentos el de *“aplicar un criterio uniforme que permita dotar de seguridad jurídica a los actos o contratos que pretendan su correspondiente*

*inscripción registral, logrando la debida predictibilidad en los resultados de la calificación registral practicada en los títulos comprendidos en la referida acreditación.”*

Además, el principio de predictibilidad se encuentra desarrollado en el art. 33 del Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN, el cual establece las reglas a tener en cuenta en la calificación registral, tanto en primera como segunda instancia.

En ese sentido, la función registral va marcando las directrices a fin que los usuarios del servicio logren la inscripción que haga oponible sus derechos en beneficio del tráfico jurídico, las inversiones y la seguridad jurídica.

En síntesis:

1. La actividad administrativa exige que las decisiones sean emitidas con alto grado de predictibilidad, es decir que el administrado sepa de antemano el desenlace que tendrá su petición.
2. La actividad registral en nuestro país se enmarca dentro de dicha tendencia, es decir que los pronunciamientos se efectúen teniendo en cuenta el derrotero que va marcando el Tribunal Registral a través de los plenos de observancia obligatoria así como de las resoluciones que sin tener aún dicho carácter tiene carácter de reiterantes.
3. El tráfico jurídico exige el mayor de los controles, como ocurre con la calificación registral, pero también coherencia y uniformidad en las decisiones, ello se puede lograr cuando existe predictibilidad en las decisiones como ocurre en la actividad registral.

**En análisis efectuado a las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral**, y que son materia del presente trabajo investigativo, podemos concluir que: “Los actos jurídicos son celebrados para que produzcan válidamente efectos jurídicos, pues si no se llegaron a producir efectos jurídicos, buscados por los sujetos como simples efectos prácticos, no tendría sentido alguno que los sujetos celebraran actos jurídicos. Los actos jurídicos se celebran para que tengan eficacia, por cuanto en tanto lo sean los mismos permitirán que los sujetos autorregulen sus intereses privados satisfaciendo sus más variadas y diferentes necesidades.

En razón del principio de conservación del acto jurídico reside en que las partes con su celebración tienden siempre a conseguir algún resultado práctico social o económico y no para que no produzca ningún resultado. De ahí que debe propenderse por la interpretación según la cual el acto produzca efectos jurídicos, antes por aquella por la cual no tendría ningún efecto. El resultado de la interpretación debe garantizar el resultado útil del acto. Frente a la duda, el intérprete debe optar por la validez de tal modo que subsista la eficacia del acto”.

“El acto jurídico es realizado con la finalidad de satisfacer intereses privados, por cuanto a través de los mismos podrán alcanzar los resultados prácticos que deseen, creando, modificando, regulando o exigiendo relaciones jurídicas patrimoniales o extrapatrimoniales. Por ello se dice que los actos jurídicos son la manifestación más importante de la autonomía privada en los sistemas jurídicos. En tal sentido, en su interpretación debe acogerse aquella que favorezca su conservación y no aquella que conlleve su ineficacia, respetando siempre las normas de orden público”.

Es por ello que en la calificación registral, tanto el Registrador como el Tribunal Registral deben adoptar aquella interpretación, que sin infringir

normas legales, propicie y facilite el acceso al Registro de los actos y contratos que se celebran en la sociedad.



## CONCLUSIONES

### ➤ ACTO O NEGOCIO JURIDICO

1. El Negocio Jurídico es una regulación horizontal de intereses privados. Nace para tener eficacia; sin embargo, hay supuestos en los que no va a producir sus normales efectos, no va a desplegar su plena efectividad como negocio.
2. Estar legitimado significa estar facultado legalmente para actuar o accionar. No siempre coincide con la capacidad jurídica.

### ➤ INTERPRETACION Y CALIFICACION

3. “El que aplica el derecho tiene el poder de advertir que norma aplicar”, con ello no se vulnera el Principio de Congruencia (adecuación de lo otorgado en lo resuelto con lo pedido efectuado).
4. No existe cuerpo legal alguno componente del ordenamiento jurídico que escape al proceso interpretativo.

### ➤ NEGOCIO JURIDICO INEFICAZ

5. La invalidez y la ineficacia son juicios sucesivos, o son calificaciones sucesivas. Es decir, se ve primero si el Negocio Jurídico es válido y luego si es eficaz o ineficaz.
6. La invalidez en general, es en el fondo una sanción que el ordenamiento impone al Negocio Jurídico por defectuosidad en su estructura o por norma imperativa.

7. El Acto Jurídico Inválido (con Ineficacia Estructural), si adolece de nulidad no es admitido en el Registro, pero si adolece de anulabilidad es susceptible de ser confirmado.
8. El Acto Jurídico Ineficaz (con ineficacia funcional), se admite a Registro, siempre y cuando sea, en su caso, ratificado.
9. Un acto nulo siempre es ineficaz, un acto ineficaz no necesariamente adolece de nulidad; es decir, puede ser completamente válido pero ineficaz.

➤ **CALIFICACION REGISTRAL**

10. Se debe cautelar la “Seguridad Jurídica” (finalidad del registro) y una de sus manifestaciones principales, la Seguridad del Tráfico, que son elementos esenciales e irrenunciables para la consecución de la paz social y el progreso económico del país.
11. El Principio de Legalidad es el más importante al momento de calificar un título que se pretende inscribir en los Registros Públicos. En la función registral el principio de legalidad se fundamenta en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales establecidos.

➤ **INSTANCIAS REGISTRALES**

12. El Registrador y el Tribunal Registral, deben propiciar y facilitar las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. Para ello, deberán estar investidos de todas las garantías de la interpretación y de la calificación.
13. Se debe incentivar el “Deber de Diligencia”, conducta del mayor esfuerzo para el cumplimiento de sus funciones hasta el límite de la imposibilidad.

➤ **CONSECUENCIAS FACTICAS**

14. La celebración de un negocio jurídico implica para las partes que éste surta efectos, y con ellos satisfacer sus necesidades, que no es otra cosa que desarrollar el tráfico patrimonial. Caso contrario, los intereses o criterios particulares se contraponen al desarrollo y bienestar de la comunidad en general, generando un desmedro en la economía nacional, y consecuentemente un Estado y población social y económicamente vulnerables.

➤ **CONSECUENCIAS JURIDICAS**

15. En sede registral, se presentan actos jurídicos contenidos en títulos (documento formal), que bajo la interpretación y calificación de las instancias registrales, deben ser considerados de la siguiente manera:

- Los que adolecen de **invalidez absoluta** (Nulos); en cuyo caso deberán ser Tachados, porque contravienen normas que los declaran nulos o contravienen normas imperativas y de orden público, y por tanto no pueden ser materia de convalidación.
- Los que adolecen de **invalidez relativa** (Anulables); en cuyo caso deberán ser Observados, por que la norma jurídica que los determina como anulables permite que estos puedan Confirmarse.
- Como **Ineficaces**; en cuyo caso deben ser Observados, ya que se tratan de actos jurídicos válidos pero que no son eficaces respecto de quien no intervino en él, caso de falta de legitimación, y por tanto son susceptibles de ser Ratificados.

16. Nuestro Código Civil castiga con la Ineficacia al acto celebrado por el falso procurador; es decir, que nuestro ordenamiento civil plantea una consecuencia distinta a la nulidad o anulabilidad (supuestos de invalidez del acto jurídico) frente a los caso de una representación defectuosa, como es la Ineficacia.

17. Las reglas de nulidad y anulabilidad son distintas a las reglas aplicables a los casos de ineficacia. Un acto puede ser válido y ser ineficaz, o ser inválido pero eficaz.

18. A fin de garantizar que al Registro ingresen actos válidos y en concordancia con el antecedente registral, es que se otorgan facultades especiales de calificación al Registrador Público, quien se va a encargar de verificar si el acto o negocio jurídico que se solicita inscribir reúne los requisitos necesarios para su acceso.
19. La inscripción no convalida los actos Nulos o Anulables. Declarado ineficaz formal o estructuralmente el acto jurídico que dio mérito a la inscripción, se cancela el asiento registral correspondiente, sin perjuicio de los derechos de terceros.
20. Aplicar un criterio uniforme que permita dotar de seguridad jurídica a los actos o contratos que pretendan su correspondiente inscripción registral, logrando la debida Predictibilidad en los resultados de la calificación registral practicada en los títulos comprendidos en la referida acreditación.



## SUGERENCIAS Y PROPUESTAS

La trascendencia que el mercado y la propia sociedad civil exige que se confiera a las inscripciones a través de la fe pública registral así como la aplicación del principio de responsabilidad, impone que, antes de extender cualquier asiento, el Registrador califique tan escrupulosa como minuciosamente que el título y el derecho que, según los casos, en él se ha constituido o documentado cumplan todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez así como para su inscripción. Para ello es necesario:

- Exigir a los registradores una elevada cualificación jurídica y un esfuerzo permanente de capacitación.
- Que el ordenamiento jurídico les dote de las mismas garantías de independencia e inamovilidad de jueces y magistrados.
- El correcto funcionamiento del sistema registral, obliga a impedir que quienes están interesados en eludir o influir en la decisión registral puedan hacerlo, lo que excluye la elección del registrador.

Todas estas sugerencias organizativas y gestoras van dirigidas a lograr que un sistema registral de fe pública consiga tres objetivos esenciales:

- Primero, consiste en que se refleje fielmente los derechos de propiedad inmobiliarios, incluidas sus limitaciones, sean privadas o públicas, bien sea por sí mismo bien gracias al auxilio de otras instituciones (principio del espejo).
- Segundo, impone la necesidad de que baste la consulta de las inscripciones registrales vigentes para conocer la titularidad y cargas que afectan a los inmuebles, sin que sea necesario el examen de todas las posibles cadenas de títulos previos (principio de telón).
- Tercero, exige que el registro no sólo publique sino también garantice la legalidad y certeza de lo publicado, asumiendo las responsabilidades correspondientes en caso de error (principio de aseguramiento).

Con el presente trabajo de investigación, y en mi calidad de registrador público, estando investido dentro de mis funciones, el proponer, promover y formular alternativas que permitan el perfeccionamiento de la metodología e instrumentos técnicos-registrales para la inscripción y publicidad de los actos y contratos que la ley determina. Así como, apoyar en la formulación y/o modificación de normas, procedimientos técnicos y/o documentos de gestión de la entidad. Asumo el compromiso de:

- Plantear en los Plenos de Registradores y Tribunal Registral, la problemática a efectos de desarrollar alternativas de solución a través de Precedentes de Observancia Obligatoria.
- Poner a disposición de la comunidad registral y colectividad jurídica en general la publicación del presente trabajo, como una herramienta en el proceso de calificación que efectúan las instancias registrales.



## BIBLIOGRAFÍA

1. **ESPINOZA ESPINOZA, Juan.** ACTO JURÍDICO NEGOCIAL. Gaceta Jurídica, Lima, Abril del 2008.
2. **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006.
3. **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** Derecho de la Responsabilidad Civil. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. Quinta Edición corregida.
4. **VIDAL RAMIREZ, FERNANDO.** El Acto Jurídico en el Código Civil Peruano. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima, 1989.
5. **VIDAL RAMIREZ, FERNANDO.** Tratado de Derecho Civil, Tomo III Volumen I, Acto Jurídico. Edit. Universidad de Lima, Lima 1984.
6. **TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial San Marcos. Lima, 1998.
7. **TORRES VÁSQUEZ, ANIBAL.** Acto Jurídico. Editorial IDEMSA, Tercera Edición. Lima, 2008.
8. **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Jurista Editores E.I.R.L. Lima, 2002.
9. **PALACIOS MARTINEZ, ERIC.** Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico. Concepto, Interpretación e Ineficacia. Juristas. Lima, 2002.

10. **MAZZONI, COSIMO.** Invalidez. Traducción de Eric Palacios Martínez del título original: VOZ “Invaliditá” (Dirito privato). Enciclopedia Giuridica Treccani, Vol. XXVII, Instituto de la Enciclopedia Italiana, Roma, 1989.
11. **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Nulidad del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editora Jurídica Grijley. Lima, 2002.
12. **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato. Editorial Grijley. Lima, 2002.
13. **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Eficacia, Validez, Nulidad del Acto Jurídico. Editorial Grijley. Lima, 2007.
14. **PAU PEDRON, ANTONIO.** Curso de Práctica Registral. Lectura No. 1 La Publicidad y Los Registros. UPCO, Madrid, 1995.
15. **ZANNONI, EDUARDO ANTONIO.** Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos. Editorial Astrea. Buenos Aires – Argentina. 2002.
16. **GONZALES BARRON, GUNTHER.** Introducción al Derecho Registral y Notarial. Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008.
17. **GONZALES BARRÓN, Gunther,** La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral, Jurista Editores, Lima, 2010.
18. **RODRIGUEZ OTERO, LINO.** Elementos de Derecho Hipotecario. VLEX-4438, España 2005.

19. **MANZANO SOLANO, ANTONIO.** Derecho Registral Inmobiliario, Volumen II Procedimiento Registral Ordinario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales.
20. **CABANELLAS TORRES, GUILLERMO.** Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998.
21. **FLORES POLO, PEDRO.** Diccionario de Términos Jurídicos. Cultural Cuzco S.A. Lima – Perú. Tomo II. Primera Edición.
22. **DIEZ-PICAZO, LUIS.** Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las Relaciones Jurídico-Reales, El Registro de la Propiedad, La Posesión. 4ta.ed. Vol.III. Madrid, Civitas, 1995.
23. **GALGANO, FRANCESCO.** El Negocio Jurídico. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 1992.

### HEMEROGRAFÍA

1. **ALMENARA SANDOVAL, JORGE LUIS.** Confirmación del Acto Jurídico. Trabajo de Investigación. Maestría de Derecho Civil. Biblioteca de la Unidad de Postgrado de la UCSM, 2009.
2. **DELGADO SCHEELJE, ALVARO.** Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Revista Ius et veritas 18.
3. **GALVEZ TRONCOS, SAMUEL.** Ponencia en IV Congreso Nacional de Derecho Registral.

4. **FERIA ZEVALLOS, JULIO E.** La Eficacia del Acto Inválido y sus Aplicaciones Jurisprudenciales. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica. N°147 – Diciembre 2010 – Año 16.
5. **CHICO ORTIZ José María,** "Proyecciones de la seguridad jurídica", Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario, Año LX, N° 563.
6. **MEZQUITA del CACHO José Luis,** "La función notarial y la seguridad jurídica", Academia Sevillana del Notariado: "La seguridad jurídica y el notariado", Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1986.

#### **INFORMATIGRAFIA**

1. **<http://teoriactojuridico.blogspot.com/>.** Título del Documento: Teoría del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 03/DIC/2013.
2. **<http://derecho.laguia2000.com/parte-general/la-capacidad-juridica/>.** Título del Documento: La Guía: La Capacidad Jurídica. Fecha de Consulta: 18/ABR/2009.
3. **<http://es.shvoong.com/law-and-politics/1744719-derecho-civil-la-interpretaci%C3%B3n>.** Título del Documento: Derecho Civil: Interpretación del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 06/DIC/2010.
4. **JUAN CORNEJO CALVA:** <http://www.monografias.com/trabajos78/interpretacion-acto-juridico/interpretacion-acto-juridico.shtml>.
5. **<http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>.** Título del Documento: El Principio de Legalidad en el Derecho Registral y su dimensión constitucional. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.

6. <http://vlex.com/vid/principio-legalidad-calificacion-caracteres-44382005>. Título del Documento: El Principio de Legalidad; la Calificación Registral, sus caracteres. Fecha de Consulta: 05/DIC/2009.

7. [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos\\_49.htm](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos_49.htm). Título del Documento: El Principio de Legalidad. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.





# ANEXOS

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL

**PROYECTO DE INVESTIGACION:**

CONSECUENCIAS FÁCTICAS Y JURÍDICAS DE LA  
INTERPRETACION Y CALIFICACION DEL NEGOCIO JURIDICO  
INEFICAZ EN SEDE REGISTRAL.  
AREQUIPA 2007-2013.

Presentado para optar el Grado Académico de  
Magister en Derecho Civil, por el maestrista:

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**

AREQUIPA – PERÚ

2014

## CONTENIDO

Presentación.

### **I PLANTEAMIENTO TEÓRICO**

- 1.- Problema de Investigación.
  - 1.1. Enunciado del Problema.
  - 1.2. Descripción del Problema.
    - 1.2.1. Área del conocimiento.
    - 1.2.2. Análisis de Variables.
    - 1.2.3. Interrogantes Básicas.
    - 1.2.4. Tipo y Nivel de Investigación.
  - 1.3. Justificación.
- 2.- Marco Conceptual.
- 3.- Antecedentes Investigativos.
- 4.- Objetivos.
- 5.- Hipótesis.

### **II PLANTEAMIENTO OPERACIONAL**

- 1.- Técnicas e instrumentos.
- 2.- Campo de verificación.
  - 2.1. Ubicación Espacial.
  - 2.2. Ubicación Temporal.
  - 2.3. Universo, Unidades de Estudio y Muestra.
- 3.- Estrategia de recolección de información.
- 4.- Fuentes de Información.
  - 4.1. Bibliografía Básica
  - 4.2. Hemerografía
  - 4.3. Informatografía

**ANEXOS:** Instrumentos de recolección de información.

## PREÁMBULO

El Registrador y el Tribunal Registral, en uso de sus funciones y atribuciones, constituyen operadores del Derecho que deben “calificar” Actos o Negocios Jurídicos contenidos en documentos (públicos o privados) a los que se denominan títulos; es decir, a través de la evaluación integral de los títulos presentados al Registro van a determinar la procedencia o no de su inscripción.

Entre otros aspectos deberán: - Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste se encuentra contenido y la de los demás documentos presentados; - Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.

Ahora bien, en esta labor de calificación -específicamente en lo que comprende el presente proyecto de investigación- en caso de un Acto o Negocio Jurídico ineficaz, cómo la instancia registral efectúa su labor de valoración o juicio de la legalidad de dicho acto jurídico?, es su facultad?, y por ende, si hace o no una verdadera interpretación de dicho acto; o quién debe hacerla?.

El problema a investigar, surge de las diferentes formas de proceder por parte de los Registradores Públicos y de la segunda instancia registral; así, ante un caso de un Acto o Negocio Jurídico contenido en un título presentado, previa calificación de su legalidad, sea ineficaz, para unos resulta que es susceptible de ser convalidado y por tanto su inscripción es posible siempre que subsane de forma tal que haga eficaz dicho acto; para otros, el mismo acto, bajo su juicio e interpretación, resulta no tener acceso al Registro por adolecer de nulidad o invalidez del acto jurídico. Dichas diferencias de criterio provoca diversas consecuencias fácticas y jurídicas que afectarían la predictibilidad del Registro y por ende la seguridad jurídica que debe brindar dicha institución.

Por todo ello, constituye de vital importancia determinar, cuáles son las Consecuencias fácticas y jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral, y determinar lo que debe realmente emprenderse a fin de eliminar dichas diferencias de criterios.

## *I PLANTEAMIENTO TEÓRICO*

### **1.- PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.-**

#### **1.1. ENUNCIADO DEL PROBLEMA:**

Consecuencias Fácticas y Jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral, Arequipa 2007-2013.

#### **1.2. DESCRIPCION DEL PROBLEMA:**

##### **1.2.1. ÁREA DEL CONOCIMIENTO:**

El problema a investigarse se encuentra ubicado en:

- CAMPO : Ciencias Jurídicas
- ÁREA : Derecho Civil
- LÍNEA : Acto Jurídico - Registral

##### **1.2.2. ANÁLISIS DE VARIABLES:**

VARIABLE INDEPENDIENTE: Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral.

- Indicadores y sub-indicadores.

##### **a) El Acto Jurídico**

- Acto Jurídico y Negocio Jurídico
- Estructura del Negocio Jurídico
- Representación y Legitimación

**b) Interpretación del Negocio Jurídico**

- Noción y Finalidad
- Destinatarios de las normas de interpretación
- Interpretación, calificación e integración del Acto Jurídico
- Efectos Negociales

**c) Negocio Jurídico Ineficaz**

- Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico
- La Ineficacia Estructural y la Ineficacia Funcional
- Nulidad y Anulabilidad, Diferencias
- Convalidación: Confirmación y Ratificación del Acto Jurídico

**d) Calificación Registral**

- Función y Finalidad del Registro
- Principio de Legalidad
- Calificación y Principios Registrales
- Responsabilidad Administrativa, Civil y Penal

**d) Instancias Registrales**

- El Registrador Público:
  - Funciones
  - Criterios de Calificación
- El Tribunal Registral:
  - Funciones
  - Criterios de Calificación

VARIABLE DEPENDIENTE: Consecuencias Fácticas y Jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral.

- Indicadores y sub-indicadores.

**a)** Consecuencias Fácticas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico ineficaz, en sede registral

- Efectos económicos
- Efectos sociales
- Efectos institucionales
- Judicialización de la calificación registral
- Responsabilidad

**b)** Consecuencias Jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico ineficaz, en sede registral

- La Ineficacia como tutela del principio de legalidad
- La Ineficacia e Inoponibilidad
- Actos Nulos y Anulables en la calificación registral
- Seguridad Jurídica y Tráfico Patrimonial
- Predictibilidad del Registro

TIPO	VARIABLE	INDICADORES	SUB INDICADORES
Variable Independiente	Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral	Acto Jurídico	Acto Jurídico y Negocio Jurídico
			Estructura del Negocio Jurídico
			Representación y Legitimación
		Interpretación del Negocio Jurídico	Noción y Finalidad
			Destinatarios de las normas interpretativas
			Interpretación, calificación e integración del Acto Jurídico
			Efectos Negociales
		Negocio Jurídico Ineficaz	Invalidez e Ineficacia del Negocio Jurídico
			La Ineficacia Estructural y la Ineficacia Funcional
			Nulidad y Anulabilidad, Diferencias
			Convalidación, Confirmación y Ratificación del Acto Jurídico
		Calificación Registral	Función y Finalidad del Registro
			Principio de Legalidad
			Calificación y Principios Registrales
			Responsabilidad Administrativa, Civil y Penal
		Instancias Registrales	El Registrador Público: Funciones y Criterios de Calificación
El Tribunal Registral: Funciones y Criterios de Calificación			

Variable Dependiente	Consecuencias Fáticas y Jurídicas de la Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral	Consecuencias Fáticas	Efectos económicos
			Efectos sociales
			Efectos Institucionales
			Judicialización de la calificación registral
			Responsabilidad
		Consecuencias Jurídicas	La ineficacia como tutela del principio de legalidad
			La ineficacia e Inoponibilidad
			Actos Nulos y Anulables en la calificación registral
			Seguridad Jurídica y Tráfico Patrimonial
			Predictibilidad del Registro

### 1.2.3. INTERROGANTES BÁSICAS:

1. ¿ En qué consiste la **Interpretación del Negocio Jurídico en sede registral?**
2. ¿ En qué consiste la **Calificación de Legalidad de un Negocio Jurídico en sede registral?**
3. ¿Cómo está regulada y tramitada por los Registros Públicos la **Calificación e Interpretación del Negocio Jurídico Ineficaz** durante los años 2007 a 2013?
4. ¿Qué consecuencias fácticas y jurídicas se advierten en la interpretación y calificación, efectuada por parte de los Registradores Públicos y los Vocales del Tribunal Registral en materia de **Un Negocio Jurídico Ineficaz?**

#### 1.2.4. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.

La investigación será:

- Por su finalidad : Aplicada.
- Por el alcance temporal : Longitudinal o Diacrónica.
- Por el nivel de profundización: Descriptiva y Explicativa.
- Por el ámbito : Documental y de Campo.

#### 1.3. JUSTIFICACIÓN:

La presente investigación es importante, en primer lugar porque constituye un trabajo inédito, y por otro lado busca analizar desde el punto de vista del Negocio Jurídico, cuando éste es ineficaz, la labor de Interpretación y Calificación que hace el Registrador Público y la Segunda Instancia Registral, en plena aplicación de sus funciones; así como las consecuencias jurídicas que acarrea su accionar. A partir de lo cual, podemos advertir que es un tema útil, ya que permitirá conocer de cerca el problema que se presenta en la esfera registral y su incidencia con el tráfico jurídico y desarrollo económico y social.

En sede registral, específicamente en los Registros Públicos de Arequipa, resulta ser un problema actual, ya que se presentan para su inscripción actos o negocios jurídicos que resultan ser “ineficaces”, pero que el Registrador y en su caso el Tribunal Registral, dentro de su labor calificadora, los interpretan de diferente forma, como lo ya señalado en el preámbulo del presente proyecto.

Por tal razón determinamos que nuestra investigación deviene en generalizable, verificable y de derecho; ya que como podrá observarse de las decisiones de las instancias registrales, sean estas observaciones o tachas, y en algunos casos inscripciones; los criterios en la interpretación y calificación de la legalidad varían en casos similares; lo cual acarrea consecuencias fácticas y jurídicas, llegando incluso a cuestionar la seguridad jurídica y la predictibilidad que debe brindar el Registro.

Nuestra intención, con la presente investigación, es impulsar una sana rectificación de criterios por parte de los Registros Públicos y sus operadores o funcionarios (Registradores y Tribunal Registral), y con ello a su vez, promover a que la Corte Suprema asuma también la unificación en sus decisiones, con respecto de los actos jurídicos ineficaces susceptibles de ser convalidados, como un deber de protección de derechos.

## **2.- MARCO CONCEPTUAL.-**

Para la realización de la presente investigación, resulta de suma importancia tener en forma clara y precisa los principales conceptos que se han de emplear a través de la investigación, debiendo tener un dominio de los mismos y estar familiarizado con los diversos términos a utilizar; siendo los principales conceptos los siguientes:

### **CONCEPTOS BASICOS:**

**2.1. La interpretación del Acto Jurídico:** La interpretación del acto jurídico, consiste en poder descubrir la voluntad, el verdadero querer de las partes, se trata de dar una explicación o aclaración de la manifestación de voluntad que se pudo haber exteriorizado de forma expresa en un documento. Los actos jurídicos son interpretados con el

único fin de poder obtener del su verdadero sentido o finalidad, una vez que el acto jurídico ha sido calificado, es decir se ha determinado que tipo de acto jurídico es, se podrá hacer uso de las normas correspondientes.<sup>127</sup>

**2.2. Eficacia del Acto Jurídico:** "... El acto jurídico es eficaz cuando produce los actos jurídicos que le son propios (consistentes en la creación, regulación, modificación u extinción de relaciones jurídicas), tales efectos son los contemplados por el ordenamiento jurídico (efectos legales) y los queridos por las partes (efectos voluntarios).

"...Los negocios jurídicos son celebrados para que produzcan efectos jurídicos, pues es a través de dichos efectos jurídicos, concebidos y entendidos por lo particulares como efectos simplemente prácticos, que se podrán autorregular libre y satisfactoriamente los diferentes intereses privados que determinaron la celebración de los mismos, de tal forma que se puedan satisfacer las distintas necesidades de los sujetos de derecho en los diferentes Sistemas Jurídicos...".<sup>128</sup>

**2.3. La Invalidez y la Eficacia del Acto Jurídico:** La eficacia es una noción distinta respecto de la validez. El contrato válido es el contrato que responde a las prescripciones legales (...). La eficacia del contrato se refiere a la producción de sus efectos.<sup>129</sup>

---

<sup>127</sup> <http://es.shvoong.com/law-and-politics/1744719-derecho-civil-la-interpretaci%C3%B3n>. Título del Documento: Derecho Civil: Interpretación del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 06/DIC/2009, 20:30 p.m..

<sup>128</sup> **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Eficacia, Validez, Nulidad del Acto Jurídico. Editorial Grijley. Lima, 2007. Pág 82.

<sup>129</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág 7.

**2.4. La inexistencia del Acto Jurídico:** La inexistencia es la no configuración del negocio jurídico que, a diferencia de la invalidez, no produce ningún tipo de efecto jurídico.<sup>130</sup>

**2.5. Nulidad del Acto Jurídico:** La nulidad es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que se configura por una patología de los elementos esenciales del negocio jurídico.<sup>131</sup>

**2.6. Anulabilidad del Acto Jurídico:** La anulabilidad es un supuesto específico de la categoría de la invalidez que, no obstante el acto cuente con todos sus elementos esenciales, se configura un vicio de la voluntad.<sup>132</sup>

**2.7. La Convalidación:** La convalidación es una categoría genérica de eliminación de los efectos de la impugnabilidad del acto inválido. Se encuentran dentro de la misma, la confirmación, la prescripción extintiva, la caducidad, la conversión y la renuncia al derecho de hacer valer la prescripción.<sup>133</sup>

**2.8. La Confirmación:** La confirmación es el acto jurídico unilateral no recepticio y accesorio con el cual se subsana el acto anulable.<sup>134</sup>

---

<sup>130</sup> **Ibid**, Pág 19.

<sup>131</sup> **Ibid**, Pág 23.

<sup>132</sup> **Ibid**, Pág 65.

<sup>133</sup> **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág 93.

<sup>134</sup> **Ibid**, Pág 94.

**2.9. La Ratificación del Acto Jurídico:** La ratificación es la manifestación de voluntad por la cual una persona presta su consentimiento para ser alcanzado por los efectos de un acto jurídico que, en su origen, no tiene poder jurídico suficiente para vincularle.<sup>135</sup>

**2.10. Calificación:** Diccionario enciclopédico de Derecho Usual del maestro argentino Guillermo Cabanellas, quien dice lo siguiente: "CALIFICACION: Apreciación o juicio sobre las calidades personales y condiciones de cualquier otro orden de alguien".<sup>136</sup>

**2.11. Calificación Registral:** La apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad o de cualquier otro registro (lo subrayado es nuestro) y que HACE EL REGISTRADOR antes de proceder al asiento o inscripción de aquéllos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio; según se conformen los antecedentes a DERECHO, lo contradigan o quepa complementarlos o subsanarlos. El interesado dispone de recurso ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa la calificación.<sup>137</sup>

**2.12. La Función Registral:** La función registral, en estricto, lo que hace, o lo que está llamada a hacer en el momento actual, más que un simple acto de confrontación de los actos y contratos presentados para su inscripción, con la letra de la ley, es más bien un acto de

---

<sup>135</sup> ALMENARA SANDOVAL, JORGE LUIS. Confirmación del Acto Jurídico. Trabajo de Investigación. Maestría de Derecho Civil. Biblioteca de la Unidad de Postgrado de la UCSM, 2009. Pág 31.

<sup>136</sup> CABANELLAS TORRES, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998, pág. 23.

<sup>137</sup> CABANELLAS TORRES, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998, pág. 24.

"validación" de las normas invocadas con lo que establece la Constitución y las demás normas del sistema jurídico. La dimensión social de la función registral se verá revalorada y apreciada, si es que no solo brinda seguridad jurídica en los actos y contratos que se solicita inscribir, sino también, si sus integrantes, son celosos vigilantes y defensores de los derechos contenidos en la Constitución Política del Estado, especialmente de los derechos fundamentales de las personas que, finalmente, es la tarea más dignificante de todo abogado.<sup>138</sup>

**2.13. Principio de Legalidad:** El principio de legalidad, es el más importante que se tiene en cuenta al momento de calificar un título que se pretende inscribir en los Registros Públicos. En la función registral el principio de legalidad se fundamenta en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales establecidos. Este principio se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad jurídica externa al registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o autenticidad. En el primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires 1972), se dijo: "La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejerce una función inexcusable".<sup>139</sup>

**2.14. El Principio de Legalidad:** Señala ROCA SASTRE que el principio de legalidad es el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que a los libros hipotecarios

---

<sup>138</sup> <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>. Título del Documento: El Principio de Legalidad en el Derecho Registral y su dimensión constitucional. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009, 20:30 p.m.

<sup>139</sup> [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos\\_49.htm](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos_49.htm). Título del Documento: El Principio de Legalidad. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009, 20:50 p.m.

sólo tengan acceso los títulos válidos y perfectos. No obstante, para otros autores, esta definición viene a identificar el principio de legalidad, que es el que impone que solamente los títulos válidos y perfectos puedan tener acceso al Registro, con la calificación del Registrador, que es el medio más importante para la actuación del principio de legalidad, pero no el único.<sup>140</sup>

**2.15. El Procedimiento Registral:** ROCA SASTRE: El procedimiento registral es una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares. Tiene unas características que se aproximan al judicial y otras al administrativo. Como consecuencia, se habla de justicia administrativa pero sin atribuir naturaleza administrativa a su procedimiento.<sup>141</sup>

**2.16. El Registrador Público:** El Registrador Público es el funcionario público dedicado a inscribir los actos y derechos contenidos en los títulos presentados, previa calificación del cumplimiento de formalidades y disposiciones de ley.<sup>142</sup>

**2.17. El Tribunal Registral:** Es el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral.

---

<sup>140</sup> RODRIGUEZ OTERO, LINO. Elementos de Derecho Hipotecario. VLEX-4438, España 2005, Pag. 4438..

<sup>141</sup> <http://vlex.com/vid/principio-legalidad-calificacion-caracteres-44382005>. Título del Documento: El Principio de Legalidad; la Calificación Registral, sus caracteres. Fecha de Consulta: 05/DIC/2009, 21:15 p.m.

<sup>142</sup> GALVEZ TRONCOS, SAMUEL. Ponencia en IV Congreso nacional de Derecho Registral.

Asimismo, debe resolver oportunamente y dentro del plazo legal las apelaciones interpuestas contra las denegatorias de inscripción, interpretando y aplicando la ley, fijando criterios jurisprudenciales a efectos de generar predictibilidad y contribuir con la seguridad jurídica.

143

**2.18 Responsabilidad:** En términos estrictamente generales, dicese de la obligación de reparar y satisfacer por uno mismo o, en ocasiones especiales, por otro, la pérdida causada, el mal inferido o el daño originado. Etimológicamente, la palabra viene del latín “responsus”, participio pasado del verbo “respondere” que significa “hacerse garante”.<sup>144</sup>



---

<sup>143</sup> <http://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/>. Página WEB de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

<sup>144</sup> FLORES POLO, PEDRO. Diccionario de Términos Jurídicos. Cultural Cuzco S.A. Lima – Perú. Tomo II. Primera Edición. Pág 444.

### 3.- ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS.-

Efectuada la revisión bibliográfica, en la Universidad Católica de Santa María, se ha podido verificar que, con relación al tema de La Interpretación y Calificación de Legalidad del Acto Jurídico Ineficaz en Sede Registral, no existen investigaciones, constituyendo el primero el presente Proyecto.

Asimismo, remitiéndonos a la bibliografía en la Universidad Nacional de San Agustín, se ha verificado, también, la inexistencia de investigaciones sobre el tema.

Por último, se ha recurrido a la fuente bibliográfica del Colegio de Abogados de Arequipa, donde de igual forma, con relación al tema no existen investigaciones.

### 4. OBJETIVOS.-

4.1. Determinar en qué consiste la **Interpretación del Negocio Jurídico en sede registral.**

4.2. Determinar en qué consiste la **Calificación de Legalidad de un Negocio Jurídico en sede registral.**

4.3. Establecer cómo está regulada y tramitada por los Registros Públicos la **Calificación e Interpretación del Negocio Jurídico Ineficaz** durante los años 2007 a 2013.

4.4. Determinar las consecuencias fácticas y jurídicas que se advierten en la interpretación y calificación de la legalidad, efectuada por parte de los Registradores Públicos y los Vocales del Tribunal Registral en materia del **Negocio Jurídico Ineficaz.**

## 5.- HIPÓTESIS.-

**PRINCIPIO**: Teniendo en cuenta qué:

1. En sede registral existe una indistinta o inexistente interpretación del acto o negocio jurídico, y sobre todo del negocio jurídico ineficaz.
2. Los Registradores Públicos no buscan interpretar el negocio jurídico, derivando dicha función al Tribunal Registral.
3. La discrepancia de criterios en la calificación registral, implica desconocer la naturaleza, función y finalidad del Registro.

**HIPÓTESIS**: Es probable qué:

En la interpretación y calificación de un negocio jurídico ineficaz, exista posiciones distintas en las instancias registrales, y que está generando diferentes consecuencias fácticas y jurídicas.

## **II. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL**

### **1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.-**

#### **1. Técnicas e Instrumento de Verificación**

##### **1.1 Técnicas**

Para la Variable Independiente:

“Interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral”, en la recolección de datos y en forma general se utilizará la Técnica de la **Observación Documental**.

Para la Variable Dependiente:

“Consecuencias Fácticas y Jurídicas de la interpretación y Calificación del Negocio Jurídico Ineficaz en Sede Registral”, usaremos, también de forma general la Técnica de la **Observación Documental**. y asimismo, utilizaremos la Técnica del **Cuestionario**.

##### **1.2 Instrumento**

Los instrumentos son según corresponda: la Ficha de Observación no estructurada (Ficha Bibliográfica y Documental), y la “Cédula de Preguntas”, éste último que será elaborado en forma específica e inédita para el presente estudio. (ver Cuadro de Sistematización)

*CUADRO DE SISTEMATIZACIÓN DE TÉCNICAS E INSTRUMENTOS*  
*ANEXO*



## 2. CAMPO DE VERIFICACIÓN.-

### 2.1. UBICACIÓN ESPACIAL:

El estudio se realizará en el ámbito de la SUNARP "Zona Registral N° XII – Sede Arequipa" situado en la Calle Ugarte 117 Cercado, Arequipa.

### 2.2. UBICACIÓN TEMPORAL.-

El horizonte temporal del estudio está referido al período de tiempo entre el año 2007 al año 2013.

### 2.3. UNIDADES DE ESTUDIO, UNIVERSO Y MUESTRA.-

Las **unidades de estudio** están constituidas por:

a) Obras de Doctrina relacionadas con el Derecho Civil y Registral, específicamente orientadas al Acto Jurídico, Interpretación del Acto Jurídico, Función Registral, como **GARCIA GARCIA, JOSE MANUEL**. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1988; **CABANELLAS TORRES, GUILLERMO**. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998;; **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO**. Eficacia, Validez, Nulidad del Acto Jurídico. Editorial Grijley. Lima, 2007; **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN**. La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima. 2006; entre otros.

**b)** Legislación Nacional: Código Civil, Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos (No. 26366), Reglamento General de los Registros Públicos y demás normas registrales;

**c)** Precedentes de Observancia Obligatoria, aprobados en los diferentes Plenos del Tribunal Registral, referidos a nuestro tema de investigación;

**d)** Resoluciones emitidas por la Quinta Sala del Tribunal Registral, con sede en la ciudad de Arequipa, como consecuencia de la calificación efectuada por el Registrador, y que están referidos a nuestro tema de investigación; y

**e)** Registradores Públicos y miembros del Tribunal Registral de la SUNARP "Zona Registral N° XII – Sede Arequipa", siendo la cantidad de 26 y 3 respectivamente.

El **Universo y Muestra** están constituidas por:

**a)** En cuanto a las obras de doctrina se estudiarán las obras más resaltantes referidas a nuestra investigación; y respecto de la legislación nacional, se analizará la normatividad vigente, también referida a nuestra investigación.

**b)** De los Precedentes de Observancia Obligatoria, aprobados durante los 115 Plenos del Tribunal Registral (hasta la fecha), se ha advertido que sólo **25 Resoluciones** están referidas al tema de

investigación. Entonces, por el número corresponde a una población finita; así, con la presente investigación se va a abarcar todo el universo y por tanto no se requiere muestra.

c) Respecto de las Resoluciones emitidas por la Quinta Sala del Tribunal Registral, con sede en la ciudad de Arequipa, como consecuencia de la calificación efectuada por el Registrador; se ha podido determinar que los expedientes referidos al tema de investigación son: Para el año 2007, de un total de 289 Resoluciones emitidas, sólo 28 están referidas al tema de investigación, para el año 2008, de un total de 397 Resoluciones emitidas, sólo 45 están referidas al tema de investigación, para el año 2009, de un total de 459 Resoluciones emitidas, sólo 22 están referidas al tema de investigación, para el año 2010, de un total de 501 Resoluciones emitidas, sólo 22 están referidas al tema de investigación, para el año 2011, de un total de 765 Resoluciones emitidas, sólo 26 están referidas al tema de investigación, para el año 2012, de un total de 642 Resoluciones emitidas, sólo 20 están referidas al tema de investigación y en lo que respecta al año 2013, de un total 616 Resoluciones emitidas, sólo 21 están referidas al tema de investigación. Los que hacen un total de **194 Resoluciones** expedidas por la Quinta Sala del Tribunal Registral y que se refieren al tema de investigación; Entonces, por el número corresponde a una población finita; así, con la presente investigación se va a abarcar todo el universo y por tanto no se requiere muestra.

d) En cuanto a los Registradores Públicos el Universo está conformado por **26 miembros**, y los Vocales del Tribunal Registral por **3 miembros**; en total 29 personas, número que abarca la investigación (población finita) y por tanto no se requiere Muestra.

### 3. ESTRATEGIA DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.-

#### 3.1 MODO:

Para efectos de la recolección de datos, se coordinará con el Jefe de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, el Jefe encargado del Archivo Registral y con el Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral con Sede en Arequipa.

La duración del estudio en su totalidad está prevista para 6 meses y la recolección de datos entre ocho a doce semanas aproximadamente.

Los instrumentos que se utilizará son las fichas bibliográficas y documentales así como el formato de preguntas, éste último que será previamente validado antes de ser entregado a los profesionales (Registradores y Vocales); será también necesario el apoyo de 2 o 3 personas previamente seleccionadas y capacitadas.

Se remarcará el carácter anónimo del formulario, así como la sinceridad de las respuestas emitidas para contribuir al éxito del estudio.

Será preciso coordinar con el Jefe de la Unidad Registral, Registradores y Vocales, la fecha y hora de la aplicación del instrumento referido al formato de preguntas, así como la clarificación de dudas que pudieran surgir. Finalmente se revisará que todos los instrumentos

hayan sido respondidos en su totalidad para el control de la validez y confiabilidad.

Una vez recolectado los datos, estos se sistematizarán estadísticamente para el análisis, interpretación y conclusiones finales.

### 3.2 MEDIOS:

#### A) RECURSOS HUMANOS.

DENOMINACIÓN	No.	COSTO DIARIO	DÍAS	COSTO TOTAL
- Dirección del Proyecto y Ejecución	1	30.00	150	4,500.00
- Colaboradores	2	20.00	20	400.00
- Digitador/diagramador de gráficos	1	10.00	20	200.00
<b>TOTALES</b>	2	S/. 60.00	170	S/. 5,100.00

#### B) RECURSOS MATERIALES Y BIENES Y SERVICIOS.

DENOMINACIÓN	CANTIDAD	COSTO TOTAL
Papel Bond	1500	42.00
Fichas Bibliográficas y Document.	800	80.00
Tinta para Impresora	6	144.00
Copias Fotostáticas	450	45.00
Empastado	03	105.00
Uso de Computadora	01	130.00
Movilidad	-----	200.00
<b>TOTAL</b>		<b>S/. 746.00</b>

**C) COSTO TOTAL DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE INVESTIGACIÓN.-**

DENOMINACIÓN	COSTO TOTAL
- Recursos Humanos	5100.00
- Recursos Materiales y Bienes y Serv.	746.00
<b>COSTO TOTAL GENERAL</b>	<b>S/. 5846.00</b>

**3.3 CRONOGRAMA DE TRABAJO – AÑO 2013-2014.-**

ACTIVIDADES	AÑO 2013-2014 (SEPTIEMBRE – MARZO)						
	D	E	F	M	A	M	J
Preparación del Proyecto	X	x					
Aprobación del Proyecto					X		
Recolección de Información		X	X	X	X		
Análisis y Sistematización de Datos					X	X	
Conclusiones y Sugerencias						X	
Preparación del Informe						X	X
Presentación del Informe Final							X

#### 4. FUENTES DE INFORMACIÓN.-

##### 4.1. BIBLIOGRAFÍA.

1. **CABANELLAS TORRES, GUILLERMO.** Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Bs. As. 1998, págs. 23 y 24.

2. **FLORES POLO, PEDRO.** Diccionario de Términos Jurídicos. Cultural Cuzco S.A. Lima – Perú. Tomo II. Primera Edición. Págs. 76-77 y 444.

3. **RODRIGUEZ OTERO, LINO.** Elementos de Derecho Hipotecario. VLEX-4438, España 2005, Pag. 4438.

4. **GARCIA GARCIA, JOSE MANUEL.** Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1988. Pág 557-669.

5. **GALVEZ TRONCOS, SAMUEL.** Ponencia en IV Congreso nacional de Derecho Registral.

6. **TABOADA CÓRDOVA, LIZARDO.** Eficacia, Validez, Nulidad del Acto Jurídico. Editorial Grijley. Lima, 2007. Pág 82.

7. **ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. 2006. Pág 7.

8. **ALMENARA SANDOVAL, JORGE LUIS.** Confirmación del Acto Jurídico. Trabajo de Investigación. Maestría de Derecho Civil. Biblioteca de la Unidad de Postgrado de la UCSM, Arequipa 2009. Pág 31.

**9. ESPINOZA ESPINOZA, JUAN.** Derecho de la Responsabilidad Civil. Gaceta Jurídica S.A. Lima – Perú. Quinta Edición corregida. Pág 633 y 634.

#### **4.2. HEMEROGRAFÍA**

**1. VASQUEZ RAMIREZ, ESPERANZA AMARILIS.** “Excesos en la función calificadora de los Registros Públicos en el Perú”, en Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial FOLIO REAL. Palestra Editores, agosto 2000, Año I, No. 2, pag. 113-142.

**2. MORALES GODÓ, JUAN.** “La Seguridad Jurídica y los Principios Registrales”, en Temas de Derecho Registral. Palestra Editores, diciembre 2000. Tomo III, pág. 421-434.

#### **4.3. INFORMATIGRAFIA**

**1. <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/jul03/boletin07-07.htm>.** Título del Documento: El Principio de Legalidad en el Derecho Registral y su dimensión constitucional. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.

**2. [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos\\_49.htm](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/articulos_49.htm).** Título del Documento: El Principio de Legalidad. Fecha de Consulta: 03/DIC/2009.

**3. <http://vlex.com/vid/principio-legalidad-calificacion-caracteres-44382005>.** Título del Documento: El Principio de

Legalidad; la Calificación Registral, sus caracteres. Fecha de Consulta:  
05/DIC/2009.

4. **<http://es.shvoong.com/law-and-politics/1744719-derecho-civil-la-interpretaci%C3%B3n>**. Título del Documento: Derecho Civil: Interpretación del Acto Jurídico. Fecha de Consulta: 06/DIC/2009.



## ANEXOS

### ANEXO 01

#### FICHA DOCUMENTAL

NOMBRE DE AUTOR:

TÍTULO DEL LIBRO:

EDITORIAL, LUGAR Y AÑO:

NOMBRE DE LA BIBLIOTECA:

Código:



## ANEXO 02

### FICHA DOCUMENTAL

NOMBRE DEL AUTOR:

INDICADOR:

TÍTULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO O CITA:

LOCALIZACIÓN

## ANEXO 03

### FICHA DOCUMENTAL

Nº DE LA NORMA (Ley, Decreto Legislativo, Decreto Supremo, Resolución):

INDICADOR:

TÍTULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO O CITA:





## ANEXO 05

### CÉDULA DE PREGUNTAS

Estimado Señor (a) (ita): REGISTRADOR PUBLICO o VOCAL

Tiempo en el cargo: ..... años

Registro o Sala donde Labora: .....

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las **CONSECUENCIAS FÁCTICAS Y JURÍDICAS DE LA INTERPRETACIÓN CALIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ EN SEDE REGISTRAL. AREQUIPA 2007-2013**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas marcando con una equis (X) la que crea es correcta; teniendo presente que sólo se debe marcar una respuesta por pregunta.

Muchas Gracias

**SUB INDICADOR: Efectos económicos, efectos sociales, efectos institucionales**

**1. En su calidad de Registrador o Vocal, de efectuar una errónea interpretación y calificación de un negocio jurídico, y no permitiendo su incorporación al registro; cree que su accionar se manifiesta en efectos económicos, sociales y hasta institucionales?:**

- a. Sí.
- b. No.
- c. No sabe.

**SUB INDICADOR: Actos Nulos o Anulables en la calificación registral**

**2. El Acto o Negocio Jurídico anulable es susceptible de ser Ratificado:**

- a. Si
- b. No
- c. No sabe

**3. La determinación del Acto o Negocio Jurídico como nulo o anulable, corresponde a:**

- a. Tribunal Registral
- b. Registrador
- c. Juez
- d. La Ley

**SUB INDICADOR: La ineficacia como tutela del principio de legalidad**

**4. La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto?**

- a. La falta de legitimación comporta la invalidez del contrato.
- b. La falta de legitimación comporta la ineficacia del contrato respecto de la parte que no intervino.
- c. Las dos anteriores.
- d. No sabe.

**SUB INDICADOR: Responsabilidad**

**5. Por su función calificadora, alguna vez se le ha iniciado Proceso Administrativo por determinación de Responsabilidades?**

- a. Una o dos
- b. Más de tres
- c. Ninguna

**6. Ha tenido o tiene Procesos Judiciales en su contra por determinación de Responsabilidad en actos de su función calificadora?**

- a. Una o dos
- b. Más de tres
- c. Ninguna

**SUB INDICADOR: Ineficacia e Inoponibilidad**

**7. La venta del bien de la sociedad de gananciales por uno de los cónyuges a nombre de la sociedad de gananciales, sin tener facultades para ello.**

**- El Acto Jurídico es:**

- a. Nulo
- b. Anulable
- c. Ineficaz

**- El Título que lo contiene debe ser:**

- a. Observado
- b. Tachado
- c. Suspendido

**- El Acto Jurídico puede ser:**

- a. Ratificado
- b. Confirmado
- c. Inexistente

**8. Un cónyuge actúa a nombre propio disponiendo de los bienes de la sociedad de gananciales.**

**- El Acto Jurídico es:**

- a. Nulo
- b. Anulable
- c. Ineficaz

**- El Título que lo contiene debe ser:**

- a. Observado
- b. Tachado
- c. Suspendido

**- El Acto Jurídico puede ser:**

- a. Ratificado
- b. Confirmado
- c. Inexistente

**9. En la venta del bien de la sociedad de gananciales, los cónyuges son suplantados por terceras personas.**

**- El Acto Jurídico es:**

- a. Nulo
- b. Anulable
- c. Ineficaz

**- El Título que lo contiene debe ser:**

- a. Observado
- b. Tachado
- c. Suspendido

**- El Acto Jurídico puede ser:**

- a. Ratificado
- b. Confirmado
- c. Inexistente

**10. El apoderado que tiene un poder nulo para transmitir un derecho por no cumplir la formalidad de la escritura pública que exige, bajo sanción de nulidad del Art. 156 del Código Civil y utilizando dicho poder transfiere el bien de su poderdante.**

**- El Acto Jurídico es:**

- a. Nulo
- b. Anulable
- c. Ineficaz

**- El Título que lo contiene debe ser:**

- a. Observado
- b. Tachado
- c. Suspendido

**- El Acto Jurídico puede ser:**

- a. Ratificado
- b. Confirmado
- c. Inexistente



**MATRICES**  
**DE**  
**SISTEMATIZACIÓN**

**CUADRO Nº 1**

**REGISTRADOR PUBLICO**

Con más de 10 años de servicio (13)

<b>1. En su calidad de Registrador o Vocal, de efectuar una errónea interpretación y calificación de un negocio jurídico, y no permitiendo su incorporación al registro; cree que su accionar se manifiesta en efectos económicos, sociales y hasta institucionales?:</b>	
a. Sí.	9
b. No.	4
c. No sabe.	
<b>2. El Acto o Negocio Jurídico anulable es susceptible de ser Ratificado:</b>	
a. Si	12
b. No	1
c. No sabe.	
<b>3. La determinación del Acto o Negocio Jurídico como nulo o anulable, corresponde a:</b>	
a. Tribunal Registral	
b. Registrador	1
c. Juez	6
d. La Ley	6
<b>4. La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto:</b>	
a. La falta de legitimación comporta la invalidez del contrato.	5
b. La falta de legitimación comporta la ineficacia del contrato respecto de la parte que no intervino.	8
c. Las dos anteriores.	
d. No sabe.	
<b>5. Por su función calificadora, alguna vez se le ha iniciado Proceso Administrativo por determinación de Responsabilidades?</b>	
a. Una o dos	6
b. Más de tres	
c. Ninguna	7
<b>6. Ha tenido o tiene Procesos Judiciales en su contra por determinación de Responsabilidad en actos de su función calificadora?</b>	
a. Una o dos	4
b. Más de tres	
c. Ninguna	9

**CUADRO Nº 2**

**REGISTRADOR PUBLICO**

Con menos de 10 años de servicio (08)

<b>1. En su calidad de Registrador o Vocal, de efectuar una errónea interpretación y calificación de un negocio jurídico, y no permitiendo su incorporación al registro; cree que su accionar se manifiesta en efectos económicos, sociales y hasta institucionales?:</b>	
a. Sí.	6
b. No.	2
c. No sabe.	
<b>2. El Acto o Negocio Jurídico anulable es susceptible de ser Ratificado:</b>	
a. Si	8
b. No	
c. No sabe.	
<b>3. La determinación del Acto o Negocio Jurídico como nulo o anulable, corresponde a:</b>	
a. Tribunal Registral	
b. Registrador	
c. Juez	6
d. La Ley	2
<b>4. La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto:</b>	
a. La falta de legitimación comporta la invalidez del contrato.	4
b. La falta de legitimación comporta la ineficacia del contrato respecto de la parte que no intervino.	3
c. Las dos anteriores.	1
d. No sabe.	
<b>5. Por su función calificadora, alguna vez se le ha iniciado Proceso Administrativo por determinación de Responsabilidades?</b>	
a. Una o dos	1
b. Más de tres	1
c. Ninguna	6
<b>6. Ha tenido o tiene Procesos Judiciales en su contra por determinación de Responsabilidad en actos de su función calificadora?</b>	
a. Una o dos	1
b. Más de tres	
c. Ninguna	7

**CUADRO Nº 3**

**VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL (03)**

<b>1. En su calidad de Registrador o Vocal, de efectuar una errónea interpretación y calificación de un negocio jurídico, y no permitiendo su incorporación al registro; cree que su accionar se manifiesta en efectos económicos, sociales y hasta institucionales?:</b>	
a. Sí.	2
b. No.	1
c. No sabe.	
<b>2. El Acto o Negocio Jurídico anulable es susceptible de ser Ratificado:</b>	
a. Si	2
b. No	1
c. No sabe.	
<b>3. La determinación del Acto o Negocio Jurídico como nulo o anulable, corresponde a:</b>	
a. Tribunal Registral	
b. Registrador	
c. Juez	2
d. La Ley	1
<b>4. La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto:</b>	
a. La falta de legitimación comporta la invalidez del contrato.	2
b. La falta de legitimación comporta la ineficacia del contrato respecto de la parte que no intervino.	1
c. Las dos anteriores.	
d. No sabe.	
<b>5. Por su función calificadora, alguna vez se le ha iniciado Proceso Administrativo por determinación de Responsabilidades?</b>	
a. Una o dos	1
b. Más de tres	
c. Ninguna	2
<b>6. Ha tenido o tiene Procesos Judiciales en su contra por determinación de Responsabilidad en actos de su función calificadora?</b>	
a. Una o dos	
b. Más de tres	
c. Ninguna	3

**CUADRO Nº 4**

❖ La venta del bien de la sociedad de gananciales por uno de los cónyuges a nombre de la sociedad de gananciales, sin tener facultades para ello.

REGISTRADOR PUBLICO Con más de 10 años de servicio		REGISTRADOR PUBLICO Con menos de 10 años de servicio		VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – V SALA	
<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>	
a. Nulo	5	a. Nulo	2	a. Nulo	1
b. Anulable	6	b. Anulable	6	b. Anulable	
c. Ineficaz	2	c. Ineficaz	0	c. Ineficaz	2
<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título debe ser:</b>	
a. Observado	8	a. Observado	6	a. Observado	2
b. Tachado	5	b. Tachado	2	b. Tachado	1
c. Suspendido		c. Suspendido		c. Suspendido	
<b>3. El Acto puede ser:</b>		<b>3. El Acto puede ser:</b>		<b>3. El Acto puede ser:</b>	
a. Ratificado	7	a. Ratificado	4	a. Ratificado	2
b. Confirmado	3	b. Confirmado	2	b. Confirmado	
c. Inexistente	3	c. Inexistente	2	c. Inexistente	1

**CUADRO Nº 5**

❖ Un cónyuge actúa a nombre propio disponiendo de los bienes de la sociedad de gananciales.

REGISTRADOR PUBLICO Con más de 10 años de servicio		REGISTRADOR PUBLICO Con menos de 10 años de servicio		VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – V SALA	
<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>	
a. Nulo	7	a. Nulo	3	a. Nulo	1
b. Anulable	3	b. Anulable	5	b. Anulable	
c. Ineficaz	3	c. Ineficaz		c. Ineficaz	2
<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título debe ser:</b>	
a. Observado	4	a. Observado	5	a. Observado	2
b. Tachado	9	b. Tachado	3	b. Tachado	1
c. Suspendido		c. Suspendido		c. Suspendido	
<b>3. Acto puede ser:</b>		<b>3. Acto puede ser:</b>		<b>3. El Acto puede ser:</b>	
a. Ratificado	4	a. Ratificado	3	a. Ratificado	2
b. Confirmado	2	b. Confirmado	2	b. Confirmado	
c. Inexistente	7	c. Inexistente	3	c. Inexistente	1

**CUADRO Nº 6**

❖ **En la venta del bien de la sociedad de gananciales, los cónyuges son suplantados por terceras personas.**

REGISTRADOR PUBLICO Con más de 10 años de servicio		REGISTRADOR PUBLICO Con menos de 10 años de servicio		VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – V SALA	
<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>	
a. Nulo	13	a. Nulo	8	a. Nulo	3
b. Anulable		b. Anulable		b. Anulable	
c. Ineficaz		c. Ineficaz		c. Ineficaz	
<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título debe ser:</b>		<b>2. El título que lo contiene debe ser:</b>	
a. Observado	1	a. Observado	1	a. Observado	
b. Tachado	12	b. Tachado	7	b. Tachado	3
c. Suspendido		c. Suspendido		c. Suspendido	
<b>3. Acto puede ser:</b>		<b>3. Acto puede ser:</b>		<b>3. Acto Jurídico puede ser:</b>	
a. Ratificado		a. Ratificado		a. Ratificado	
b. Confirmado		b. Confirmado		b. Confirmado	
c. Inexistente	13	c. Inexistente	8	c. Inexistente	3

**CUADRO N° 7**

❖ **El apoderado que tiene un poder nulo para transmitir un derecho por no cumplir la formalidad de la escritura pública que exige, bajo sanción de nulidad del Art. 156 del Código Civil y utilizando dicho poder transfiere el bien de su poderdante.**

REGISTRADOR PUBLICO Con más de 10 años de servicio		REGISTRADOR PUBLICO Con menos de 10 años de servicio		VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL – V SALA	
<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>		<b>1. El Acto Jurídico es:</b>	
a. Nulo	9	a. Nulo	4	a. Nulo	1
b. Anulable	2	b. Anulable	2	b. Anulable	
c. Ineficaz	2	c. Ineficaz	2	c. Ineficaz	2
<b>2. El título que lo contiene debe ser:</b>		<b>2. El título que lo contiene debe ser:</b>		<b>2. El título que lo contiene debe ser:</b>	
a. Observado	3	a. Observado	2	a. Observado	2
b. Tachado	10	b. Tachado	6	b. Tachado	1
c. Suspendido		c. Suspendido		c. Suspendido	
<b>3. Acto Jurídico puede ser:</b>		<b>3. Acto Jurídico puede ser:</b>		<b>3. Acto Jurídico puede ser:</b>	
a. Ratificado	3	a. Ratificado	1	a. Ratificado	2
b. Confirmado	1	b. Confirmado	1	b. Confirmado	
c. Inexistente	9	c. Inexistente	6	c. Inexistente	1

### GRAFICOS POR ENCUESTA

1. En su calidad de Registrador o Vocal, de efectuar una errónea interpretación y calificación de un negocio jurídico, y no permitiendo su incorporación al registro; cree que su accionar se manifiesta en efectos económicos, sociales y hasta institucionales?:

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

Tiempo en el cargo: más de 10 años

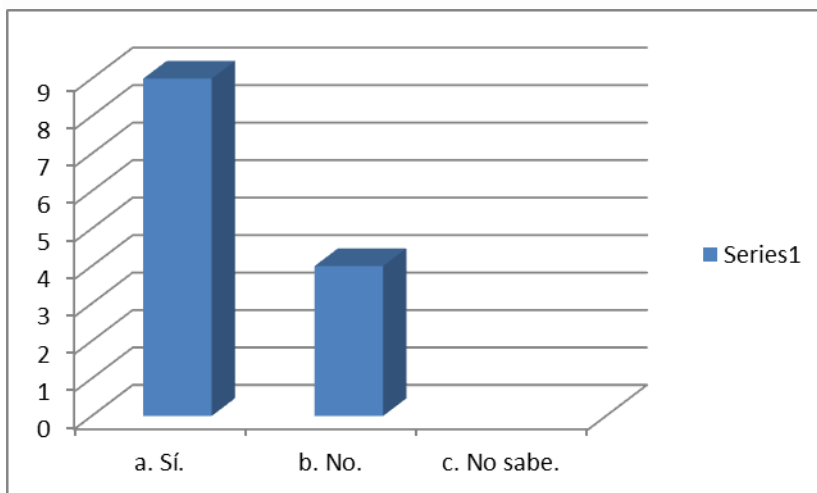


GRAFICO Nº 1

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años

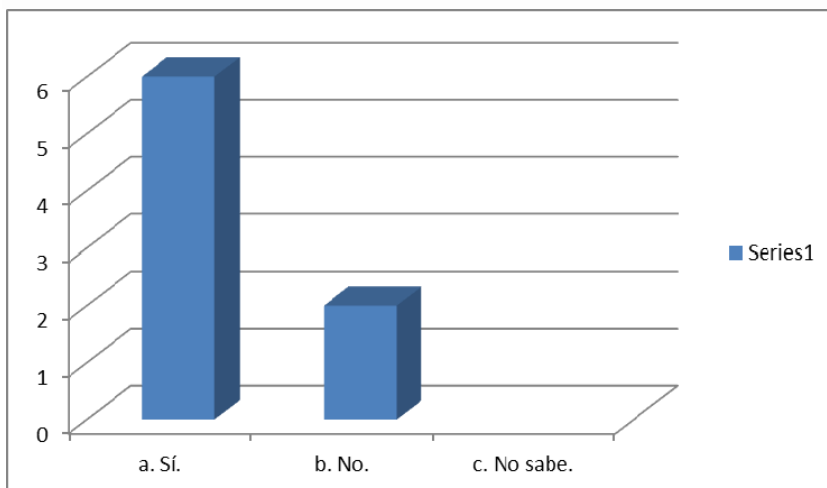
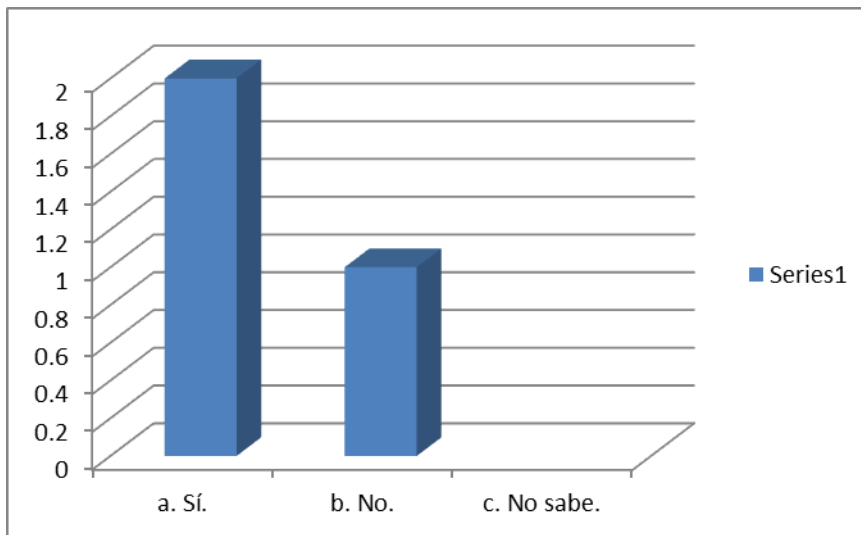


GRAFICO Nº 2

**VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03**

V SALA



**GRAFICO Nº 3**



## 2. El Acto o Negocio Jurídico anulable es susceptible de ser Ratificado:

### REGISTRADOR PUBLICO: 13

Tiempo en el cargo: más de 10 años

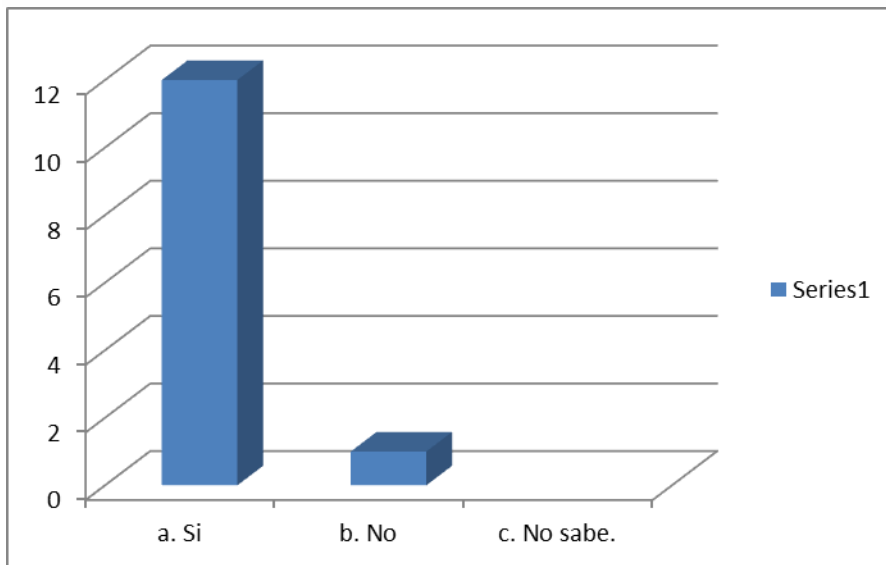


GRAFICO Nº 4

### REGISTRADOR PUBLICO: 08

Tiempo en el cargo: menos de 10 años

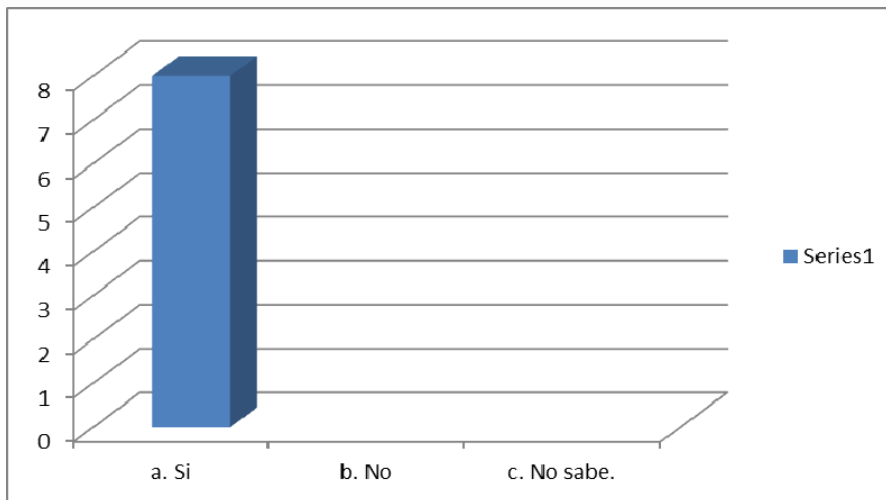


GRAFICO Nº 5

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

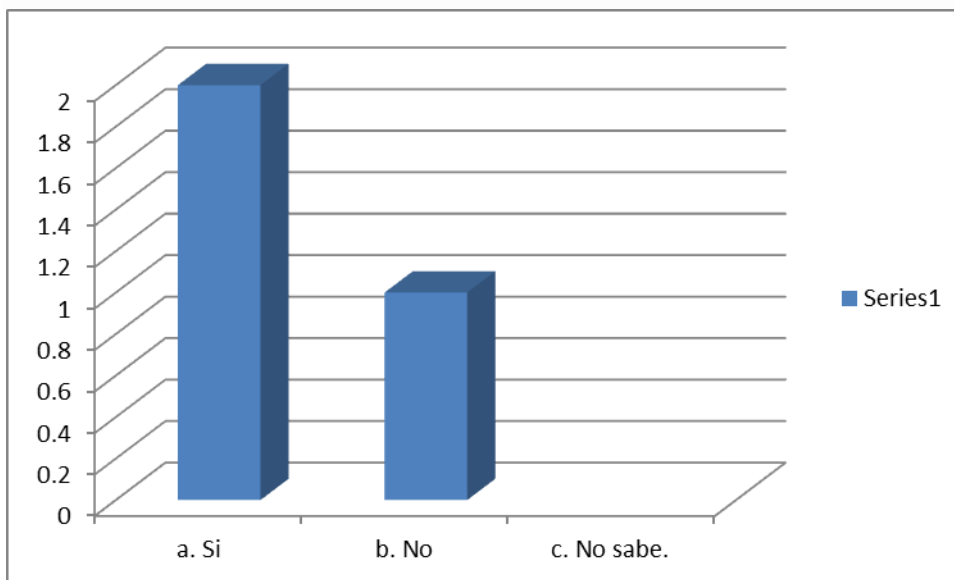


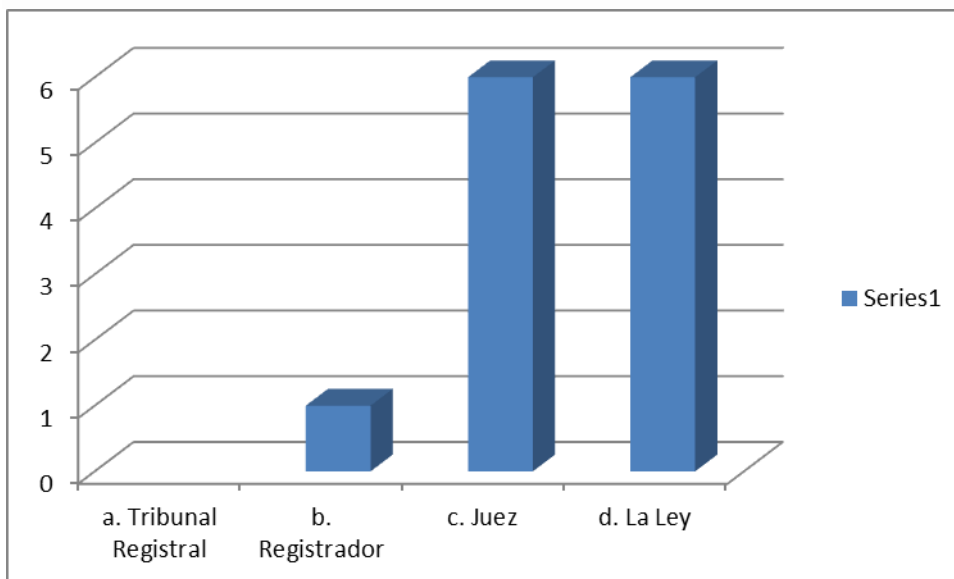
GRAFICO Nº 6



3. La determinación del Acto o Negocio Jurídico como nulo o anulable, corresponde a:

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

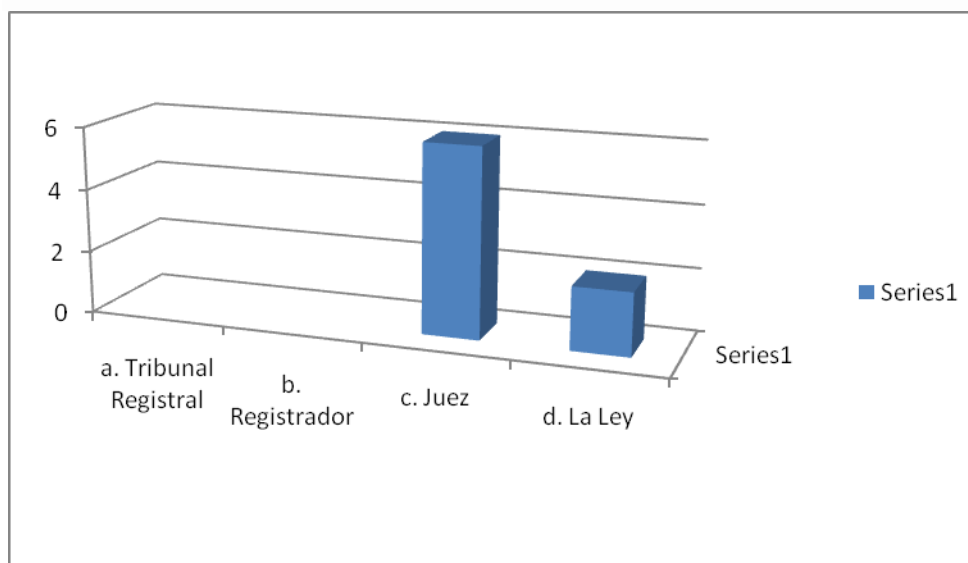
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 7**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 8**

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

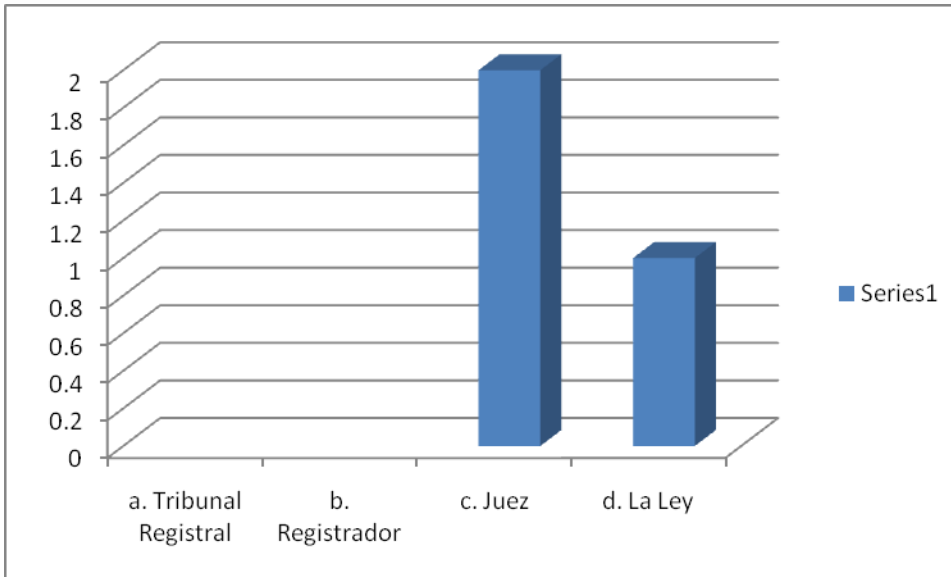


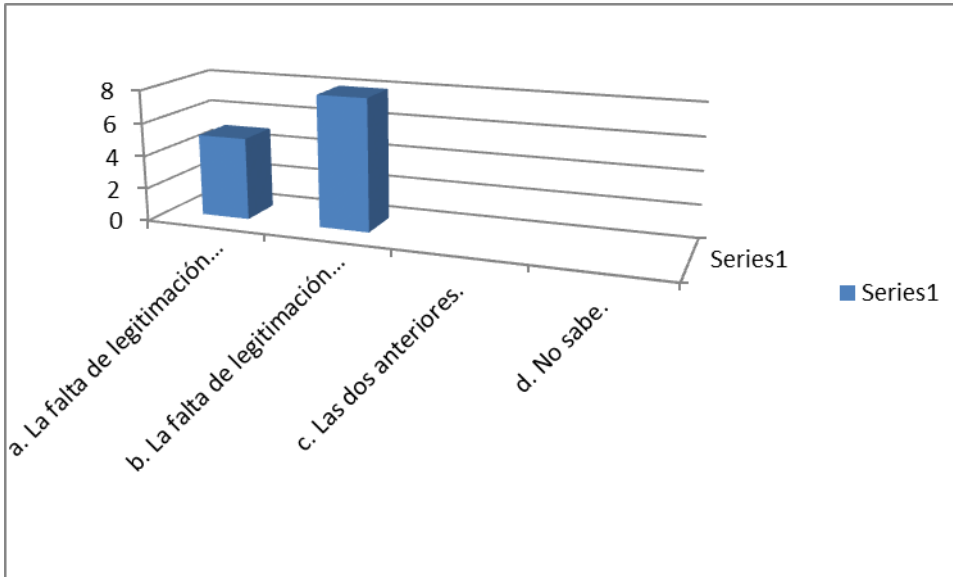
GRAFICO N° 9



4. La legitimación, como poder de la parte de disponer del objeto del contrato; es un requisito subjetivo de eficacia del contrato, por tanto:

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

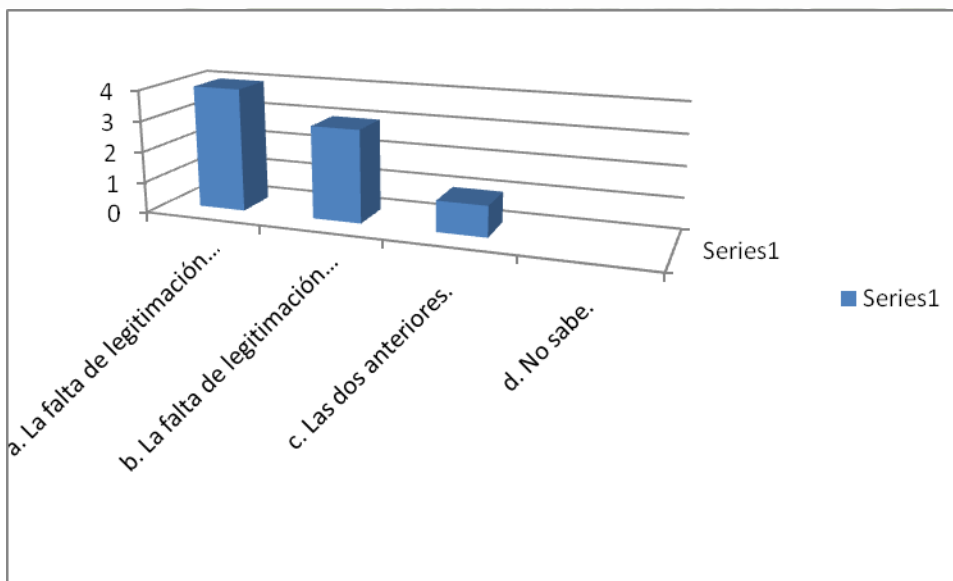
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 10**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 11**

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

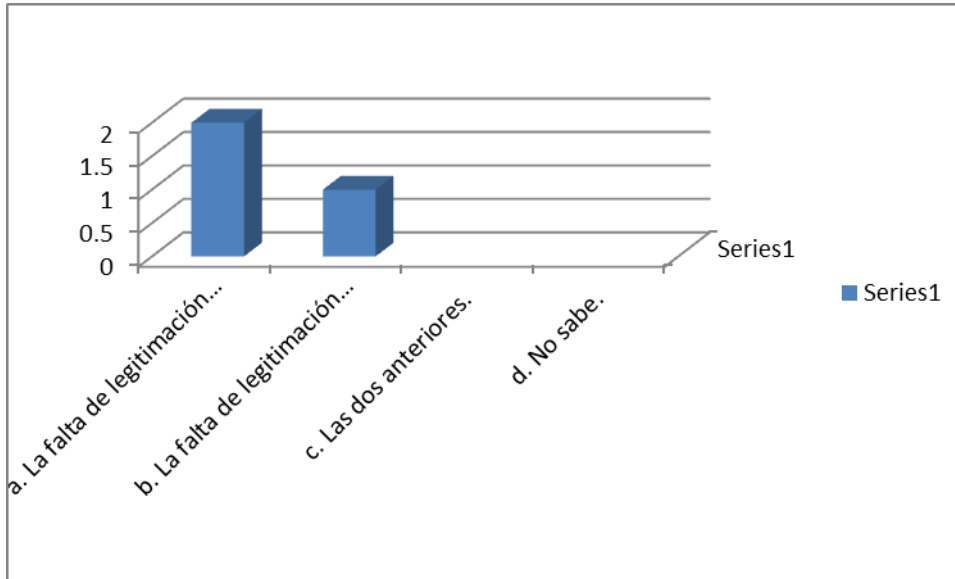


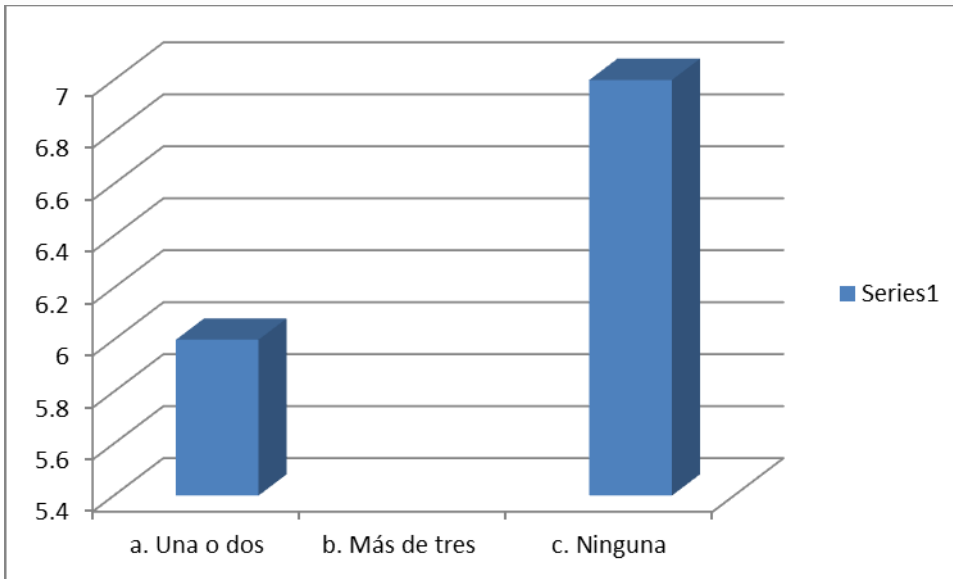
GRAFICO Nº 12



**5. Por su función calificadora, alguna vez se le ha iniciado Proceso Administrativo por determinación de Responsabilidades?**

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

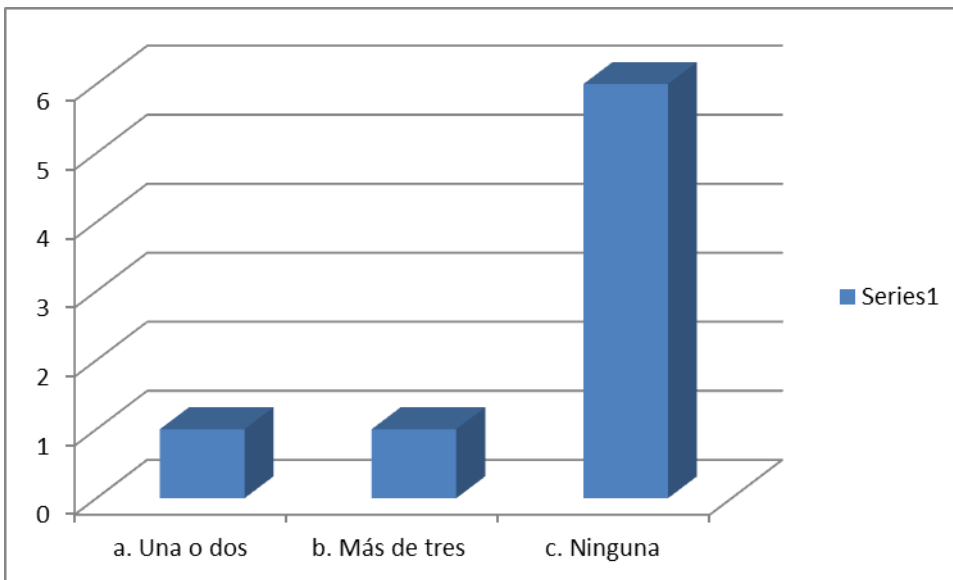
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 13**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 14**

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

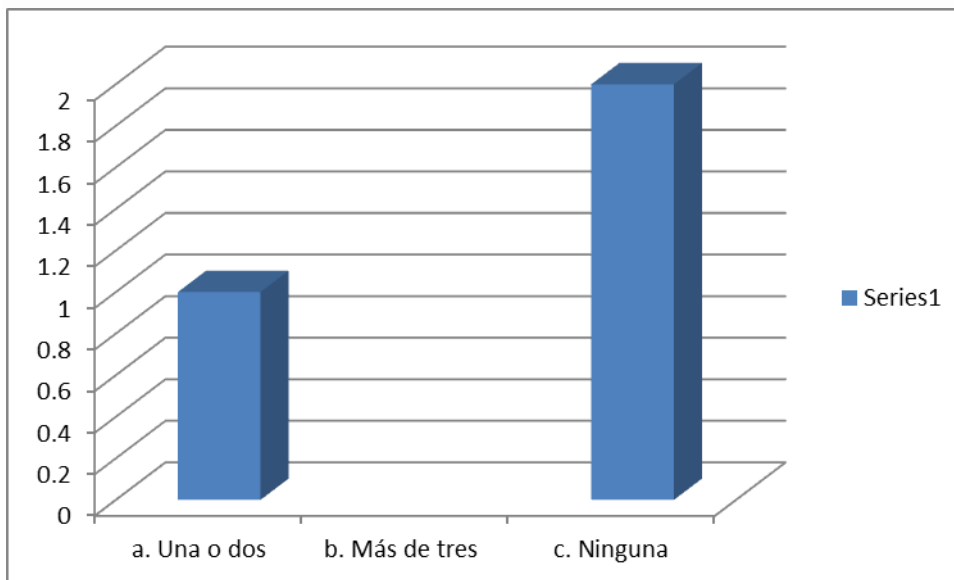


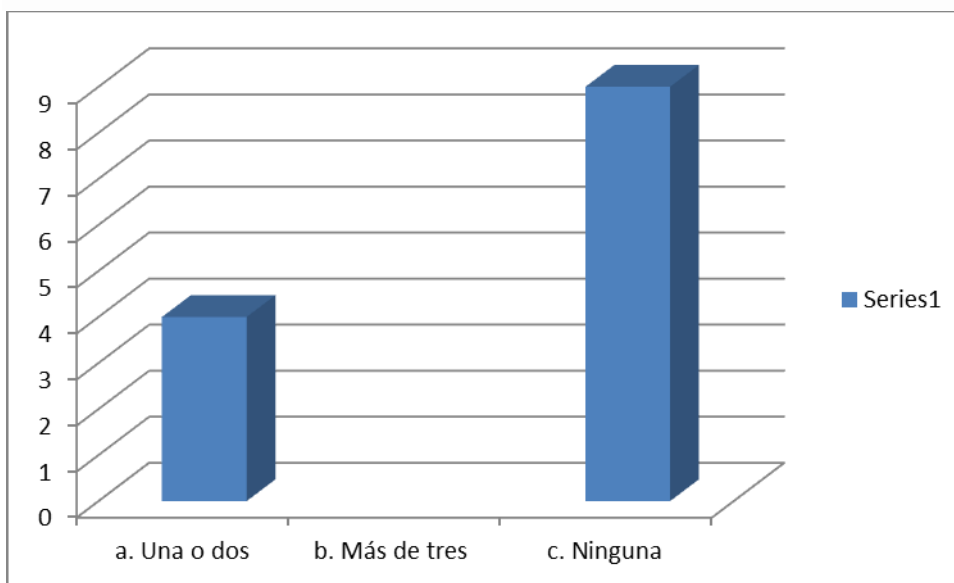
GRAFICO Nº 15



**6. Ha tenido o tiene Procesos Judiciales en su contra por determinación de Responsabilidad en actos de su función calificadora?}**

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

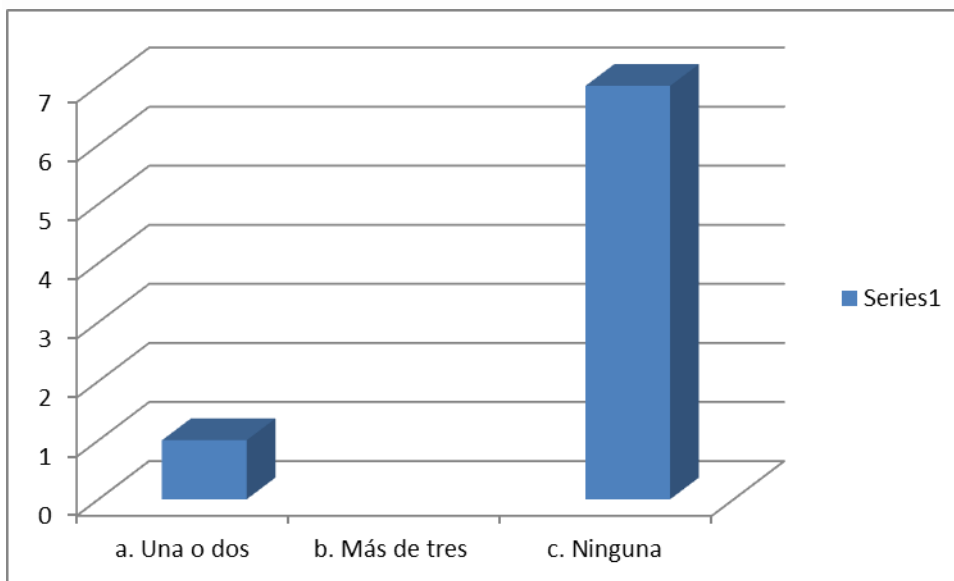
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 16**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

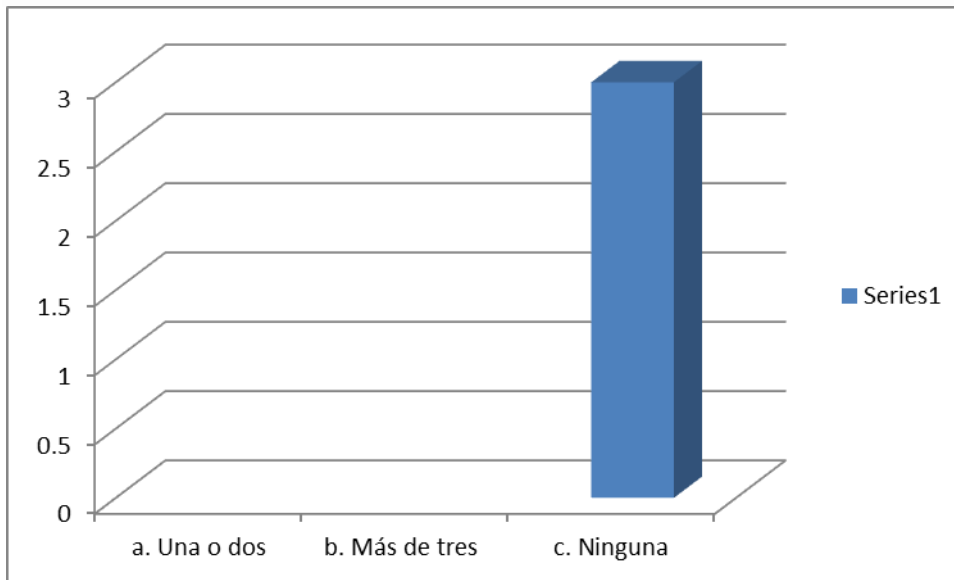
Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 17**

**VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03**

V SALA



**GRAFICO Nº 18**



GRAFICOS DE LOS CASOS PRACTICOS

❖ La venta del bien de la sociedad de gananciales por uno de los cónyuges a nombre de la sociedad de gananciales, sin tener facultades para ello.

REGISTRADOR PUBLICO: 13

Tiempo en el cargo: más de 10 años

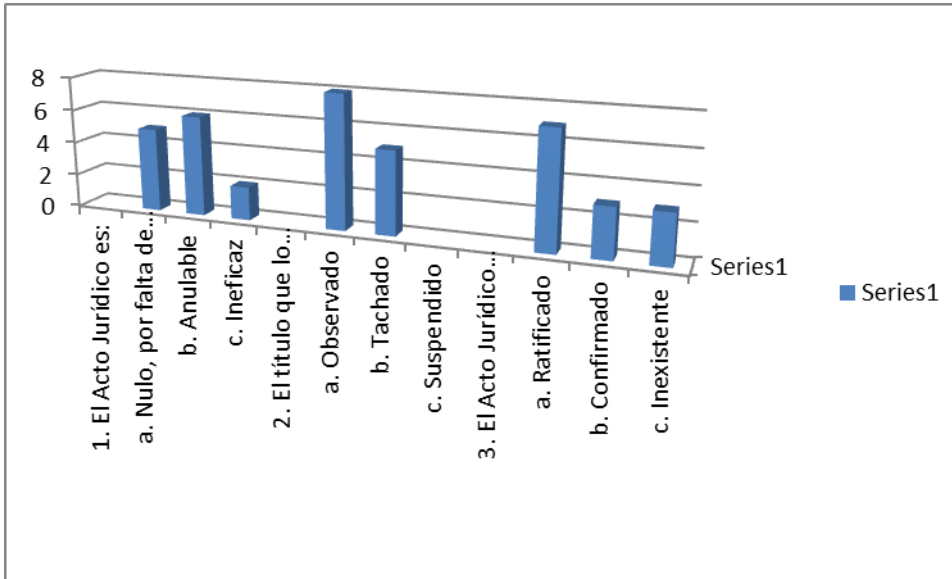


GRAFICO Nº 19

REGISTRADOR PUBLICO: 08

Tiempo en el cargo: menos de 10 años

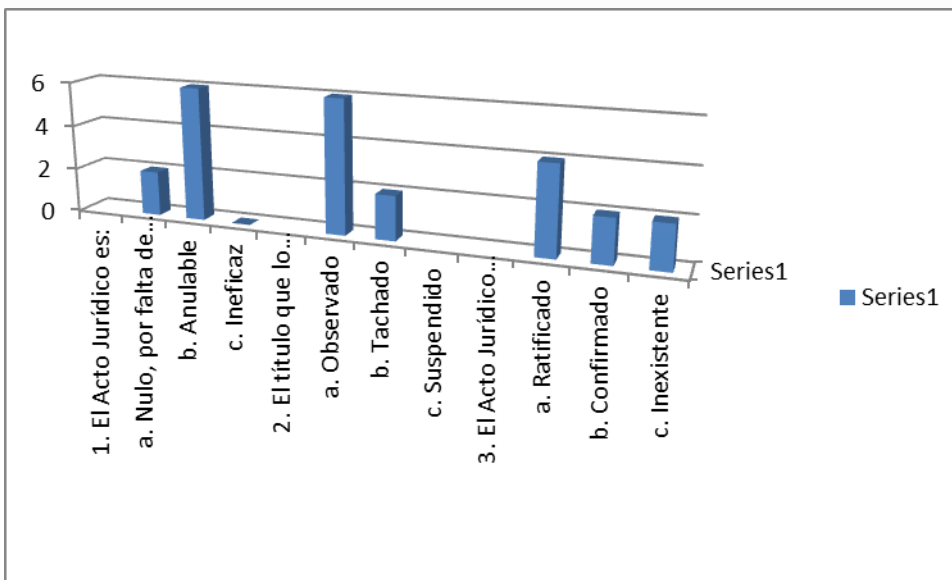


GRAFICO Nº 20

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

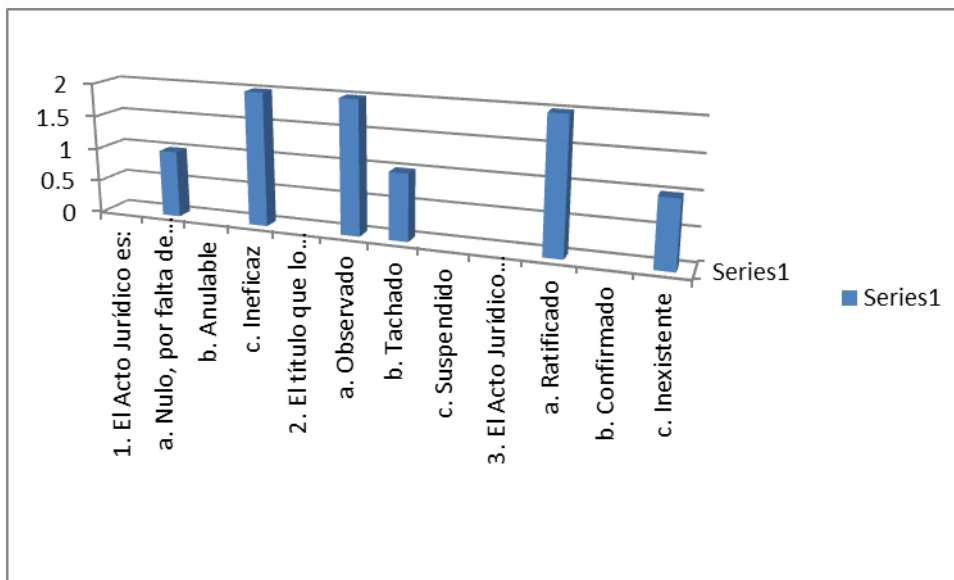
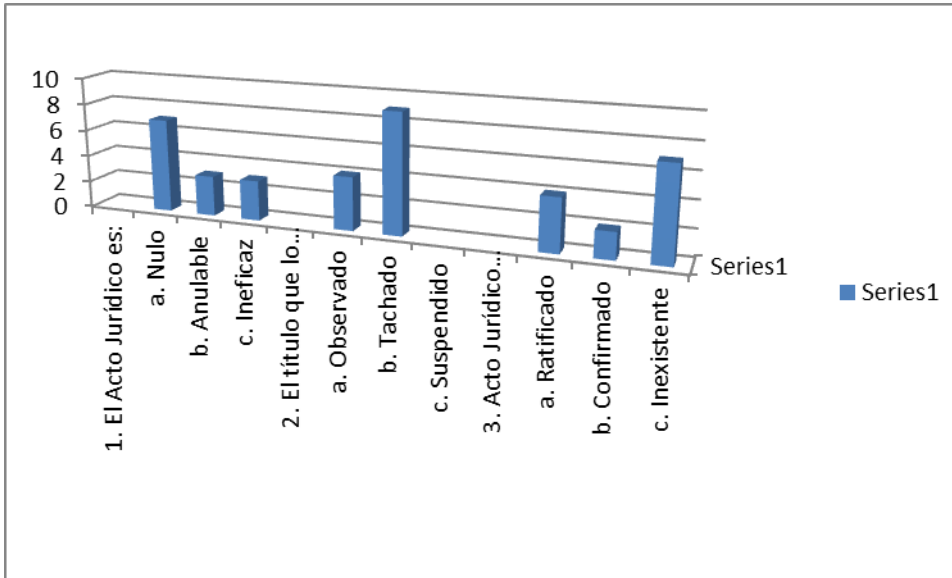


GRAFICO Nº 21

❖ Un cónyuge actúa a nombre propio disponiendo de los bienes de la sociedad de gananciales.

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

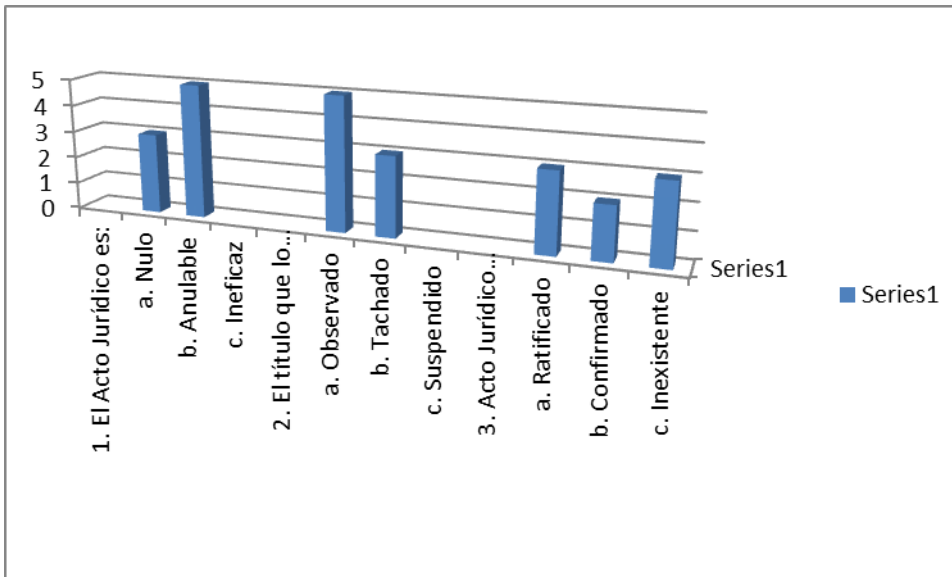
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 22**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

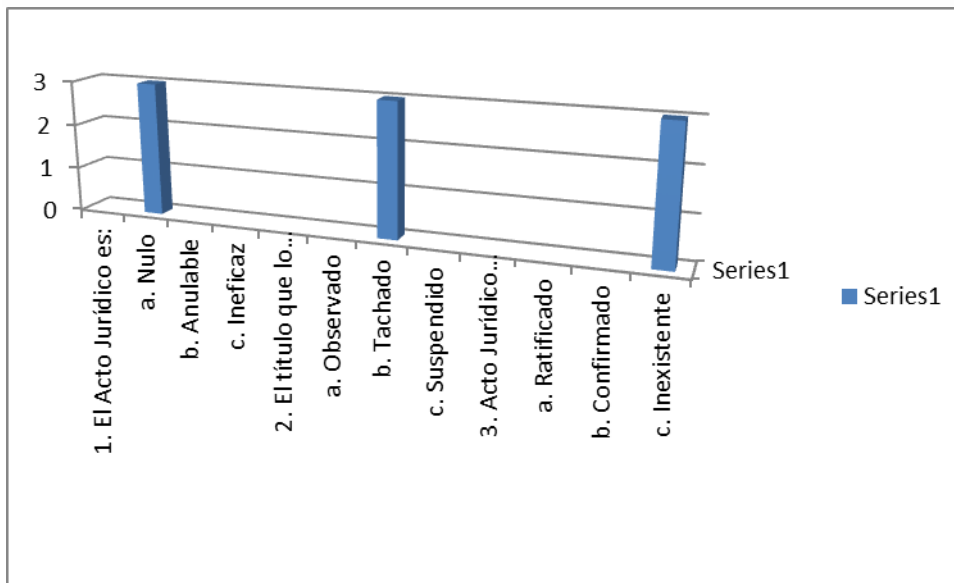
Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 23**

**VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03**

V SALA



**GRAFICO Nº 24**

❖ En la venta del bien de la sociedad de gananciales, los cónyuges son suplantados por terceras personas.

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

Tiempo en el cargo: más de 10 años

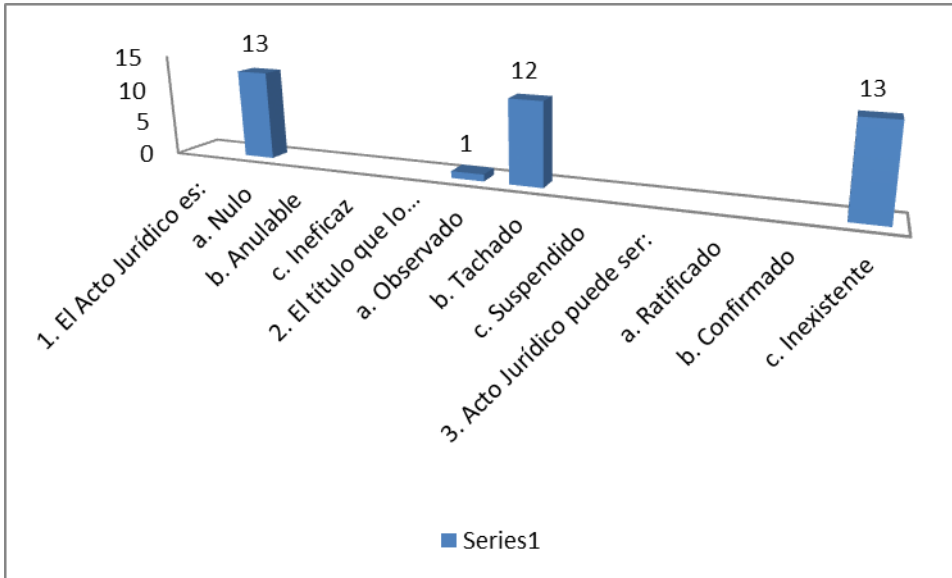


GRAFICO Nº 25

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años

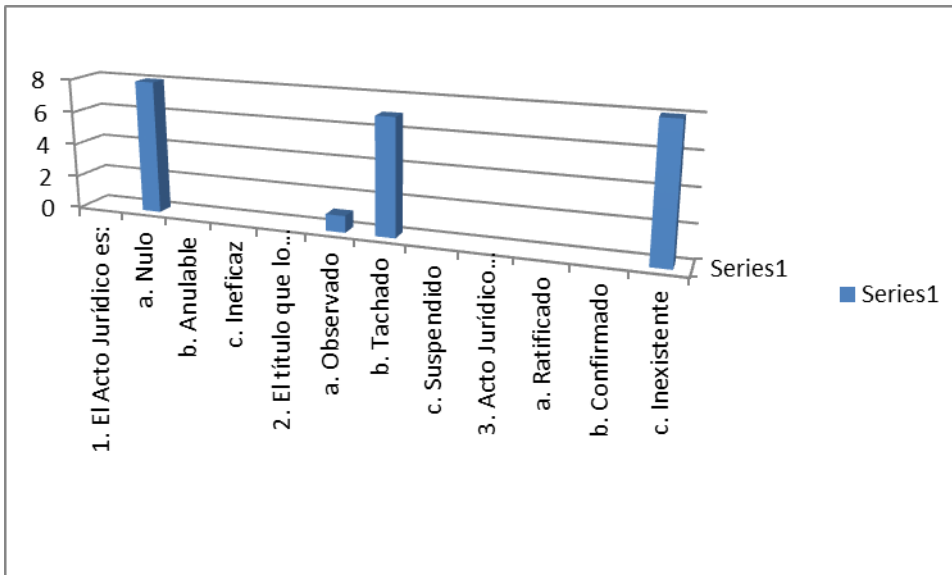


GRAFICO Nº 26

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

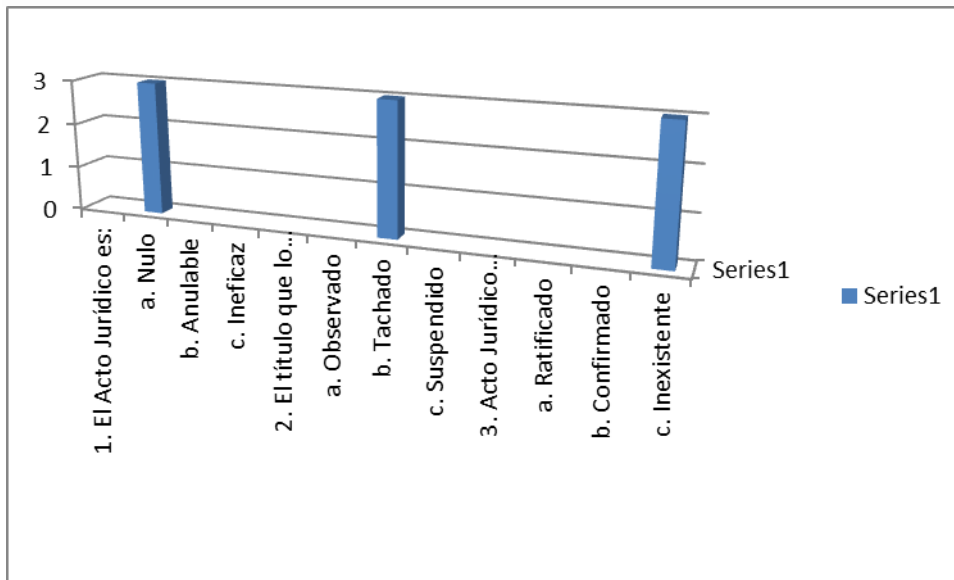
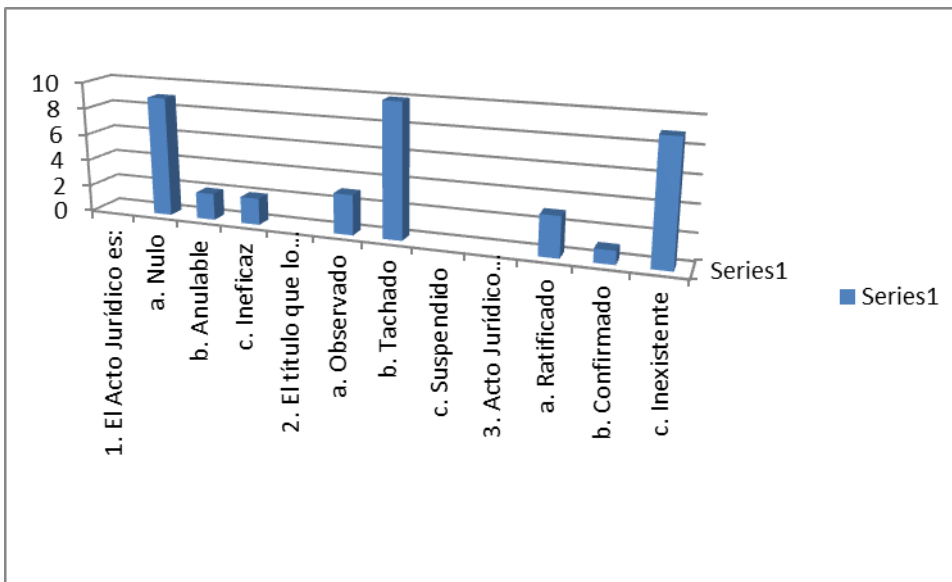


GRAFICO Nº 27

- ❖ El apoderado que tiene un poder nulo para transmitir un derecho por no cumplir la formalidad de la escritura pública que exige, bajo sanción de nulidad del Art. 156 del Código Civil y utilizando dicho poder transfiere el bien de su poderdante.

**REGISTRADOR PUBLICO: 13**

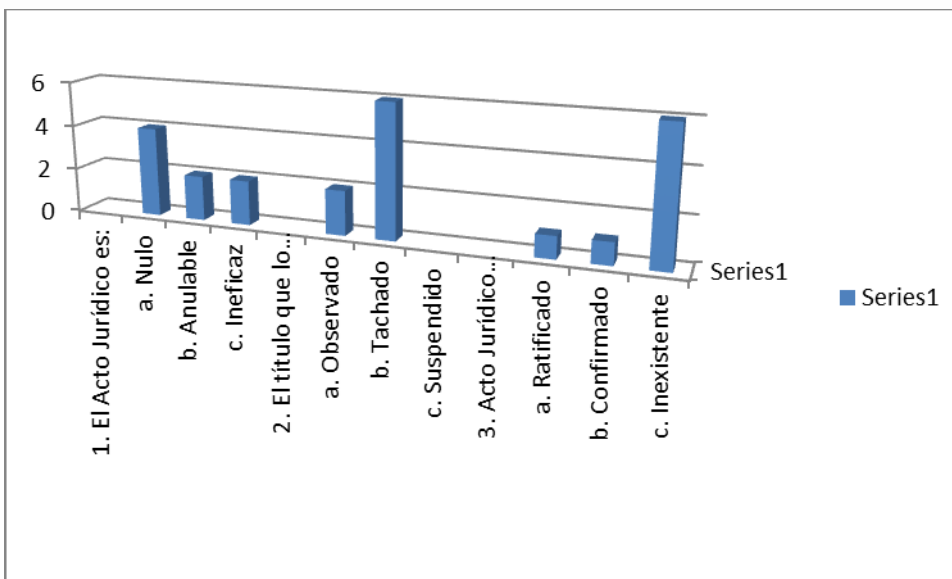
Tiempo en el cargo: más de 10 años



**GRAFICO Nº 28**

**REGISTRADOR PUBLICO: 08**

Tiempo en el cargo: menos de 10 años



**GRAFICO Nº 29**

### VOCALES DEL TRIBUNAL REGISTRAL: 03

V SALA

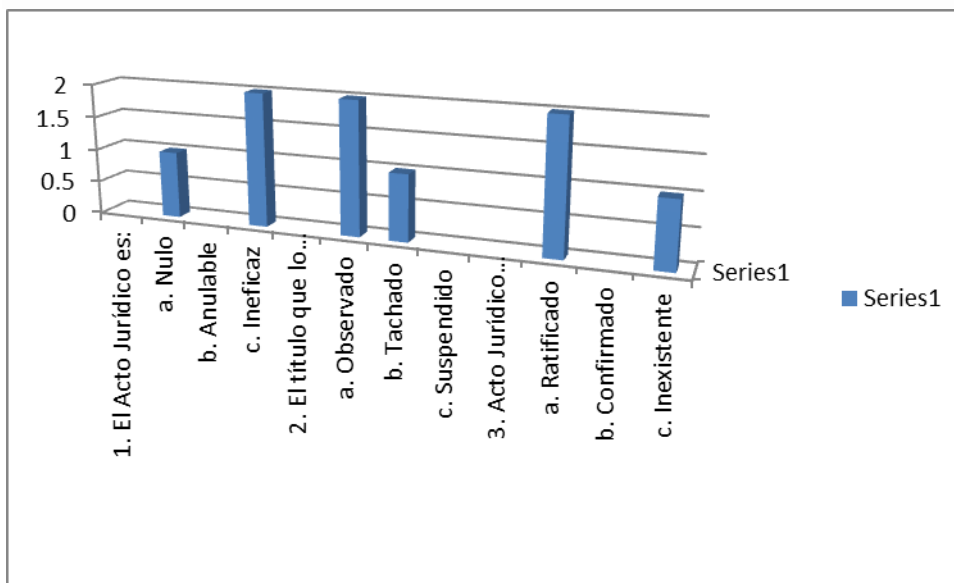


GRAFICO Nº 30