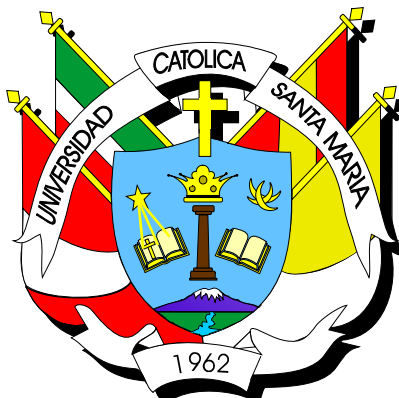


UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POST GRADO

MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL



**ALCANCE DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, DE ENERO
DEL 2002 A DICIEMBRE DEL 2010, EN LA
JURISPRUDENCIA CASATORIA CIVIL Y
JURISPRUDENCIA REGISTRAL.**

**Tesis presentada para optar el Grado
Académico de Magister por el
Bachiller:**

JULIO ERNESTO ESCARZA BENITEZ

AREQUIPA – 2015

DEDICATORIA:

A mis hijos, Andrea, Sergio y Mauricio, motivo y justificación de mis luchas.

A mi amada esposa, por su incansable e invaluable apoyo.



AGRADECIMIENTO:

A mi padre, en gratitud y reconocimiento a su ejemplo de vida virtuosa.



ÍNDICE

Pág.

PRESENTACIÓN

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

A. LOS REGISTROS PÚBLICOS	2
a) Generalidades.	2
b) Concepto.	2
c) Amparo normativo.	2
c.1) Código Civil.	2
c.2) Leyes Especiales.	3
c.2.1) Reglamento General.	3
c.2.2) Reglamento de Inscripción.	3
c.2.3) Ley 26366	5
d) Sistemas Registrales.	6
d.1) Diferenciación entre el Sistema Alemán, francés y Español.	6
B. INSCRIPCIÓN REGISTRAL	9
a) Determinación Conceptual	9
b) Amparo Normativo	12
b.1) Código Civil.	12
b.2) Reglamentos.	12
c) Valor Jurídico.	13

CAPÍTULO II

ALCANCE DE LOS EFECTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

A. PUBLICIDAD REGISTRAL	16
a) Determinación Conceptual	16
b) Amparo Normativo	44
b.1) Código Civil.	44
b.2) Reglamentos.	45
d) Valor Jurídico	45
e) Efectos de la Publicidad Registral.	61

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

A. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA REGISTRAL.	71
a) Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.	71
Análisis	73
b) Otras Zonas Registrales	76
Análisis	80
B. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD EN EL REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CASATORIA CIVIL.	81
Análisis	86
C. ANALISIS DE LA LEY 30313	87
CONCLUSIONES	96
SUGERENCIAS	100

PROPUESTA

**LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULO 2012 Y 2014 DEL
CÓDIGO CIVIL**

101

BIBLIOGRAFÍA

103

ANEXO: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

106



PRESENTACIÓN

Con la vigencia del Código Civil de 1984, se inició un debate relativo a los alcances de la publicidad del asiento registral o del título que da origen al acto inscribible, es ahí que la doctrina sectorizada afirma que el registro tutela, liminarmente con el principio de fe pública al tercer adquirente, debiendo y exigiéndose que los datos consignados en el asiento, no afecten la adquisición del tercero, puesto que el deber de éste, en virtud a la seguridad jurídica, se reduce a comprobar la inscripción o asiento registral, por economía ya que verificar el título que contiene lo publicitado devendría en oneroso.

Siendo así la discusión central del presente trabajo de investigación se basa en la contraposición de la tesis de la primacía de la publicidad del asiento registral frente a la del título archivado.

El objetivo de la presente investigación es abonar argumentos para fundamentar el por qué consideramos que dentro de nuestro sistema debe privilegiarse el asiento registral sobre el título archivado.

No pretendemos con el presente trabajo dar por zanjado el debate, porque los temas permanecen independientemente de sus mentores que los estudian, por lo que mientras exista algún nuevo argumento sobre el tema seguirá vigente la disputa, a pesar de las posiciones y opiniones en contrario.

El presente trabajo cuenta con tres capítulos, el primer capítulo desarrolla la inscripción, el segundo capítulo, desarrolla la publicidad, en el tercer capítulo se hace un análisis de las posturas tanto de las diferentes Salas del Tribunal Registral del país así como del Poder Judicial; se arribaron a conclusiones, sugerencias y una propuesta de modificación legislativa.

RESUMEN

Con la dación de la ley n° 26366 vigente desde 1994 el estado peruano a dispuesto la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos cuya finalidad es la de mantener, preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, que está orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, ha generado procedimientos y gestión de integración en todos los registros públicos.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, es un organismo descentralizado, autónomo del sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa; está comprendida en el presupuesto del Sector Público

La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho una situación o una relación jurídica, específicamente relativa a derechos reales sobre inmuebles, a través del contenido de la inscripción, generando así, dos tipos de publicidad, la material y la formal, la primera constituye la presunción absoluta de conocimiento y funda el valor de la fe pública, la segunda se funda en el examen que se hace sobre los actos inscritos.

ABSTRACT

To the enactment of the law n° 26366 force since 1994 the Peruvian State to arranged the creation of the national system of the public records whose purpose is the keep, preserve the unity and coherence of the practice of the registry function throughout the country, whose specialization, simplification, integration and modernization of function-oriented, has generated procedures and integration in all the public records management.

The National Superintendency of public registries, is a decentralized, autonomous agency of the justice sector and governing body of the national system of public records, legal entity of public law, with legal functional registry, technical, economic, financial and administrative autonomy and own heritage; It is included in the budget of the Public Sector.

Advertising is an activity aimed to make noticeable a fact a situation or a legal, specifically in the property rights relationship, thus, generating two types of advertising, the material and the formal, the first founded his value in the public faith, the second is based on the test that is done on the acts registered.



A. LOS REGISTROS PÚBLICOS

a) Generalidades

A través de la Ley N° 26366 vigente desde 1994 el Estado Peruano a dispuesto la creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos cuya finalidad es la de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, y está orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función registral, para lo cual ha generado procedimientos y gestión de integración en todos los registros públicos.

b) Concepto.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (de aquí en adelante **SUNARP**) es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, cuyas principales funciones y atribuciones son las de dictar políticas y normas técnico registrales, planificando, organizando, normando, dirigiendo, coordinando y supervisando la inscripción y publicidad de los actos jurídicos en los diferentes registros que conforman el sistema.

c) Amparo normativo.

c.1) Código Civil.

Los Registros Públicos se hallan regulados según lo dispuesto en la norma sustantiva civil, así como a sus leyes y reglamentos especiales; tal

afirmación tiene correlato con lo dispuesto en el artículo 2009 del Código Civil.

c.2 Leyes Especiales

c.2.1 Reglamento General

La Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN aprobada por la SUNARP, tiene vigencia a partir del primero de octubre de 2001 cuyo contenido es: Título Preliminar, cuatro Títulos, ciento sesenta y nueve Artículos, cuatro Disposiciones Transitorias y siete Disposiciones Finales; normatividad tal que dispone los procedimientos, atribuciones de los actos de registración y de los registradores.

Esta norma luego de distintas modificaciones está contenida en el Texto Único Ordenado aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN de fecha 12 de mayo de 2012.

c.2.2 Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

Aprobado por Resolución 097-2013-SUNARP/SN de 04 de mayo de 2013.

Se regula que el Asiento Registral deberá expresar necesariamente el acto o actos jurídicos de donde emane directa o inmediatamente el derecho inscrito, este deberá constar en el título correspondiente. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables, ya que dicha situación jurídica le corresponde únicamente al órgano jurisdiccional respectivo.

Los asientos de inscripción referentes a una partida registral (unidad de registro donde se extienden los asientos registrales), se extenderán en orden de prelación con referencia a los respectivos títulos presentados, excepto en los casos de títulos conexo (títulos de vinculación estrecha entre sí); en este último caso solo es pasible de calificación simultanea cuando el solicitante o presentantes de los mismos así lo requieran exigiéndoseles además dos requisitos: a) se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales, b) no existan títulos intermedios incompatibles.

En la partida registral también es pasible de extender anotaciones de correlación de inscripción, cierre de partidas y de más que dispongas las leyes y reglamento, ello con la expresa constancia de los datos de identificación del registrador que las genere.

El asiento de inscripción deberá contener datos precisos del acto jurídico o acto causal generador del derecho inscrito y los datos con efectos reales de relevancia para el conocimiento de terceros.

Cuando por disposición judicial, se requiera la inscripción de un acto jurídico o derecho en el asiento respectivo deberá de consignarse los datos del órgano que requiera tal inscripción así como aquellos que permitan identificar a las partes procesales y órganos del sistema jurisdiccional, con la respectiva constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada.

Cuando se trate de la inscripción de una resolución administrativa esta deberá contener los requisitos indicados anteriormente, con la referencia de la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Se sanciona también que por cada título que hubiere dado lugar a una inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza.

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción.

Toda inscripción se practicará si no se observan defectos o cualquier circunstancia debidamente acreditada, ello en el plazo dispuesto por el referido reglamento.

C.2.3) Ley 26366

La SUNARP, es un organismo descentralizado, autónomo del sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa; está comprendida en el presupuesto del Sector Público

*“La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional”.*¹

d) Sistemas Registrales

d.1) Diferenciación entre el Sistema Alemán y Francés

d.1.1) Sistema Francés

Anterior a la revolución las formas de inscripción registrales se formalizaban sin publicidad, en algunas provincias la posesión era verificada por el tribunal, y se publicitaba mediante pregones, a partir de 1626 todos los actos contractuales debían de constar en la secretaria del tribunal y las donaciones debían de publicarse en el registro judicial; durante la revolución, dos leyes de 1895 y 1898, disponen que las transmisiones podrían ser oponibles por terceros, estableciendo para las hipotecas los principios de publicidad y especialidad (vislumbrando así de forma normativa el nacimiento de tales principios).

En el avance del sistema francés se generó una segregación al consagrar la transmisión de la propiedad por el simple consentimiento y suprimir la necesidad de la inscripción. La ley de transcripciones significó la vuelta al sistema registral de la revolución, por la necesidad de generar

¹ Así es dispuesto por el artículo 10 de la ley 26366.

y fomentar el crédito hipotecario, necesitando de la inscripción para ser posible su oponibilidad.

Los caracteres básicos de este sistema son los siguientes:

- *Sistema de registro como requisito de oponibilidad, en cuanto a los efectos derivados de los registros derivados de la registración.*
- *Sigue el sistema de folio o fichero personal (sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas), si atendemos al valor asignado a la finca en la organización del registro.*
- *La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribibles.*
- *Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de “numerus clausus” de actos y derechos inscribibles.*

Los aspectos más importantes del sistema registral francés son la generación de los derechos fuera del registro, sirviendo la inscripción solo para efectos de divulgación, creando de esta manera el Principio de Oponibilidad que funda su esencia, en la obligación de publicidad registral por adquisición sometidas a la obligación del conocimiento general a efecto de que no concurra el fraude diferenciándose así del tercero protegido por la fe pública registral.

d.1.2) Sistema Alemán

Hacia el siglo XII los pueblos germánicos sustituyen la tradición ritual (entrega de ramas, artículos, terrenos de tierra, bienes de consumo, etc.), por la formalidad del documento con certificación judicial en el registro llamado “*libros territoriales*”; ya en el siglo XVII se genera el resurgimiento del derecho alemán, apareciendo diferentes tipos de registros inmobiliarios por el que se inscribían las fincas, las hipotecas y sus titulares bajo sanción de nulidad de todo acto adquisitivo no inscrito.

Este sistema, tiene las siguientes características:

- Organiza un registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, como regla general; en algunos casos – registros del norte de Alemania – la inscripción produce alcance de plena eficacia formal y sustantiva.
- Sigue el sistema de *folio real*; el registro funciona sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca, que concreta todo su historial jurídico.
- Adopta el sistema de *inscripción* o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el asiento (a través de la “orden de inscripción”), si atendemos a la técnica seguida para la formación del contenido tabular.
- Es un registro de “*numerus clausus*”, en cuanto a los derechos inscribibles, que no solo están tasados o limitados, sino que,

además, son *derechos tipificados*, es decir, acuñados de tal forma que la voluntad no puede alterarlos.

- Por último, es característica del sistema alemán, la existencia del negocio real abstracto, desligado del título acto causal generador de la mutación del derecho; luego, este negocio real abstracto es el que finalmente llega al registro; por tanto no tiene relevancia, para efectos de su inscripción el negocio causal celebrado entre las partes.

B. INSCRIPCION REGISTRAL

a) Determinación Conceptual

El llamado principio de inscripción implica que el titular de los derechos reales sobre inmuebles no está obligado a inscribir su propiedad ni a registrar sus transmisiones, así se entendía en un inicio, pues era considerado como una libertad mas no como una obligación, premisa que es aceptada en nuestra realidad ya que la inscripción registral no es una obligación de los titulares del derecho sino todo lo contrario es una facultad que genera relativamente seguridad jurídica, según la postura registral del acto que se solicita la inscripción y según la postura jurisdiccional de los derechos contenidos en el documento que se requiere inscribir.

En un sentido amplio la inscripción puede ser tomada como un sinónimo de asiento, en un sentido estricto las inscripciones propiamente

dichas son las anotaciones que se hacen en los asientos diferencia que se basa solo en el sentido descriptivo.

La inscripción no crea la adquisición de la propiedad, sino que constituye un acto para publicitar la adquisición del bien; la inscripción registral parte de la premisa de la transmisión efectiva de la posesión al adquirente, pues el registro presume la *"traditio"*, pero no lo sustituye puesto que la traditio deviene en un acto de entrega y recepción física de los bienes materia de inscripción

En tal sentido DIEZ PICAZO afirma que los puntos clave que se deben analizar a fin de conocer el funcionamiento del sistema inmobiliario registral es la relación entre actos y negocios con efectos jurídico reales y su inscripción, por lo que se trata de saber qué papel juega o que función desarrolla la inscripción registral en la publicidad. Pues algunos sistemas solo confieren a la inscripción efectos de oponibilidad de lo inscrito; otros presunción relativa de exactitud, y otros más avanzados, confieren a la inscripción efectos constitutivos de los derechos reales.

Es importante indicar que uno de los primeros registros en la historia es el registro inmobiliario, solo con el avance de los requerimientos sociales de la comunidad y el crecimiento demográfico, han hecho necesaria la creación de diferentes registros con el fin de dar seguridad jurídica a lo que se publicita, teniendo en cuenta que no se publicita el contenido del

documento sino el derecho que emana de las voluntades del acto jurídico, es decir el fundamento por el cual se concertó para el perfeccionamiento de un acto jurídico.

Sin embargo, LACRUZ BERDEJO y SANCHO REBULLIDA no aceptan esta posición, e insisten en que los términos deben separarse, ya que la “falta de coincidencia de conceptos no podría generar la posibilidad de que en un solo acto contengan diversas constataciones inscribibles, siendo que el conjunto de facultades que la ley concede a la persona que inscribe conlleva a que los libros o asientos del registro tengan en esencia o espiritualidad aquello que este quiso solo y únicamente inscribir, para ello el escribiente debe estar investido de voluntad; es preciso discrepar de esta opinión ya que el principio de voluntariedad no fuerza al ciudadano sino más bien respeta su libertad de decisión; siendo la necesidad de protección y el principio de tráfico jurídico los que conllevan a la necesidad de inscripción

A lo largo de la Historia se han presentado diversos tipos de inscripciones, las inscripciones constitutivas y declarativas y las obligatorias y voluntarias; siendo característica principal de las primeras el valor de las mismas en relación a la constitución del dominio y de derechos reales exigiéndose para transmisión del dominio.

La relación entre inscripción y tradición es fundamentalmente histórica y producto de una evolución operada en la naturaleza y configuración de los sistemas adquisitivos, teniendo sus inicios en la entrega de la posesión como perfeccionamiento del acto jurídico, teniéndose presente los siguientes sistemas: a) Sistemas de transmisión abstracta (se da por el simple acuerdo), b) sistema de transmisión basada en el conocimiento (se basa en la decisión o voluntad de las partes), c) sistema basado en la teoría del título y el modo (para adquirir el dominio de un derecho real es necesario que se tenga un título apto para la transmisión del dominio) y una forma de prueba de la tradición.

Hablar de naturaleza jurídica como fundamento del concepto de inscripción genera la distinción entre título y modo de adquisición de la propiedad, en otras palabras la inscripción no es otra cosa que el asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro del contenido de los títulos presentados, con la finalidad de otorgar un carácter de permanencia y el goce de la protección de un derecho frente a eventuales perturbaciones.

b) Amparo Normativo

b.1) Código Civil.

El artículo 2010 de la norma sustantiva civil regula que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, el que luego tendrá que pasar por la exigencia de la calificación de la legalidad de los

documentos y capacidad de los otorgantes. Luego, con el Principio de Rogación queda exteriorizada la voluntad del interesado a adquirente del derecho de acceder a la protección de los Registros Públicos.

Por Principio de Tracto Sucesivo debe de entenderse como la necesidad de que previamente se haya inscrito o se inscriba el derecho de donde emane; así mismo se observa el Principio de Prioridad e Impenetrabilidad, los que generan seguridad jurídica ante títulos incompatibles.

b.2) Reglamentos

Los reglamentos regulan los alcances y efectos de los distintos principios regulados en la normativa sustantiva; asimismo regulan el proceso de inscripción y las distintas prerrogativas que residen en el registrador en cuanto a sus facultades de calificación.

Así también, norman lo relativo a las patologías que puedan verificarse en la inscripción registral, como son las inexactitudes registrales, duplicidad de partidas y finalmente regulan también lo relativo a la publicidad registral.

Se norma que se debe hacer referencia en el contenido del asiento en forma obligatoria del acto causal que genera la mutación del derecho materia de inscripción, es decir, en el asiento registral deberá expresar

necesariamente de donde nace el acto jurídico, que directa o indirectamente postula el derecho inscrito.

De ninguna manera la inscripción convalida los actos que sean nulos o anulables ya que ello es competencia única de los órganos jurisdiccionales.

Los asientos registrales contendrán un resumen del acto o derecho materia de inscripción en los cuales se consignaran los datos relevantes para el conocimiento de terceros, ya sean inscripciones que constan en escrituras públicas, resolución judicial, administrativa o por instrumentos o documentos dados en el extranjero.

c) Valor Jurídico

La inscripción en el registro es causal, definiendo al derecho inmobiliario como un acto constituido.

La exigencia de causa en toda inscripción significa que no solo el título que se presenta al registro tiene que ser formalmente válido, sino también tiene que existir un negocio que lo fundamente.

El registro de propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio además de los derechos reales que se tiene sobre los bienes inmuebles.

La eficacia de la inscripción de los derechos inscritos esta predeterminada por el modo de resolución del eventual conflicto entre el titular inscrito y el poseedor a título de dueño.

La cancelación de los asientos exige necesariamente el consentimiento del titular registral, lo cual es consecuencia necesaria de que el registrador no puede comprobar el derecho inscrito, como si lo hace una sentencia judicial.





A. Publicidad Registral

a) Determinación Conceptual

La publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho una situación o una relación jurídica, específicamente de los derechos reales, generando así, dos tipos de publicidad, la material y la formal, la primera funda su valor en la fe pública, la segunda se funda en el examen que se hace sobre los actos inscribibles.

La legislación nacional tiene un concepto muy amplio de publicidad, por el que permite que toda persona consulte los registros sin necesidad de acreditar ningún interés.

Hemos afirmado que la finalidad del Registro de la Propiedad es robustecer la seguridad jurídica (con justicia) del tráfico patrimonial sobre los bienes inmuebles. ¿Y cómo se logra esta finalidad?. Para ello el Registro debe otorgar publicidad a ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros y, por tanto, esta publicidad legal es el medio por el cual “crece el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas en general, en cuanto evita que negocios y actos queden ocultos”². Puede decirse que la publicidad es el acto de incorporación de la propiedad inmobiliaria y sus cargas en un libro o título material: el registro de la propiedad.

² MESSINEO, FRANCESCO, “Manuel de derecho civil, y comercial”, Tomo II, pág. 393.

Las ventajas de la publicidad son las mismas que cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación de los conflictos y la movilidad del tráfico mercantil³.

El registro es un instrumento de publicidad que tiene un rol preponderante en dos momentos⁴.

- ANTES DE LA ADQUISICION: Anunciando a todos quién es el titular, por lo menos formal, del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargas y gravámenes que le afectan en caso que se concrete el negocio adquisitivo.
- DESPUES DE LA ADQUISICION: Si el adquiriente inscribe su título de adquisición, lo hará invulnerable a las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del registro.

Sea en cualquiera de los momentos señalados, el fenómeno publicitario se muestra como la técnica tipificante de la institución registral. Se trata de su naturaleza ontológica, de su modo de ser, de su nervio o núcleo. De allí que podamos bautizar a la publicidad legal como la **“la esencia del derecho registral inmobiliario”** (y, en general, del derecho registral), entendiendo el término “esencial” en su primera acepción gramatical, esto es, como lo que constituye la naturaleza de las cosas, lo permanente e invariable en ellas⁵. Es, pues, a través de la publicidad como

³ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, “Derecho Inmobiliario Registral”, pág. 18 – 22.

⁴ VALLET DE GOYTISOLO, Juan, “La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles”, pág. 231.

⁵ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, “Diccionario de la Lengua Española”, Tomo I, pág. 885.

se consigue una titularidad cierta y notoria en cuanto a los derechos reales, a fin de tener enterados a los terceros, garantizándoles que las alteraciones ocultas no les afectaran (VITTORE COLORNI)⁶.

Tradicionalmente se venía considerando que la publicidad era un principio del Derecho Registral⁷, entendiéndolo como la presunción absoluta de conocimiento de los datos inscritos⁸. Sin embargo, modernamente se rechaza que la publicidad sea un principio particular del Derecho Registral Inmobiliario, en tanto no se trata de una característica o rasgo propio (y cambiante) de cada ordenamiento registral en particular.

Todo lo contrario, la publicidad es el contenido ontológico, el modo de ser el Registro y, de esta manera, solo puede existir este cuando se produzca aquel⁹. Sin embargo, es bueno mencionar que la doctrina alemana si reconoce el “principio de publicidad”, pero con un contenido distinto al que se le atribuye en los países latinos¹⁰.

⁶ Cit. MANZANO SOLANO, Antonio, “Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios”, Tomo I, pág. 33.

⁷ Por todos: GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, “Estudios de Derecho Hipotecario (Orígenes, Sistemas y Fuentes)”, pág. 33.

⁸ En este sentido la doctrina nacional ha entendido comúnmente que el artículo 2012º consagra el “principio” de publicidad. Dentro de esta línea de ideas se sostiene que: “La publicidad jurídica, es una actividad que tiene por finalidad manifestar un hecho, acto o situación jurídica, y crea respecto al objeto publicado la posibilidad de ser conocido por todos. (...) Se encuentra recogido en la legislación peruana en el art. 2012 del C.C. de 1984”: VALENCIA DONGO CARDENAS, Rita

⁹ DELGADO confunde las categorías cuando trata de este tema, y aun cuando también considera que no existe un principio de publicidad, se equivoca al decir que la publicidad jurídica registral en Perú: eficacia material y principios registrales”, pág. 118. En realidad, la publicidad es la esencia del Registro, mientras que la “razón de ser” alude a la finalidad de un acto o de una cosa. La finalidad del registro no es la publicidad, tal y conforme sostenemos en el capítulo II de esta obra.

¹⁰ Esta precisión no ha sido tomada en cuenta por muchos autores, quienes descalifican automáticamente el “principio de publicidad”, olvidando que existe una doble acepción del mismo término, lo cual exige un máximo de cuidado al referirse a el. Para la doctrina germánica, el principio de publicidad se caracteriza por la eficacia exclusiva de la inscripción respecto de tercero (NUÑEZ LAGOS, Rafael, “El Registro de la Propiedad Español”, pág. 112), y constituye un grado menor de eficacia que la inscripción constitutiva.

Sistematizando todas las ideas expuestas podemos señalar, a grandes rasgos, el engranaje del que se compone el sistema de publicidad registral¹¹:

- El derecho articula una publicidad mediante la toma de razón o reproducción de ciertos datos en una oficina abierta a la consulta pública. Para ello obviamente se necesita de un procedimiento que permita la incorporación al registro de los datos en cuestión.
- Pueden ser objeto de publicidad muy diversos fenómenos jurídicos, siendo el centro de atención del presente estudio los bienes inmuebles.
- Una vez determinados los bienes objeto de la publicidad registral, el ordenamiento establece cuales han de ser las circunstancias o titularidades publicables. La primera de ellas es la propiedad, seguida de la hipoteca y de todos los otros derechos o cargas reales que afecten o limiten la disponibilidad del bien inmueble.
- Finalmente se establece la eficacia de los derechos una vez publicados.

Asimismo se define la publicidad registral como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones

¹¹ DE ANGEL YAGUEZ, Ricardo, "Apariencia Jurídica, Posesión y Publicidad inmobiliaria Registral", pág. 83 – 85.

En resumen, el Derecho Registral Inmobiliario intenta responder a las siguientes interrogantes: ¿Por qué se inscribe? (Fin de la Publicidad), ¿Qué se inscribe? (Actos Inscribibles), ¿Qué produce lo que se inscribe? (Efectos de la inscripción) y ¿Cómo se inscribe? (Procedimiento Registral).

jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad “legal” es un servicio del Estado, una función pública ejercida en interés de los particulares¹². El fenómeno publicitario se lleva a cabo a través del Registro, entendiendo como oficina pública en donde se reciben los datos (o derechos) de interés colectivo, y a donde igualmente se puede acudir para conocer la existencia y alcance de dichos datos¹³.

Por otro lado, no tendría mayor interés la publicidad de determinados hechos o datos, si estos no tuviesen garantía alguna y no se pudiese depositar en ellos la plena confianza del consultante.

Antes de ofrecerse a publicidad, los datos han de someterse a un control sobre su fehaciencia y legalidad, en caso contrario, carecerían de real utilidad. Igualmente es necesario seleccionar los datos trascendentes en orden a los terceros¹⁴. De estas ideas preliminares es posible distinguir las notas características de la publicidad legal:

- Exteriorización continua y organizada.
- Cognoscibilidad legal.
- Eficacia sustantiva o material de derecho privado.

¹² HERNANDEZ GIL, Francisco, “Introducción al derecho hipotecario”, pág. 2. Téngase en cuenta que la excelente definición de este autor tiene en cuenta que la publicidad sirve para tutelar derechos (valor de y también a la seguridad del tráfico).

Según ULPiano, “Es justicia la voluntad constante y perpetua de dar a cada uno su derecho” (D.1.1.10.pr): Álvaro y otros, “El digesto de Justiniano”, Tomo I, pág. 46. La definición romana de justicia calza perfectamente con la “Tutela de Derechos” a que se refiere HERNANDEZ GIL.

¹³ Generalmente se admite que la palabra “Registro” se utiliza por nuestra disciplina hasta en tres acepciones distintas: como oficina pública, como conjunto de libros y como institución jurídica: ROCA SASTRE, Ramón María, “Derecho Hipotecario”, Tomo I, pág. 16.

¹⁴ PAU PEDRON, ANTONIO, “Curso de Practica Registral”, pág. 18.

Dentro de esta línea de ideas se destaca la opinión del profesor italiano RENATO CORRADO, quien señala que la registración consiste en la inscripción del acto en el Registro. Esta situación confiere una realidad distinta al acto o negocio jurídico, que supera la voluntad de su autor.

A la registración debe seguir la puesta de la información a disposición del público; este es el presupuesto natural del acto de la publicidad, que debe exteriorizarse para tener significado, de modo que todos puedan tener conocimiento de su contenido. La publicidad alcanza su perfección con la citada puesta a disposición del público de los datos registrales, lo que hace posible venir en conocimiento directo de los actos concretos que se han realizado¹⁵.

Las motivaciones que le dieron origen. En el Antiguo Régimen existió un complejo sistema de privilegios y de falta de seguridad respecto a la prueba de la propiedad, todo lo cual se tradujo en la concentración, inmovilidad y vinculación de la propiedad de la propiedad de la tierra. Frente a este viejo sistema, reaccionó la doctrina de la ilustración y el liberalismo económico y político, postulando que la propiedad libre y el crédito sean la base de la iniciativa económica.

La revolución necesitó nuevos instrumentos jurídicos para llevar a cabo su ideario político, pretendiendo crear un sistema cierto de prueba de

¹⁵ Cit. CORRAL GIJON, JOSE MARIA, "La publicidad registral de las situaciones jurídicas urbanísticas", pág. 15.

la propiedad (publicidad) y de identificación de los gravámenes sobre bienes (especialidad). El origen cierto de la propiedad pretende garantizar la seguridad del adquirente y la seguridad del crédito territorial, así como la simplicidad del procedimiento ejecutivo y del concurso de acreedores. Los principales primigenios de “publicidad” y “especialidad” buscan crear un triple sistema de certeza: la certeza de la propiedad, la certeza de las transmisiones patrimoniales y la certeza del rango del crédito¹⁶.

En los albores de la revolución liberal, los juristas no pusieron interés en los sistemas de titulación pública, y su atención estuvo dirigida en crear un orden hipotecario práctico y saneado.

Ante a la inseguridad de la propiedad y del crédito, la revolución burguesa optó dar mayor importancia al desarrollo industrial que al crédito territorial.

En esta época se presentaron no pocos problemas y retrocesos, pues las de aquellas épocas no fueron coherentes y sistemáticas a este respecto¹⁷.

Pronto la aproximación de la legislación francesa al tema de los privilegios crediticios fue ganando espacio, así nació la hipoteca, cuya

¹⁶ ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio, *Ob. Cit.*, pág. 9-11.

¹⁷ Así pro ejemplo, Francia que había instaurado un sistema de publicidad registral a fines del siglo XVIII, volvió a reconocer con el código civil de 1904 una hipoteca tacita a favor del Fisco, así como con respecto a los bienes de la mujer o de los incapaces: *ibíd.*, pág. 13-16.

persecutoriedad del bien y niveles de preferencia hace efectiva la supremacía del crédito y tutela del acreedor.

El sistema jurídico, cuya orientación es fundar un sistema financiero que tutele la propiedad y el crédito, hace posible el sueño de los liberales progresistas: otorgar créditos con garantía territorial, desarrollar la industria y construir ferrocarriles.

Esta orientación se plasmó en el código de Napoleón; el crédito hipotecario adquiere tal fuerza, que con la inscripción devienen en el orden privilegiado y se convierte en garantía de efectividad del crédito y de su ejecución.

La hipoteca recibe una especial consideración de preeminencia. Podemos decir que con la hipoteca se fundó el derecho al primer crédito de orígenes ciertos: la simplificación del derecho patrimonial¹⁸.

Exactamente en el mismo sentido se pronuncia NUÑEZ LAGOS, para quien el concurso de acreedores había puesto de manifiesto la importancia de la “citación” de todos los acreedores. En el concurso, el orden de prioridad entre los distintos acreedores solo resultaba conocido al final del engorroso juicio. Antes de lo edictos y emplazamientos singulares, los acreedores no tenían noticias unos de otros. La prioridad entre los

¹⁸ Así por ejemplo, Francia que había instaurado un sistema de publicidad registral a fines del siglo XVIII, volvió a reconocer con el código civil de 1804 una hipoteca tacita a favor del fisco, así como con respecto a los bienes de la mujer o de los incapaces: *Idib.* Pág., 13-16

acreedores emanaba de un documento judicial “*ex post facto*”, es decir, después de ocurridos los hechos.

De esta forma, un acreedor no podía prever si finalmente cobraría su acreencia, en tanto, no conocía previamente a los otros acreedores, ni tampoco tenía seguridad sobre las propiedades y, en general, sobre el patrimonio de su deudor. ¿No se podía lograr una prioridad de los acreedores previa a un juicio? **Surgen así los registros de embargos e hipotecas**, en donde el principio fundamental era la **prioridad** objetiva, democrática: “primero en el registro, preferido en el derecho”. La prioridad es la característica primigenia de todo sistema registral.

Por ello, los primeros registros son meramente hipotecarios o de cargas y gravámenes, no inscribiéndose la propiedad de la tierra, ya que este tema se consideraba demasiado complejo para ser abordado en las condiciones técnicas de la época. Además, ¿a quien se le ocurriría despojar a un propietario de su sacrosanta propiedad por un mecanismo como el registro?

El pensamiento jurídico de la época podía permitirse declarar ineficaces las cargas ocultas, ya que el acreedor beneficiado había sido negligente en resguardar su derecho, y por eso, solo él debía sufrir las consecuencias. Pero, condicionar la adquisición de la propiedad al requisito del registro hubiera sido demasiado radical.

Para los registros meramente hipotecarios, lo relevante era evitar la clandestinidad de gravámenes, asegurar la efectividad de gravámenes, asegurar la respectiva existencia real de la hipoteca y fijar la prelación y preferencia de créditos¹⁹.

La seguridad jurídica del crédito en el antiguo régimen se asentaba en las cargas estamentales ocultas que perseguían al inmueble no importa quien fuese su propietario.

Asimismo se protegía la seguridad del crédito a través de las coerciones personales en caso de incumplimiento de las obligaciones (prisión por deudas). Eliminadas estas figuras del derecho privado liberal, fue necesario adoptar un sistema público de preconstitución de los privilegios a través de la titulación auténtica y el registro.

Así, puede decirse que luego de la revolución liberal se forma un doble sistema paralelo de responsabilidad patrimonial; de un lado el sistema que sin apremio personal toma al patrimonio como base de la responsabilidad; y de otro lado, el sistema de responsabilidad de los bienes

¹⁹ NUÑEZ LAGOS, Ob. Cit. pág. 87

Este autor menciona una gran cantidad de legislaciones del siglo XIX que adoptaron registro hipotecario. Es el caso de los estados germánicos de Baden, Baviera, Hannover, Fráncfort; entre otros países, puede citarse a Holanda, Hungría, Dinamarca, etc.

El sistema español previo a la ley hipotecaria española de 1861 es también un típico ejemplo de registro de hipotecas y censos, en el cual solamente se transcribían los gravámenes de la propiedad inmobiliaria, restando eficacia a los gravámenes ocultos. Sin embargo, el sistema no aseguraba quien era el propietario del bien. Igual ocurría con nuestro oficio de hipotecas y censos, implantado por la legislación colonial, y manteniendo por el primer código civil de 1852, hasta su abrogación por la ley de creación del registro de propiedad del 2 de enero de 1888.

fundado en la especialidad y en la preferencia crediticia, y que parte de la hipoteca y de la publicidad registral como sistema preferente de realización de los bienes y de organización del sistema de crédito territorial²⁰

Al poco tiempo, varia también el régimen de tutela del adquirente frente al acreedor, en tanto este ya no podía ejecutar los bienes de un nuevo adquirente que tenía título de propiedad.

El principio de la venta como liberación de gravámenes se formula en el artículo 2279 del Código Civil Francés de 1804, y en tal virtud la propiedad y los derechos reales se adquieren libres de todas las deudas de terceros que no resulten del título o sean manifiestas.

Ni siquiera el vendedor puede dirigirse como reivindicante contra el comprador, y solo es acreedor personal (aunque privilegiado) del precio²¹.

El principio de certeza de la propiedad protege - porque es un detentador público - al adquirente sobre el acreedor.

El principio básico de derecho material es la organización de la especialidad del derecho patrimonial y de la publicidad del registro. El acto

²⁰ ALVAREZ CAPEROCHIPI, Ob., cit. Pág. 28-29

²¹ En el derecho peruano la solución no es la misma. En los casos de saldo de precio impago en un contrato de compraventa de inmuebles, se constituye una hipoteca legal (pero no oculta): artículo 1118, inciso 1, del código civil peruano.

de adquisición se concibe como una forma de liberación de los gravámenes²².en este sentido, surge un sistema registral, sino además se da entrada a la propiedad y a los demás derechos reales. Por tal razón, el registro comienza a albergar un gran número de actos referidos a la situación jurídica de los inmuebles, y entre los más importantes se encuentra la propiedad y la hipoteca. En un registro de este tipo, no puede tener cabida, exclusivamente, el principio de prioridad (conjuntamente con el principio de especialidad), en tanto , la existencia de la finca sin cargas hace que el comprador la adquiera libre de gravámenes, y ello obviamente no se justifica por el llamado “principio de prioridad”, por cuanto la adquisición del dominio realengo no implica jerarquía con otras cargas (inexistentes por ser ocultas); lo mismo ocurre con la propiedad gravada con cargas inscritas anteriores, las cuales no impiden que el adquirente se convierta en propietario. Así pues, nace un sistema registral de segundo tipo, evidentemente más perfeccionado, y que se ha denominado de **inoponibilidad de lo no inscrito**.

Según NUÑES LAGOS, este sistema es idéntico al de simple prioridad, y tal vez tenga razón en el sentido que ambos se sustentan en la protección al primer escribiente. Sin embargo, en el sistema de la “inoponibilidad de lo no inscrito” se resuelven algunos conflictos que no son susceptibles de tratamiento en los registros meramente hipotecarios. Las

²² ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, *Ob. cit.*, pág. 30.

controversias que pretende solucionar este segundo sistema son los siguientes:

- En al doble venta de un mismo inmueble, adquiere la propiedad el comprador que primero llega al registro.
- La venta de un inmueble (y su consiguiente inscripción) conlleva la liberación de los derechos reales anteriores constituidos por el vendedor, pero no inscritos: “adquisiciones sin cargas o gravámenes”.

Ya hemos tenido la oportunidad de estudiar este sistema de inoponibilidad (o de la transcripción)²³, típico de los derechos francés e italiano, en donde existe el inconveniente de no garantizarse – en sus variantes puras – la calidad de propietario, ni tampoco asegurarse frente a terceros la validez del acto jurídico, y no se tiene protección frente a las realidades posesorias extra – registrales como es el caso de la usucapión²⁴.

Modernamente, sin embargo, estos sistemas han evolucionado hacia posiciones eclécticas, con un registro de importante eficacia sustantiva.

²³ Ver apartados 5.2 y 5.3 de este mismo capítulo.

²⁴ Un autor francés como TROPLONG sostenía una posición que todavía es en gran parte verdadera, a pesar que su doctrina es algo antigua. Este tratadista sostenía que el sistema registral francés no lleva en sí ninguna idea de protección al tercer adquirente de buena fe. Este no tiene frente a los acreedores más defensa que la “purga”, y frente a la acción reivindicatoria ninguna, fuera de la posible usucapión, para la cual valen los documentos auténticos y no sus transcripciones. Para proteger al tercero de buena fe se ha acudido a la teoría de la apariencia, de escaso éxito jurisprudencial fuera del heredero y acreedor aparente: cit. ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, Ob. Cit., pág. 126.

La transcripción del título del adquiriente cierra irrevocablemente la lista de las inscripciones posibles derivadas del vendedor²⁵. En buena cuenta, de esta forma se consigue purgar (eliminar) todas las cargas ocultas frente al nuevo comprador, quien de esta manera adquiere un bien inmueble realengo.

Es más, también se purgan los títulos de dominio ocultos o clandestinos que no afectan el derecho del nuevo comprador, salvo algunos casos que prevén las diversas legislaciones nacionales (fraude, título gratuito del primer inscribiente, etc.). El registro inmuniza frente a actos y contratos sujetos a registración y no inscritos, los cuales no perjudican al tercero que inscribe. Aunque en principio estuvo excluida la protección del adquiriente registral frente a acciones reivindicatorias de nulidad y de resolución; sin embargo, los sistemas de transcripción han variado hacia posiciones más garantistas, pues se reconoce doctrinalmente que la seguridad absoluta del dominio está en la usucapión.

La regla típica de protección en los sistemas germánicos es el **principio de fe pública**, en donde el inscribiente es protegido frente a las acciones reivindicatorias, anulatorias o revocatorias de la propiedad.

Se busca “tutelar al nuevo dueño tabular frente a aquellos vicios, defectos y limitaciones que, aquejando a la titularidad de su antecesor y

²⁵ *Ibíd.*, pág. 81.

transferente, no venían publicados en el folio de la finca ni tampoco eran conocida de dicho nuevo dueño. Consiguiendo así, que el adquirente que contrata en vista de los datos y titularidades que el registro le manifiesta queda protegido conforme a la apariencia creada por el asiento anterior, y por tanto libre de las acciones de cualquier titular inscrito que no resultasen de las propias inscripciones”²⁶.

La doctrina germana del siglo XIX consideró que la regla aplicable a los bienes muebles desde el derecho intermedio también podía hacerse valer para las fincas, y así llegó a consagrarse el artículo 892 del BGB.

En buena cuenta, la apariencia de propietario de la que goza el poseedor de una cosa mueble no puede perjudicar a un adquirente de buena fe que confió razonablemente en dicha apariencia. Lo mismo aplicaría a los bienes inmuebles, solamente que en este caso la apariencia socialmente significativa la constituiría la inscripción del propietario en el registro, lo cual haría confiar en el adquirente de buena fe respecto a la exactitud de dicha apariencia.

“El primer requisito o elemento de la apariencia es el material u objetivo. Viene representado por el conjunto de signos exteriores que habitualmente y de conformidad con el ordenamiento, indican una determinada situación jurídica que es, cabalmente, la que induce a obrar a

²⁶ LACRUZ y SANCHO, Ob. Cit., pág. 165.

quien percibe aquellos signos, aunque en el caso de apariencia aquella situación jurídica no existe. Aquellos signos, en esta ocasión, no revelan la verdad jurídica. Lo normal es que quien aparece como titular registral, también sea titular del derecho inscrito. Ese signo exterior de la publicidad registral permite pensar al tercero que quien está dispuesto a enajenarle la finca, es realmente dueño de ella y, por ende, puede hacerlo”²⁷.

Las analogías entre la apariencia que despliega el fenómeno posesorio (en bienes muebles) con respecto a la apariencia que despliega el fenómeno publicitario (en los bienes inmuebles) es un lugar recurrente por la doctrina; y evidentemente todo parece indicar que la construcción doctrinal de la primera ayudó a la construcción teórica de la segunda, esto es, el derecho registral²⁸. El legislador no puede desconocer la fuerza de la apariencia (o la fuerza de los hechos), y por ello es la posesión el instrumento apto con relación a la atribución y tráfico de bienes muebles; pero en el caso de los bienes inmuebles el Derecho no ha llegado a otorgar el mismo valor al fenómeno posesorio, quizá porque la posesión de los inmuebles es menos ostensible a la de los muebles, quizá porque la propiedad y la posesión aparecen más fácilmente independizadas en los inmuebles, o tal vez porque el legislador pretende aprovechar la facilidad de individualización que tienen las fincas. Lo concreto es que el tráfico de los inmuebles ha requerido la creación artificial de un sistema de apariencia: el registro. En el derecho moderno, los instrumentos jurídicos

²⁷ BUSTOS PUECHE, Ob. Cit., pág. 68.

²⁸ MIGUEL GONZALEZ, Ob. Cit., pág. 451.

más importantes a este respecto son la posesión²⁹,y la publicidad registral³⁰.

La analogía de soluciones que se presentan en ambas figuras ha sido suficientemente destacada por la doctrina alemana, nada menos que la creadora del registro de la propiedad. Citamos a WOLFF: *“Puede, en efecto, dudarse de si la confianza del adquirente en que el enajenante poseedor es también verdadero propietario en la honradez de aquel a quien había confiado su cosa. Y si a pesar de que toda la ley exige a este último el sacrificio de su derecho no dejándole otro recurso que pretensiones de indemnización (contractuales o delictuales) contra el enajenante y una*

²⁹ No toda la doctrina es coincidente en este punto. HECK considera que el principio de la tradición es un residuo histórico. Para fundamentar esta posición se alega la existencia de formas espiritualizadas de tradición, en donde no existe función publicitaria alguna. Por otro lado existen otros supuestos en los cuales existe traspaso posesorio sin cambio de propiedad (v.gr.: reserva de dominio). Por otra parte, la doctrina alemana pone de relieve que los cambios en la estructura social y económica han superado las relaciones en donde la posesión “funciona como propiedad”. El principio de publicidad (tradición) queda sin efecto por el legislador cada vez que necesita fomentar la circulación de los bienes y mejorar las garantías del crédito. Así, en Alemania se llega a imponer al adquirente, para ser considerado de buena fe, que investigue si el transmitente ha pagado o no la cosa cuando sea aquellas que normalmente se venden a plazos. En estos términos, la doctrina de ese país considera que la publicidad posesoria como apariencia de derecho no pasa de ser una ficción. Los tribunales alemanes imponen una carga muy rigurosa en el adquirente a fin que este investigue la titularidad invocada por el transmitente. La posesión no es suficiente para crear la apariencia, sino que debe ser completada por ulteriores indicios de propiedad para crear el fundamento de la apariencia del derecho. Se opera así una superación de la publicidad, al exigir al adquirente una investigación sobre titularidad del transmitente para poder ser considerado de buena fe, es decir, se supera el elemento objetivo del supuesto de hecho de la confianza por las rigurosas exigencias impuestas al elemento subjetivo”: MIGUEL GONZALZ, José María, “La posesión de bienes muebles”, pág. 462-467.

³⁰ DE ANGEL YAGUEZ, Ob. cit., pág. 31-33.

Sin embargo existe una importante corriente que niega la identificación entre ambas figuras: “La apariencia es un término, por un lado inadecuado y por otro insuficiente, aplicado al registro. Es inadecuado porque puede hablarse de apariencia de un hecho social - como la posesión- : es un hecho visible, y solo cuando se ha visto produce su eficacia protectora la apariencia (piénsese en la adquisición de bienes muebles de buena fe); no existe propiamente apariencia cuando no se trata de un hecho social, no se publica, no se reclama), y la eficacia protectora de ese mecanismo se produce con independencia de su conocimiento, de su consulta – aún desconocido, el registro produce todos sus efectos. Estos efectos se producen, en definitiva, no por la apariencia, sino por la veracidad de los hechos publicados. Pero es también un término insuficiente, porque la apariencia es un fenómeno factico. Apariencia, según el diccionario de la academia, es aspecto exterior de una cosa, y también verosimilitud, probabilidad. El contenido del registro lo forman datos contrastados, lo que es más que una simples apariencia externa de verdad, que una simple probabilidad de verdad”: PAU DPEDRON, Antonio, “Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales”, pág. 40-41.

compensación por enriquecimiento, lo que en ello se expresa – como en la fe pública del registro o en el hecho de independizar el negocio real de disposición del negocio de obligación causal-, no es tanto la consideración habida de las especiales circunstancias del adquirente, como el interés de fomentar la seguridad y simplicidad del tráfico negocial, y en especial la del tráfico de mercancías”³¹.

Evidentemente la certeza que da la posesión y el registro son distintas³², y de allí la ardorosa diferenciación que hace PAU PEDRON. Sin embargo, la circunstancia referida a su diversa eficacia, no puede negar la evidencia de que se trata de figuras que cumplen una finalidad análoga, y que muchas de las soluciones existentes referidas a la tutela de la apariencia posesoria en los bienes muebles, han sido posteriormente recogidas para tutelar la apariencia derivada de la publicidad registral.

Este mismo principio de tutela de la apariencia sirvió para construir la doctrina de los títulos valores, cuyo origen es alemán, y que también fue

³¹ WOLFF, Ob. Cit., Tomo III, volumen 1, pág. 451.

³² Según WOLFF, la posesión y el registro se encuentran inspirados en el principio de la “apariencia jurídica” (o tal vez podría llamarse de “confianza en la apariencia”). Este autor añade que: “la apariencia jurídica creada por la posesión es de una eficacia mucho menor que la de la fe pública del registro; y esto por sus buenas razones: mientras la fe pública del registro solo queda destruida en caso de que el adquirente conozca positivamente la inexactitud de aquel, la posesión pierde su eficacia ya en caso de negligencia grave por parte del adquirente. En las cosas extraviadas, la apariencia jurídica pierde totalmente su eficacia, aunque el adquirente no pueda saber que el propietario ha perdido la posesión. El origen de este principio está en la conveniencia de proteger al propietario contra la infracción de la paz jurídica por medio de hurto o robo, pero su significación ha quedado confusa al extenderse a todos los casos de pérdida; su base jurídica debe buscarse hoy en la idea (desarrollada solo imperfectamente) de la menor responsabilidad que incumbe al propietario por la pérdida involuntaria de la posesión”: *ibíd.*, pág. 452.

inspirado en la teoría posesoria. El sustento de nuestra posición no es difícil de demostrar, y la doctrina alemana lo ha manifestado en forma reiterada.

IHERING señala que la protección de la posesión, como exterioridad de la propiedad, constituye una facilitación de la prueba a favor del propietario, la cual también puede ser aprovechada por el no – propietario.

Se puede considerar a la posesión como un puesto avanzado de la propiedad. No es protegida por sí misma, sino mirando a la propiedad. En la posesión, el propietario se defiende mirando a la propiedad. En la posesión, el propietario se defiende contra los primeros ataques dirigidos a su derecho (por ejemplo, mediante los interdictos).

La protección posesoria ha sido introducida teniendo en cuenta la propiedad. Pero es imposible conceder esta protección al propietario sin que algunos no – propietarios se aprovechen de esta situación.

Si la prueba de la propiedad se limita a la demostración de su exterioridad, esta facilidad resulta en pro de todo individuo que este en situación de prevalerse de tal elemento. Prosigue IHERING afirmando que existe un paralelismo evidente entre la posesión y los títulos a aportar. Estos deben su introducción al mismo motivo de simplificar y de facilitar la prueba de la propiedad, que es la base de la protección posesoria. En el caso de los títulos valores, la prueba de que se es acreedor está en la

simple presentación del título. Por ello mismo, esta ventaja favorece al ladrón como al verdadero propietario; pero nadie pensará fundar sobre esta circunstancia la opinión de que el fin de los títulos valores sea facilitarle las cosas a los ladrones.

Todos verán aquí la distinción que es necesario hacer entre lo que el legislador “ha querido”, y aquellas que él “no ha querido” pero que no se pueden evitar³³. La facilitación de la prueba y la tutela de la apariencia en la inmensa mayoría de casos protegerán al verdadero propietario y, en este sentido, la doctrina de la apariencia jurídica surge como un instrumento valioso para simplificar el tráfico patrimonial.

Sin embargo, estadísticamente, será imposible eliminar los supuestos patológicos (la defensa indebida de ladrones o falsificadores), pero ello serán unos pocos casos que no alteran el orden regular de las cosas, y que además pueden ser corregidos mediante remedios que el mismo derecho proporciona, tales como las acciones por enriquecimiento sin causa, indemnizaciones o sanciones penales.

No debemos olvidar que la titularidad de los documentos de crédito se encuentra vinculada al poseedor del título valor según su especial ley de circulación, autorizándose al deudor a que cumpla la prestación a quien le exhiba el título en forma regular. En este sentido, la apariencia de ser titular

³³ IHERING, Rudolf von, “La posesión”, pág. 84-93

por la posesión del documento, reemplazara a la exigencia de su verdadera titularidad (legitimación)³⁴.

La doctrina moderna de los títulos valores inspirados en la teoría de la protección posesoria tiene su origen en los pandectitas alemanes del siglo XIX, lo que dio lugar a la famosa ordenanza cambiaria de 1848 inspirada por KARL EINERT. Dentro de esta corriente, el profesor HEINRICH BRUNNER formuló su célebre definición del título valor señalando que *“es el documento de derecho privado, cuya realización está subordinada a la **posesión** del documento”*³⁵.

Esta definición sigue siendo aún hoy dominante en Alemania³⁶. ENNECCERUS Y LEHMANN señalan que la posesión del documento es requisito previo para hacer valer el derecho en cuestión, y además, la transmisión del derecho incorporado depende también de la transmisión de la posesión del título.

Por consiguiente, los títulos valores están sometidos en gran parte a las reglas del derecho de cosas, y en buena cuenta se trata de documentos

³⁴ BONFANTI, Mario Alberto, “Teoría general de los títulos valores (las grandes líneas de su desarrollo dogmático en la escuela comercialista alemana e italiana)”, pág. 655. La definición de BRUNNER, autor alemán del siglo XIX, es muy importante en cuanto considera que el derecho incorporado en el título valor solo puede ser ejercido por su poseedor; con lo cual se vincula la doctrina de los títulos valores con la teoría posesoria.

³⁵ Cit. SILVA VALLEJO, José Antonio, “Teoría general de los títulos valores (las grandes líneas de su desarrollo dogmático en la escuela comercialista alemana e italiana)”, pág. 655. La definición de BRUNNER, autor alemán del siglo XIX, es muy importante en cuanto considera que el derecho incorporado en el título valor solo puede ser ejercicio de su poseedor; con lo cual se vincula la doctrina de los títulos valores con la teoría posesoria.

³⁶ HUECK, Alfred y CANARIS, Claus- W, “derechos de los títulos-valor”, pág. 1

investidos de fe pública³⁷. La teoría posesoria y la de los títulos valores influye decididamente en la construcción teórica del registro de la propiedad, ya que todas se consideran instituciones destinadas a tutelar la apariencia jurídica, facilitando la prueba de la propiedad, permitiendo una más fluida circulación de la riqueza a través del expediente de limitar las acciones contradictorias que se pudiesen ejercer en perjuicio del tercer adquirente.

Por eso, el poseedor se presumirá propietario, y lo mismo ocurrirá con el poseedor del título inscrito gozará a su favor de una presunción de exactitud (legitimación).

En el caso de las adquisiciones a favor de terceros de buena fe también se aplica la doctrina de tutela de la apariencia en beneficio del tercero que percibe la posesión a título de dueño, o del tercer adquirente de un título valor que no puede ser privado de su derecho. Análoga situación ocurre en el ámbito registral, en donde el tercero mantiene su adquisición aunque el título del transmitente devenga en nulo o ineficaz, pudiendo rechazar cualquier acción reivindicatoria en su contra (fe pública).

Por último, el adquirente de un título valor solo es afectado por las concepciones que aparezcan del mismo título (literalidad), y no tiene por

³⁷ ENNECCERUS, Ludwig y LEHMANN, Heinrich, "Derecho de obligaciones", pág. 901.

qué preocuparse de las excepciones por él desconocidas y que no consten en el título (inoponibilidad).

Es la misma idea que se encuentra detrás del registro inmobiliario, en donde el titular no es afectado por los derechos no inscritos (inoponibilidad). Como dice VIVANTE, *“el título de crédito es un documento necesario para ejercitar el derecho literal y autónomo expresado en el mismo. Se dice que el derecho expresado en el título es literal, porque su existencia se regula a tenor del documento; se dice que el derecho es autónomo, porque el poseedor de buena fe ejercita un derecho propio, que no puede ser restringido o destruido en virtud de las relaciones existentes entre los anteriores poseedores y el deudor; y se dice, por último, que el título es el documento necesario para ejercitar el derecho, porque, en tanto el título existe, el acreedor debe exhibirlo para ejercitar cualquier derecho, tanto principal como accesorio de los que en él se contienen, no pudiendo realizarse ninguna modificación en los efectos del título sin hacerla constar en el mismo”*³⁸.

El principio de autonomía de los títulos valores se configura cuando se reputa que el adquirente recibe un derecho nuevo con respecto al del enajenante; brindándole ello una inmunidad contra las excepciones de los primitivos portadores, colocándolos así en una posición de verdadero privilegio³⁹.

³⁸ Cit. SILVA VALLEJO, Ob. CIT., pág. 659.

³⁹ BONFANTI Y GARRONE, Ob. Cit., tomo I, pág. 27.

Con mayor precisión el profesor italiano TULLIO ASCARELLI señala que pueden derivarse dos significados del principio de autonomía:

- Con ello se requiere indicar la **inoponibilidad** de las excepciones deducibles contra el portador anterior y derivadas de convenios extracartulares, incluyendo las excepciones causales en los llamados títulos abstractos;
- En otro sentido, se requiere señalar que al tercer poseedor no se le puede oponer la **falta de titularidad** de quien se lo transmitió⁴⁰.

El supuesto a) de ASCARELLI es prácticamente idéntico al principio registral de inoponibilidad, por el cual se purga el dominio no inscrito y los gravámenes no inscritos que pesaban sobre el anterior propietario.

El supuesto b) puede identificar más bien con el principio registral de fe pública, y en donde la apariencia del registro subsana la falta de titularidad del transmitente. ¿es pura casualidad esta identificación de principios entre la teoría posesoria, la teoría de los títulos valores y la teoría del derecho registral?. Evidentemente no, la doctrina pandectista alemana del siglo XIX, muy afecta a la lógica deductiva de creación de conceptos jurídicos, logro abstraer principios comunes de su teoría de la apariencia⁴¹, que finalmente trasplantados a una serie de instituciones jurídicas.

⁴⁰ *Ibíd.*, pág. 28.

⁴¹ Uno de los más importantes pandectistas alemanes, PUCHTA, explica así la corriente metodológica conceptual: "pues la misión de la ciencia del derecho es conocer las normas jurídicas en su conexión orgánica, condicionándose unas a otras y procediendo unas de otras, a fin de poder seguir la genealogía de las normas particulares hasta la altura de su principio y asimismo descender los principios hasta sus últimos vástagos. En esta operación, las normas jurídicas se hacen conscientes y se sacan a la luz del día las que, ocultas en el espíritu el derecho nacional, ni han

Los autores alemanes reconocen claramente esta identificación: “El código civil desliga los efectos reales del acto causal que los originan y de los contratos preliminares que los preparan; es decir, que la virtualidad de la inscripción depende exclusivamente del acuerdo abstracto, sin conexión con el acto o contrato que lo determine.

En esto los asientos del registro vienen a semejar a los instrumentos cambiarios, y como ellos quedan cubiertos de posibles impugnaciones”⁴². WIEACKER considera que la abstracción del derecho privado favorece la libertad contractual, el crédito territorial y los negocios crediticios, constituyendo una ventaja para los iniciadores y propulsores de una economía expansiva en las finanzas, en el comercio y en la industria, y justamente con dicha finalidad se inserta el derecho de los títulos valores y el registro inmobiliario.

Se trata, pues, de un derecho que favorece la economía capitalista y el liberalismo⁴³. Esta concepción lleva a que durante el siglo XIX el derecho se “comercialice” y se postule la necesidad de atender con

aparecido en la convicción inmediata de los miembros del pueblo y en sus acciones, ni en los veredictos del legislador, que por tanto, solo se hacen visibles como producto de una deducción científica”: cit. LARENZ, Karl, “Metodología de la ciencia del derecho”, pág. 43.

Esta corriente metodológica informa el código civil alemán, señalándose sobre el que “es lógico hasta el último acabado y – en el sentido crítico de la pandectística tardía- , exento de contracciones. Solo muy raras veces una normación (sic) – como valga decir la de la responsabilidad de los herederos – no es completamente clara y transparente. Al sistema de la ley corresponde el principio metodológico de ascender y progresar de lo general a lo particular. Esto, en cambio, requiere un aparato conceptual técnicamente perfecto y un alto grado de abstracción racional, lo que en manos de un experto jurista se convierte en un medio extraordinario y en un sistemático garantizador de las consecuencias jurídicas y con ello ejerce su efecto en la seguridad jurídica”: MOLITOR, Erich y SCHLOSSER, Hans, “Perfiles de la nueva historia del derecho privado”, pág. 114.

⁴² NUSSBAUM, Ob. Cit., pág. 27.

⁴³ WIEACKER, Franz, “Historia del derecho privado de la edad moderna”, pág. 402-403

preferencia a la “seguridad del tráfico”; todo lo cual lleva a que en la práctica legislativa y judicial se de origen, se fortalezcan y amplíen los privilegios a favor de las clases financieras y capitalistas (legislación sobre hipotecas, títulos valores, negocios abstractos, etc.)⁴⁴.

MOLITOR Y SCHLOSSER opinan que la legislación mercantil alemana de la primera mitad del siglo XIX puede calificarse de excelente, y en realidad no les falta razón, especialmente si tenemos en cuenta la creación desde la nada de la teoría de los títulos valores.

En consonancia con una actividad económica de potente envergadura, surgen unas leyes de gran riqueza de contenido, integradas por las costumbres prácticas de los comerciantes, pero pensadas sobre la base de cuidadosas investigaciones jurídicas. Estas nuevas corrientes de derecho mercantil (principalmente, de derecho cambiario) prontamente son acogidas por el derecho civil, y se confirman mediante los nuevos principios de responsabilidad aparente, protección de la confianza y de la sociedad de hecho⁴⁵.

En este sentido, los sistemas registrales de raigambre germánica (sea del principio de publicidad, o del principio de inscripción) se sustentan, principalmente, en el negocio jurídico abstracto, es decir, en aquel en que no expresa la causa por la que se produce la atribución patrimonial.

⁴⁴ CASTRO Y BRAVO, *Ob. cit.*, Pág. 15.

⁴⁵ MOLITOR Y SCHLOSSER, *Ob. Cit.*, pág. 106.

Por tanto, solo existe una declaración de transmisión y adquisición de propiedad; pero no se conoce la causa de la atribución (venta, permuta, donación, legado, negocio inmorale, simulado, etc.).

Sobre esta base se construye la simplificación del tráfico jurídico, en consecuencia, cada nueva adquisición es prácticamente autónoma, en tanto los defectos de los actos precedentes no le afectan. Así se justifica el principio de “fe pública registral”, por el cual las vicisitudes causales de los negocios antecedentes no perjudican al titular. Por ello, los títulos valores y los negocios de adquisición (que culminan en el registro cuando son inmuebles) son abstractos.

Los estudios de nuestra disciplina no pueden olvidar la vinculación entre los títulos valores, el registro inmobiliario y los negocios abstractos. Solo así se entiende el principio de fe pública, la autonomía del asiento, la presunción de exactitud basada en la apariencia, etc. Y de esta forma también estamos precavidos respecto a cualquier exageración dogmática que se pretenda introducir en nuestro sistema jurídico, so pretexto de la “seguridad del tráfico”, pero que en realidad desnaturaliza el principio causalista que rigen en nuestras atribuciones patrimoniales en el orden inmobiliario.

Ya CASTRO Y BRAVO advirtió sobre los peligros del llamado “negocio abstracto”, el cual nació para ensalzar las notas de simplicidad,

claridad y seguridad, a través de una técnica de simplificación del supuesto de hecho que facilita considerablemente el aporte de la prueba mediante la sustitución de los requisitos internos de los negocios por requisitos externos o meramente formales, permitiendo así la mayor previsión de las operaciones. Sin embargo, la exageración de esta doctrina es peligrosa por las injusticias o iniquidades que de ella se pueden derivar; además de no corresponder a una concepción sana de la autonomía de la voluntad. En efecto, en el acto de enajenación que se lleva al registro de la propiedad germánico o en la promesa contenida en un “pagare”, se presume la abstracción, cuando lo normal y corriente es su carácter causal. Para el común sentir de las gentes, no se enajena o grava, no se promete o reconoce una deuda, sino que ello se considera la consecuencia de una venta, una donación o de haber recibido un préstamo⁴⁶.

En este sentido, las concepciones exageradas o artificiosas deben ser rechazadas; máximo cuando la seguridad jurídica queda suficientemente asentada mediante las figuras de protección del tercero de buena fe y la presunción de existencia y licitud de la causa. Dentro de esta misma línea de ideas, algunos autores sostienen la necesidad de implementar con carácter general el principio jurídico de “protección al tercer adquirente de buena fe”⁴⁷, pues protegiendo a los adquirentes en

⁴⁶ *Ibíd.* Pág. 295.

⁴⁷ *Esta idea significa, en buena cuenta, establecer un principio general de “tutela de la apariencia”.*

conjunto, se está brindando protección legal a la generación de riqueza que se produce a través de los actos de circulación de los bienes⁴⁸.

La necesaria existencia de un sujeto como titular de una situación jurídica no es una cuestión de índole dogmática. Simplemente es el reconocimiento de que el hombre y su libertad ontológica es el centro del Derecho. El hombre y su vida social son su razón de ser. La persona es un concepto meta jurídico, un «prius» que el Derecho no ha elaborado ni puede elaborar; es anterior al Derecho y éste lo recoge y valora jurídicamente⁴⁹.

El filósofo ÉTIENNE WILSON dice que el rasgo fundamental del credo occidental es la firme creencia en la evidente dignidad del hombre. Creencia que fue elaborada en la filosofía griega por los estoicos, en el Derecho Romano por obra, fundamentalmente, del pretor y del derecho de gentes y, en fin, por la doctrina cristiana que considera al hombre como el más perfecto de los seres de la Tierra, creado a imagen y semejanza de Dios, y con el logro de su salvación como el más alto deber⁵⁰.

El tema de la dignidad del ser humano no pasaba, hasta hace algunas décadas, de ser una discusión filosófica o de derecho natural. Ahora, con la dogmática jurídica creada alrededor de los derechos

⁴⁸ FERNANDEZCRUZ, Ob. Cit., pág. 172.

⁴⁹ VALLET DE GOTTISOLO, Juan, "Panorama del derecho civil", pág. 96.

⁵⁰ Cit. *ibíd.*, pág. 88.

fundamentales de la persona, se trata de una materia íntimamente vinculada con el proyecto de vida de una comunidad política, esto es, con la Constitución del Estado⁵¹.

Llevados estos conceptos a nuestra materia, se puede decir que deviene en "titular registral" aquel sujeto que, al hacer constar en el registro un acto jurídico, queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre un bien inmueble inscrito. La titularidad dura hasta que el Registro publica su extinción, o simplemente, cuando se inscribe una titularidad incompatible con la primera⁵². En buena cuenta, el titular de un derecho subjetivo inscrito en el Registro es un "titular registrar".

Para ser titular, es preciso ser persona natural o jurídica. Es indiferente si la persona natural es capaz de ejercicio o no, o bien si se trata de una asociación, fundación o sociedad; o si la persona jurídica es de

⁵¹ "El valor último es evidentemente el de la dignidad de la persona humana, de la que fluye el principio de libertad, único que puede asegurar, como afirmara RECASÉNS, Li7 contenido valorativo al Derecho. En el ordenamiento liberal democrático la dignidad de hombre —según el Tribunal Constitucional Federal alemán— es el valor superior. Por sí mismo, el hombre goza de una personalidad capaz de organizar su vida de un como responsable. Su dignidad exige que se garantice el más amplio desarrollo posible de su personalidad. Como dijera GOLDSCHMIDT, cada persona humana individual es una realidad en sí misma, mientras que el Estado no es más que una realidad accidental ordenada como fin al bien de las personas individuales. Parece, pues, perfectamente oportuno afirmar que el derecho fundamental para el hombre, base y condición de todos los demás, es el derecho a ser reconocido siempre como persona humana. El Derecho el ordenamiento jurídico en su conjunto, no quedará iluminado, en términos de LUCAS VERDÜ, legitimado, sino mediante el reconocimiento de la dignidad de la persona humana y de los derechos que le son inherentes. Pues bien, en cuanto la Constitución parte de este principio, al fundamentar la totalidad del orden político en él, bien puede sostenerse que en nuestra norma suprema late un sustrato filosófico iuspersonalista. Todos los derechos que la Constitución proclama, de una u otra forma, se encaminan a posibilitar el desarrollo integral del ser humano exigido por su misma dignidad. El reconocimiento de estos derechos se vincula íntimamente con dos de los valores s...superiores del ordenamiento jurídico: la libertad y la igualdad". FERNÁNDEZ SEGAD, Francisco, "Dogmática de los derechos de la persona en la Constitución Española de 1978 y en su interpretación por el Tribunal Constitucional", pág. 199-200.

⁵² LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, "Derecho Inmobiliario Registral", pág. 97.

derecho público o privado. Lo importante es ser persona (no, su especial condición), con lo que se halla habilitado para adquirir algún derecho en el registro, y convertirse en "titular registral". Normalmente este tema no presenta mayores problemas, salvo los casos conflictivos o excepcionales que siempre acontecen en las relaciones sociales.

b) Amparo Normativo

b.1.) Código Civil

La normatividad sustantiva presume sin admitirse prueba en contrato, que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones al amparo del Principio de Publicidad.

“...debiendo entenderse que el citado principio de publicidad está referido no solamente a los asientos registrales sino también a los títulos archivados” **(Casación y Publicidad Registral N° 2458-2005-LIMA)**

b.2) Reglamento

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie, el contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

Según el artículo 127 del reglamento referente a los documentos e información que brinda el Registro.

c) Valor Jurídico

Se ha señalado en muchas oportunidades que el derecho debe defender, por una parte, la llamada *seguridad estática*, es decir proteger al derecho-habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; y, por otra parte, la *seguridad dinámica*, o del tráfico, procuran brindar a la riqueza, aspecto este último que se proyecta en dos vertientes : los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas; y los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado⁵³.

⁵³ Conf. Juan VALLET DE GOYTISOLO, Op. Cit., p. 225, quien nos habla de la existencia de “dos intereses dinámicos: el del crédito y el del comercio propiamente dicho. Un adquirente de cosa

El primero de estos intereses, la seguridad estática, suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho, y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz pública. Pero la exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger la *seguridad dinámica*, y entonces suele parecer la publicidad registral como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y cargas que sobre él pesan.

Suele advertirse entonces – si echamos una mirada retrospectiva a los distintos sistemas jurídicos – que la publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, mediante la información que brinda a los interesados de los derechos que no tienen manifestación posesoria, como las hipotecas y los censos (materia inmobiliaria) y las prendas *sin desplazamiento* (en materia inmobiliaria).

Sin embargo, nuestra visión del problema sería incompleta si nos redujésemos a creer que la publicidad registral nace solo para proteger la seguridad dinámica.

mueble frente a un acreedor a quien se ha garantizado con esta misma cosa la satisfacción de su crédito".

Si ahondamos un poco más, veremos que también en algunos casos se echa mano de la registración para hacer conocer quién es el titular del derecho de propiedad, o de otros derechos subjetivos, en razón de que por algunas especiales circunstancias su exteriorización, pese a existir, no brinda un dato seguro.

Así, por ejemplo, uno de los primeros países que organiza la publicidad registral inmobiliaria es Egipto⁵⁴, y ello obedece – entre otras razones – a que las crecientes del Nilo confunden los límites entre las heredades, y año a año es necesario restablecer la situación de los poseedores de esas tierras, lo que hace indispensable que se lleven registros que ayuden a determinar el objeto de la relación jurídica, y también las características del derecho que ejerce el sujeto; y MORO SERRANO nos dice que “documentos relativos a la Tercera Dinastía atestiguan la existencia de una catastro”.

En materia de muebles el problema se plantea con aquellos que tienen gran valor, circunstancia que justifica el que se efectúen gastos de registración; suele agregarse también el problema que provoca la facilidad de desplazamiento, como sucede desde antiguo con los buques, lo que lleva a que se creen matrículas en los puertos de origen del navío, y se expidan documentos que acrediten la propiedad del buque.

⁵⁴ Ver Rafael RAMOS FOLQUES; “El Registro de la Propiedad del antiguo Egipto según la literatura papirológica registral egipcia”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número extraordinario, Madrid, 1961, pp. 317-392.

El problema se acentúa en los últimos 100 años, cuando a los buques se suman otros vehículos de transporte terrestre o aéreo, como los trenes, automóviles y aviones, respecto a los cuales también se hace necesario acreditar su propiedad por vía registral.

Todavía debemos agregar que hay otros derechos que no tienen por objeto cosas materiales, como sucede con las llamadas *derechos intelectuales*, cuyo titular no estaría adecuadamente protegido si no se diese publicidad a su derecho; en este caso la registración está dirigida, en primer lugar, a proteger la seguridad estática, es decir la titularidad del derecho habiente.

La evolución se completa cuando las necesidades del comercio hacen conveniente asegurar también el tráfico jurídico de los bienes muebles de mayor valor, que no está debidamente garantizado con la presunción de propiedad que surge de la posesión de la cosa; agréguese a ello que en materia de derechos reales de garantía la vieja figura de la prenda resulta insuficiente, pues al entregarse la cosa al acreedor deja de prestar utilidad y se perjudica la producción, razón por la cual se impone la necesidad de permitir que se establezcan sobre ciertos bienes muebles gravámenes de tipo *hipotecario*, o sea que la cosa permanezca en manos de su propietario, para que no se vea privada de capacidad productiva.

El fenómeno de la publicidad ha sido perfilado por la doctrina contraponiendo las ideas de publicidad y clandestinidad, llegando en una forma negativa a definir la primera por simple antítesis: lo público es lo contrario a lo secreto. Partiendo de la distinción, que acepta hoy la vigente Constitución española, entre Registros jurídicos y Registros administrativos [ver art. 105, b), y 149, 1, se hace imprescindible llegar a lo que debemos entender por publicidad. Podríamos adelantar con el Estatuto de la Publicidad una definición: «toda actividad que tiene por objeto o finalidad hacer público el conocimiento de una cosa, de un hecho o de una situación.

Este concepto genérico viene impuesto por las ideas que sobre publicidad expusiera en su día PUGLIATTI, y aunque sea cierto, conforme a la tesis de dicho autor, que los dos grandes elementos de la publicidad sean el conocimiento y su difusión, es preciso llegar a una etapa más avanzada para hablar de una publicidad que exceda de la mera información o, dicho en otras palabras, que permita distinguir entre «publicidad» de una parte y «publicación y notificación» de otra. Es decir, entre publicidad noticia y publicidad efecto.

Por ello el autor italiano habla en forma estricta de una publicidad que consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica al objeto de provocar un conocimiento general y señala como condiciones que debe reunir: 1.º La existencia de una institución pública al efecto, cual es el Registro; 2.º Certidumbre del hecho al que la publicidad se refiere; 3.º

Insuficiencia de la simple probabilidad de conocimiento por terceros; 4.º Necesidad de cognoscibilidad legal o derecho de terceros a conocer el hecho de que se trate; 5.º La tutela es absolutamente independiente de la falta de culpa del perjudicado.

Existe una corriente doctrinal que, amparándose en el principio o fenómeno de la publicidad, pretende una equiparación o concepción unitaria entre los Registros jurídicos y los administrativos, distinción calificada de ambigua y equívoca -según dice PAU PEDRÓN-, pues todos son jurídicos al estar regulados por normas positivas (argumento poco convincente), aunque luego regresó a la distinción apuntada al admitir los registros de «información administrativa» y los de «seguridad jurídica». Podemos llegar a un concepto de publicidad por superposición de ideas: «Aquel requisito que, añadido a los que rodean a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico.

La seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr una garantía para el capital prestado que para el que ya figura amparada por la eficacia de la publicidad.

Al destacar este fin primordial de la publicidad no hemos hecho más que identificar el mismo con el que persigue el Registro, y es que no hay que olvidar que el Registro no es más que el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenómeno publicitario. Podríamos citar a GALLARDO RUEDA, quien, enlazando la institución del Registro con la seguridad jurídica, se remonta al orden público y a la realización de la justicia diciendo: «el Registro, pues, proporciona inmediatamente a los posibles contratantes la información necesaria para la defensa de sus intereses, y con ser una función importante, aún llena otra que lo es más: la de contribuir poderosamente a crear esa necesaria conciencia pública de que, al menos en cuanto a las relaciones jurídico-inmobiliarias, es posible conocer, de un modo fácil y seguro, el status vigente. Esta es la razón de que no hayamos vacilado en vincular la naturaleza misma del Registro a la doctrina de la seguridad jurídica, puesto que al orden público sirve en primer término, sin perjuicio de contribuir también y poderosamente a la realización de la justicia.

Igualmente, HERNÁNDEZ GIL considera que la publicidad es de interés público, pues al Estado le interesa crear un medio para que todos puedan conocer la realidad de ciertas situaciones o relaciones y con ello lograr la seguridad del tráfico o, lo que es lo mismo, la seguridad jurídica. De la Ex-posición de motivos de la Ley hipotecaria de 1861 se deducen estas mismas ideas, aunque estén expresadas con otras palabras.

La verdadera esencia del fenómeno publicitario es la de ser, o un fin o un medio. La tesis finalista es la que más nos llega a convencer, de tal forma que podría concluirse que el Registro de la Propiedad es un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico. La publicidad es un fin y el Registro es un medio. Lo apuntó ya hace tiempo MORELL Y TERRY: «El Registro de la Propiedad es el único medio verdaderamente eficaz que acredita la preexistencia del derecho y lo hace realmente público.

Sin perjuicio de perfilar la publicidad en su concepto finalista, convendría precisar una serie de puntos con los que guarda cierta relación a efectos de llegar a una esencia jurídica de la figura. Elegimos los conceptos de publicación, notificación, forma y declaración.

- *Publicación.* La publicación es una de las manifestaciones de la publicidad. La publicación lleva consigo al igual que la publicidad una exteriorización, pero a diferencia de ella la publicación no crea más que situaciones de notorio conocimiento, pero no llega a provocar con ellas unos «efectos sustanciales».
- *Notificación.* En el fondo notificación y comunicación son términos similares, pudiendo considerarse uno el género y otro la especie o viceversa. Es la puesta en conocimiento de determinadas personas de la existencia de un acto. CRISTÓBAL MONTES dice que para los que defienden la tesis de que la publicidad no es más que una especie del género de las notificaciones al público, la publicidad sólo

constituye una notificación pública, con destinatario genérico e indeterminado, necesaria para la perfección del acto y para que se produzcan determinados efectos.

- *Forma.* Los términos publicidad y forma han sido identificados por algunos autores, como GORLA y COVIELLO, sobre la base de un *tertius genus* en las categorías de la forma o bajo la consideración de la publicidad como formalidad. 'COSSIO Y CORRAL dice que ordinaria-mente se concibe la forma como algo añadido al acto exterior a él; como una envoltura que viene a cubrir la relación jurídica previamente creada, dotándola de nuevos efectos de que sin ella carecería, y que suelen agruparse bajo la denominación común de «publicidad de la relación»: algo que sin forma permanecería secreto entre las partes y sólo entre ellas sería eficaz; al recibirla se hace público, debe ser debidamente probado y llega a alcanzar la plenitud de sus efectos incluso a las personas ajenas a la relación. Estas ideas, con posibilidad de discusión, ya que no toda forma implica necesariamente publicidad, y la publicidad puede ser solamente uno de los efectos de la forma, nos lleva a los conceptos de fórmula y formalidad. La fórmula es identificable con el rito. La fórmula es una exigencia de la disposición normativa, mientras que la formalidad es configurada como requisito, identificada en una de sus manifestaciones con la publicidad. Conviene aclarar que la publicidad ha sustituido a la forma y que todo lo que suponga volver al mundo de ella significa un retroceso histórico y jurídico.

- *Declaración.* CRISTÓBAL MONTES considera que en la doctrina italiana CORRADO es el principal defensor de la publicidad como declaración. La define diciendo que es «una declaración señalativa proveniente de órganos públicos dirigida a poner de manifiesto la verificación de hechos idóneos a producir modificaciones que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos».

La postura de este autor significa un gran retroceso conceptual y presupone el riesgo de identificar la exteriorización de la voluntad — forma sensible de percepción externa de dicha voluntad— con un fenómeno que se distancia de la idea de la forma del acto jurídico.

Dentro de la teoría general de lo que se denomina legitimación, debemos encuadrar esta singular manifestación del principio de publicidad. La teoría de la legitimación procede, como es notorio, del campo del Derecho procesal, de donde pasa a tener una serie sucesiva de aplicaciones dentro de la teoría general del Derecho y singularmente en el estudio del negocio jurídico.

Esta opinión, patrocinada por autores de tanto prestigio como DE CAS-TRO, GÓMEZ ORBANEJA, LADARIA CALDELTEY, etc., tiene su confirmación en la doctrina alemana, que demuestra cómo a mediados del siglo pasado, al reconstruirse históricamente el concepto y la figura de la GEWERE, cuyos autores más significativos son ALBRECHT, HEUSLER y HUBER, dan pie para que GIERKE pueda iniciar una formulación de la

misma. Dice dicho autor que si la GEWERE es concebida como un señorío plásticamente exteriorizado de la legitimidad externa del Derecho, siendo su apariencia visible, el investido por ella tiene una especie de poder abstracto de disposición que viene a explicar la adquisición del tercero que procede de buena fe.

Un paso más en el avance de la teoría significa la aportación que hace KRÜCKMAN en el año 1912, quien al hablar de un poder de disposición sitúa la esencia dentro de la teoría de la apariencia o de la posibilidad jurídica: posibilidad, jurídicamente reconocida, de ejercitar un determinado contenido de derecho.

Aunque la teoría fue muy criticada y atacada por parte de la doctrina alemana, lo cierto es que sus frutos son recogidos y lanzados al conocimiento jurídico por la doctrina italiana, representada fundamentalmente por el procesalista CARNELUTTI y el romanista Buril, quienes al tratar de explicar los casos en los que una persona que no es titular de un derecho y, sin embargo, pueda utilizar eficazmente los actos jurídicos sobre el mismo, dan generalidad a la teoría de la legitimación, estimando la misma como una especie de actitud para la realización de actos jurídicos reconocida por la Ley, y derivando la misma de una determinada y estrecha relación entre el sujeto y el objeto. La teoría en España tiene dignos representantes, como son don JERÓNIMO

GONZÁLEZ, DE CASTRO, JORDANO BAREA, SANZ, GÓMEZ ACEBO,
VALLET DE GOYTISOLO, NÚÑEZ LAGOS, etc.

Relacionar la teoría de la legitimación con el principio de publicidad es fundamental. Si la publicidad es un medio técnico de preconstitución de apariencias, y la apariencia no es más que una de las causas de la legitimación, la apariencia no es un principio, sino un hecho derivado de la publicidad que genera una consecuencia: la legitimación.

Dice DÍEZ PICASO que la labor protectora del Registro de la Propiedad ejerce sobre el tráfico jurídico, consolidando las situaciones jurídicas que publica (publicidad material), no sería completa y perdería mucha eficacia si no se pudiese acreditar el estado jurídico de los inmuebles fuera del Registro de la Propiedad. La “publicidad formal” consiste, pues, en la cognoscibilidad potencial del contenido del Registro para todos los que puedan estar interesados en ello y en los medios utilizados para convertir en actual dicha posibilidad de conocimiento, así como mostrar e incluso probar fuera del Registro el contenido del mismo en un momento determinado.

De ello se deduce que la publicidad formal no pasa de ser, según ROCA SASTRE, un servicio de información del contenido de los asientos del Registro, puesto a disposición de cualquier interesado en consultarlo. Aceptando la distinción, que es tradicional en nuestra doctrina e incluso se deriva de la Exposición de motivos de la primitiva Ley hipotecaria, entre

publicidad material y formal habría que entender que la publicidad formal está en función de la publicidad material o más bien está a su servicio.

Urge afirmar que toda la eficacia, toda la fuerza que lleva consigo el principio de publicidad, es totalmente independiente del hecho de que la misma se haga pública a través de una serie de medios arbitrados por el legislador. No puede supeditarse toda la eficacia de la publicidad material al hecho de que se consulte o no el Registro, pues éste es público aun cuando el mismo no se haya consultado.

Ello, como dice ROCA SASTRE, supone que la cognoscibilidad legal, al equipararse al conocimiento efectivo de los asientos registrales (esencia del principio de publicidad material), exige que la Ley dé la posibilidad de acceso al Registro a los que tenga interés legítimo en consultarlo.

La publicidad registral se justifica por ser el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. La definición de los derechos y su declaración por los Tribunales, en vía contenciosa o voluntaria; las resoluciones administrativas afectantes a derechos sobre bienes inmuebles y la certeza que supone la creación de los derechos en el instrumento público, desde la autonomía de la voluntad, implican importantes elementos de seguridad jurídica, en el terreno de la perfección y autenticación de los derechos.

La publicidad registral completa las exigencias de seguridad jurídica, mediante la protección y potenciación de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica de signo registral institucional. Las presunciones de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos que –con mayor o menor vigor– establecen todos los sistemas registrales inmobiliarios, más allá de la simple prueba de la existencia del negocio, así como los efectos sustantivos derivados de la inscripción, que colocan a los derechos publicados en planos superiores de legitimación, como consecuencias naturales de la idea misma de publicidad jurídica, constituyen el más eficaz instrumento de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Entre las Conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1989), figuran las siguientes: «La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresistas de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales.

Dice Cuenca Anaya que el Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar una ineludible urgencia de seguridad y de certeza en la vida social. Es la tesis del Derecho como orden que garantice la seguridad (Red Bruch, Rodríguez Paniagua) y de la seguridad como esencia del Derecho, frente a la Justicia, que es sólo uno de sus fines (Recasens Siches). Al dar certeza al contrato –dice el mismo autor –, el Notario armoniza las dos dimensiones inherentes a todo hombre: Sociabilidad y Seguridad: la apetencia de seguridad jurídica de los individuos puede atenderse desde el Estado, bajo el manto del servicio público; o por ellos mismos, desde la autonomía de la voluntad, o lo que es lo mismo, desde la Libertad. El Notario, adecuado al ordenamiento la voluntad emitida, convierte a ésta en jurídica, la hace segura y eficaz.

Pero, como pone de relieve Rodríguez Adrados, el documento notarial es un medio de prueba del hecho que motiva su otorgamiento (art. 1.218 Código Civil) «aún contra tercero». Esta es una declaración –aclara enseguida –que hay que referir a los efectos documentales o probatorios, pero no a los efectos negociales. Y, por mucho que se esfuerza por establecer presunciones de exactitud e integridad para las declaraciones contenidas en la escritura pública notarial, acaba reconociendo sus límites. Por ello –dice –«en cuanto a la prueba del dominio, la escritura prueba el negocio adquisitivo, pero no que el transmitente sea dueño, no que continúe siéndolo; la seguridad jurídica ha exigido, por ello, que el

documento notarial sea completado con el Registro de la Propiedad, con el artículo 34y concordantes de la Ley Hipotecaria». Otro tanto ocurre con la validez del negocio documentado, pues, si bien la autorización exige «la calificación personal del Notario de los requisitos de validez del acto» (Resolución de 15 de julio de 1954), su control de legalidad no tiene otro cauce que la denegación de funciones, de modo que reconoce que tan sólo *inicialmente* partes y terceros pueden tener seguridad de que el negocio instrumentado sea válido. Por todo ello, llega a una impecable e irrefutable afirmación:” Hemos llegado, al fin, a la máxima creación jurídica para la protección del tráfico: *la escritura inscrita*.

García Herguedas explica cómo el concepto de seguridad jurídica es relativo: para unos países, seguridad jurídica ser a la existencia de jueces y que no se produzca indefensión Esta es la seguridad jurídica mínima: los medios iniciales de seguridad de los pueblos primitivos consistían en fingir un pleito (recuérdese la «in iure cessio» romana) para que, de esta manera, dictando el Juez sentencia a favor de la parte, consagrara su derecho como válido. Pero en los pueblos evolucionados jurídica y culturalmente, la seguridad jurídica es algo más que el derecho al juicio en la discusión civil entre las partes. Es el derecho de los particulares para acceder a instituciones de legitimación de sus actos, contratos y adquisiciones, en cuyo ámbito adquieren garantía legal. Entre estas instituciones están el Notariado y el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, el efecto esencial de la intervención notarial consiste en proporcionar una prueba autentica de la existencia del acto o contrato, con lo cual se evita la discusión y la prueba en juicio, ya que el Notario es un testigo oficial (art. 1.0 Ley Orgánica del Notariado de 1862). La autenticidad notarial se refiere a las personas y a los actos que hacen las personas, pero no quiere decir ni validez del acto ni legalidad de la adquisición, si de la transferencia de un inmueble se trata. De nada vale que una persona vaya al Notario y venda a otra, si no es dueño. Y, sin embargo, el comprador tendrá una escritura tan autentica como la del verdadero dueño. En otras palabras —dice García Herguedas—, la autenticidad de los actos y las manifestaciones de las partes no tienen nada que ver con la realidad de la transmisión, ni con la realidad de la finca, ni con que el que vende sea dueño, ni con que tenga o no tenga cargas. Por ello, la autenticidad no basta para la seguridad jurídica del comprador o adquirente. El Notariado español goza del más alto nivel de garantía de autenticidad y es una institución de legalidad importante, pero no puede tener aquello que va más allá de su función de testigo público: ni la garantía de legalidad del contrato, ni la garantía de realidad de las manifestaciones de las partes, ni la garantía del dominio del - vendedor, ni la garantía de las cargas que pesen sobre la finca.

e) Efectos De La Publicidad Registral

El grado de eficacia varía según el criterio legislativo que se adopte, aunque hay un efecto común a todos los sistemas: la divulgación o

exteriorización de hechos susceptibles de producir una modificación de interés general.

Este efecto común es la “publicidad noticia”, que crea la notoriedad del hecho y el estado de cognoscibilidad general.

Pero, además de este efecto general cada sistema jurídico asigna a la publicidad otros efectos. Hay sistemas, como el nuestro, en que la eficacia es declarativa, es decir, sirve para reforzar la buena fe, haciendo conocer a los demás la existencia de los derechos. Este tipo de publicidad, por un lado, obliga a actuar de determinada manera a quien conoce el derecho y, por otro lado, le impide esgrimir su desconocimiento para violarlo. Nadie puede alegar desconocimiento, cuando viola un derecho, si tiene a mano los medios para conocerlo. Por eso toda la protección publicitaria, en nuestro sistema inmobiliario, está concebida como una protección del titular y del tercero de buena fe en el tráfico y lo asienta sobre el registro.

Pero hay otros sistemas donde se va más allá. La publicidad no se limita a reforzar el conocimiento del derecho, sino que la inscripción se convierte en constitutiva, y es integrativa del derecho mismo. No existe el derecho si no para por el registro. Es titular el que está inscrito; y pierde el derecho si se pierde la titularidad registral.

La publicidad constitutiva es la receptada por nuestra legislación en el régimen de automotores, en el de equinos pura sangre de carrera y en el de palomas mensajeras; vale decir que se aplica a algunos muebles registrables.

Pero no todos los registros de bienes muebles son constitutivos. Existe una ley del año 1983, la Ley N° 22.939, que se ocupa de la propiedad del ganado y establece el registro de marcas y señales (se marca el ganado mayor y se señala el ganado menor), que es de carácter declarativo y también tienen ese carácter los registros de naves y aeronaves.

La publicidad puede, entonces tener efectos declarativos (oponibilidad de los actos registrados respecto de terceros), o efectos constitutivos (haciendo que el derecho no se adquiera si no se lo registra).

En resumen, y para concluir diremos que en relación a los distintos medios de publicidad encontramos: a) la publicidad anuncio; b) la publicidad registral, y en lo que se vincula con la eficacia que tienen estos medios publicitarios distinguiremos entre: a) la publicidad oponibilidad a terceros; y b) la publicidad con “efectos constitutivos”.

Estas formas de publicidad se presentan a lo largo de la historia del derecho con diferentes manifestaciones, que evolucionan hasta proyectarse en los regímenes que encontramos en el mundo actual, y así vemos que en nuestro país coexisten los distintos tipos de publicidad, ya que en materia de muebles, existe un régimen de publicidad registral, de

carácter declarativo y efectos de oponibilidad a terceros y en materia de automotores, el registro es constitutivo.

Finalmente, destacaremos que en materia de automotores, tanto los intereses del tráfico, como los intereses de la seguridad estática, están unos y otros defendidos por la publicidad registral.

Según PUGLIATTI, **el antecedente jurídico de la publicidad, es dado por la exigencia de tutela a la notoriedad de los datos considerados relevantes por la realidad jurídica⁵⁵**. En contraposición a ello, existen intereses opuestos que expresan una exigencia de tutela al secreto o a la reserva⁵⁶.

¿Y cuando existe esa necesidad de tutela a la notoriedad?. Para entablar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos, si se compra, se necesita saber que el vendedor es el dueño y las cargas que pesan sobre el bien.

⁵⁵ Cit. PAU PEDRON, "Curso de practica registral", pág. 17.

El libro de SALVATORE PUGLIATTI ("La publicidad in generale") fue publicado en milano en el año 1957. No tiene traducción al castellano, y tampoco he podido ubicar algún ejemplar en las bibliotecas peruanas más importantes. Esta omisión constituye, verdaderamente, una lástima ya que se trata de una obra clásica de la materia.

⁵⁶ Un caso específico de tutela legal de la reserva es el secreto bancario. "la doctrina ha expuesto las más variadas teorías para explicar la existencia de un deber de secreto en las relaciones entre el banco y el cliente. El fundamento del deber de secreto se ha buscado, en esencia, o en la voluntad del cliente manifiesta implícita o explícitamente (fundamento contractual), o en la existencia de un deber profesional, o por último, en la responsabilidad por culpa extracontractual. Según la primera teoría, la convención que liga al banquero con su cliente lleva consigo la cláusula implícita que obliga al banquero mismo a observar discreción sobre la cuenta de su cliente y sus operaciones de forma que la obligación de secreto sería un deber accesorio que se sitúa al lado del deber principal objeto del contrato. Según la segunda teoría, el banquero y el empleado de banca que conocen la situación patrimonial de los clientes y sus operaciones financieras, generalmente desconocidas por personas ajenas a la profesión bancaria, deben quedar comprendidos dentro de la fórmula legal que en el código penal francés tipifica el delito de violación de secreto profesional. Según la tercera teoría, fundamenta el deber de secreto en la responsabilidad de quien por cualquier acto doloso o culposo cause a otro un daño injusto": GARRIGUES, Joaquín, "Contratos bancarios", pág. 49-50.

Para adquirir esa certidumbre, los particulares pueden emprender complejas y costosas averiguaciones. Sin embargo, el estado, para satisfacer esa necesidad de notoriedad, hace públicos esos datos cuyo conocimiento se requiere para entablarlas más diversas relaciones jurídicas.

Pero de poco valdría la organización de este servicio estatal, si los datos que ofrece la publicidad, no tienen garantía de autenticidad, y no puede depositarse sobre ellos la plena confianza de los interesados. De ahí que la publicidad exija, de un lado, control, y del otro, selección. Antes de ofrecerse a los particulares, los datos han de someterse a un control sobre su realidad y legalidad. También han de ser tamizados, seleccionados; solo los actos relevantes a terceros son publicados⁵⁷.

El Registro nace históricamente como un simple memorizado de documentos relativos a la propiedad inmobiliaria⁵⁸. Fue posteriormente que la técnica jurídica fue descubriendo la posibilidad de ordenar toda la información relevante sobre las fincas, y controladas en su legalidad de

⁵⁷ PAU PEDRON, Ob. Cit., pág. 17

⁵⁸ "Un registro público no es más que una organización de hechos o actos auténticos, con una finalidad determinada. El acto auténtico pertenece a la historia del notariado en el sur de Europa. En el norte de Europa, sin notariado, la autenticidad la daba la intervención de las municipalidades o ayuntamientos. En una primera etapa el acto auténtico se recoge en un documento aislado. En la siguiente etapa, después de la fabricación del papel, los documentos se coleccionan. El orden cronológico se impone. Los protocolos notariales en la mayor parte de Europa y los libros de actas de las municipalidades de la Alemania del Norte contienen la historia de los actos auténticos de los primeros siglos de la cultura de occidente (...) Los libros de actas de las sesiones de la municipalidad van reflejando la actividad múltiple de los escabinos; al lado de una deliberación de carácter político o administrativo, consta una sentencia o un traspaso de propiedad. La clasificación por materias se imponía. El modelo vino del libro de contabilidad...": NÚÑEZ LAGOS, Ob. Cit., pág. 67.

fondo, mediante un gran libro⁵⁹. Los asientos del registro contendrán así, a través de los títulos que incorporan, declaraciones públicas (implícitas) sobre cuáles son las situaciones jurídicas de las fincas inscritas⁶⁰. Tales declaraciones proclaman "prima facie" una realidad tabular similar a la verdad oficial que contiene una sentencia, aunque este pronunciamiento registral no tiene carácter definitivo⁶¹. Se dice, incluso, que toda inscripción supone una declaración sumaria de la propiedad o de otro derecho real ("prima facie"), ya que la actuación del registro implica, principalmente, la declaración, tutela, reconocimiento y hasta la constitución de los derechos sobre las cosas, dotando a la función de un marcado tinte jurisdiccional⁶².

Téngase en cuenta que uno de los problemas fundamentales del derecho privado práctico se centra en lograr que el propietario pueda acceder a una eficaz prueba de su derecho⁶³. Desde muy antiguo se advirtió que este tema era sumamente complejo, en tanto, la adquisición a título derivativo implica necesariamente la investigación preliminar de si quien enajena cuenta con el respectivo poder de disposición, ante lo cual el adquirente se encuentra obligado a exigir que el enajenante pruebe su

⁵⁹ "En la Alemania del norte no había notarios. Sus funciones estaban refundidas con las judiciales en manos de los escabinos. La clasificación de sus actos auténticos llevó al Registro de la Propiedad, y la imitación de los libros de contabilidad al 'folio real'. A cada finca se le abre su cuenta corriente": *Ibid.*, pág. 6

⁶⁰ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, "Derechos Reales. Derecho Hipotecario", Tomo II, pág. 524.

⁶¹ *ibid.*, pág. 524-525.

⁶² ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, "Derecho Inmobiliario Registral", pág. 52.

⁶³ En buena cuenta, lo que se busca es configurar un régimen legal de prueba de la propiedad que permita responder con facilidad a las siguientes preguntas:

- ✓ ¿Quién es el propietario de un bien?
- ✓ ¿Qué títulos puede exhibir el propietario como prueba eficaz?
- ✓ ¿Qué otros derechos pueden concurrir con el propietario?

poder de enajenar. En efecto, cuando el adquirente recibe un bien a título derivativo, la validez de su adquisición depende de la adquisición de su causante, y así sucesiva⁶⁴mente.

La prueba de la propiedad se encuentra íntimamente vinculada con el título que el propietario pueda exhibir frente a los terceros, el mismo que debe estar en capacidad de producir certeza respecto de su contenido ("título perfecto"). La vocación del Registro de la Propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho⁶⁵. En buena cuenta, podemos tomar como premisa válida para la interpretación de toda esta rama del derecho, que su finalidad es facilitar la prueba de la propiedad respecto a la riqueza territorial conformada por los bienes inmuebles.

Bajo el rótulo general de "efectos de la inscripción" se engloban todo el conjunto de consecuencias jurídicas que derivan de una inscripción, entendiendo por tal el acceso de un título al registro. La eficacia de la inscripción se encuentra directamente enlazada con el papel o función que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción en el proceso de formación (y defensa⁶⁶) del derecho real. En este punto es decisiva la distinción entre

⁶⁴ MESSINEO, Francesco, *-Manual de Derecho Civil y Comercial*", Tomo III, pág. 330.

⁶⁵ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio, *Ob. Cit.*, pág. 19.

⁶⁶ *De acuerdo a lo visto en el apartado precedente, puede sostenerse que nuestra inscripción, si bien no forma el derecho real, sí lo defiende.*

publicidad necesaria "constitutiva" o "declarativa", y que ha sido tratada en el apartado anterior. Si se hubiese optado por la inscripción constitutiva los problemas teóricos serían de menor entidad, aunque los problemas prácticos, probablemente hubieran sido insolubles⁶⁷. ¿Por qué decimos que los problemas teóricos no serían importantes?. La respuesta es muy simple: la inscripción constitutiva elimina de raíz la realidad extra registral, en tanto, los derechos reales se transmiten a partir de la inscripción, de tal forma que sólo existe lo que consta anotado en el registro. En un sistema de este tipo el registro se reputa exacto e íntegro sin discusiones, ya que lo extra registral está fuera de la mutación jurídico-real, no hay posibilidad de dos propietarios (salvo el caso de doble inmatriculación), ni del conflicto de "títulos oponibles" o "no-oponibles", como tampoco se presentarán los problemas derivados de la usucapión "contra tabulas".

En el plano dogmático el sistema es casi perfecto. Sin embargo, los presupuestos técnicos y logísticos de un registro constitutivo no han podido ser desarrollados sino por muy pocos países; y no podemos esperar que ello ocurra en el futuro cercano. Por tal razón, el sistema peruano ha intentado —como la mayoría de los ordenamientos jurídicos nacionales— una solución híbrida, menos teórica, más pragmática, que en suma permita un tráfico inmobiliario relativamente seguro. Es éste el sistema híbrido que vamos a estudiar en las páginas que siguen.

⁶⁷ Una vez más debe remitirse al apartado anterior.

Así pues, como introducción de este tema es necesario recordar que la eficacia del registro puede ser muy variada. Puede ser requisito indispensable para la eficacia del negocio entre las partes con-tratantes y los terceros (**eficacia constitutiva**); o puede servir para que el tercero que se apoya en el dato inscrito -aun cuando se trate de un acto irregular-, no vea defraudada su actuación posterior y, más bien, se encuentre protegido por una situación jurídica inatacable (**eficacia de fe pública registral u oponibilidad**); o puede servir para que el título inscrito sea tenido a primera vista como hábil para actuar en el tráfico (**eficacia legitimadora**); o en todo caso, el título inscrito puede permitir probar un hecho de manera fehaciente y privilegiada (**eficacia probatoria**)⁶⁸.

La eficacia sustantiva del dato publicado en el Registro puede ir desde el grado menor (eficacia probatoria) o avanzar hasta el grado mayor (eficacia constitutiva), pero en todo caso, siempre debe existir alguna garantía de certeza en las noticias o en la información publicada en el Registro.

El Registro Peruano admite la eficacia legitimadora y de fe pública u oponibilidad, englobando el efecto menor de cualquier registro (probatorio), de lo cual se deduce que los títulos inscritos sirven —también- como medio probatorio respecto a determinados hechos, aunque siempre sujetos a la libre valoración judicial, tal y como se estudiará en su momento. Descartada, pues, la inscripción constitutiva salvo para casos

⁶⁸ Se sigue la interesante distinción de efectos sustantivos que hace BUSTOS PUECHE, José Enrique, "La doctrina de la apariencia jurídica", pág. 71-72.

excepcionales —como la hipoteca-, se puede decir que nuestro Registro tiene como efectos típicos los probatorios, legitimadores, y de fe pública u oponibilidad.



CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

A. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA REGISTRAL.

a) Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

a.1) Resolución N° 362-2009-SUNARP-TR-A

... calificación complementaria es aquella que se extiende, más allá del título presentado, y de las partidas vinculadas, incluso a los títulos archivados; ... solo se justifica en la medida de que en los asientos registrales se haya omitido hacer constar información relevante, que según normativa registral pertinente, debiera haber quedado plasmada en el contenido del asiento.

a.2) Resolución N° 027-2009-SUNARP-TR-A

La calificación... Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro... sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

a.3) Resolución N° 142-2008-SUNARP-TR-A

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán: Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...)”.

Sin embargo, el citado numeral también autoriza a que, de manera complementaria, la calificación se extienda a la adecuación del título objeto de calificación con los antecedentes registrales, es decir, con los títulos archivados que dieron lugar a la extensión de determinada inscripción. (...), solo en el caso de que el asiento registral no proporcione todos los datos a efecto de realizar una calificación correcta.

a.4) Resolución N° 261-2008-SUNARP-TR-A

El Art. 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos.

a.5) Resolución N° 025-2009-2008-SUNARP-TR-A

(...) “la Publicidad jurídica-o publicidad efecto, conforme alguna doctrina que se encuentra consagrada en el artículo 2012 del Código Civil, está referida exclusivamente a los “asientos registrales” o al “contenido de las inscripciones” y, de otro lado, la mera publicidad, o publicidad noticia que otorgan los registros administrativos y que comprenden a los títulos archivados y demás documentos que comprenden parte del archivo registral. Por cuanto los registros de seguridad jurídica comprenden únicamente a la información que el propio sistema jurídico ha decidido

otorgar dicha protección, como es en nuestra legislación, al “contenido de los asientos registrales” siendo que por exclusión, los demás documentos del registro vendrían a formar parte de los denominados registros de información administrativa a los cuales no alcanza los efectos consagrados en los principios registrales”.

Análisis

Según es de verse de las distintas resoluciones que se han citado, es el contenido de la inscripción o el asiento registral, el aspecto que al ser publicitado a través de los mecanismos regulados, genera efectos jurídicos sustantivos propios de todo registro jurídico, en este caso estamos frente a la denominada publicidad efecto.

Efectivamente, los registros jurídicos generan el efecto sustantivo propio de la publicidad registral, que viene a ser la oponibilidad contra terceros (erga omnes), sin admitir prueba en contrario, y este efecto sólo es predicable respecto de los registros jurídicos.

Los títulos archivados, si bien pueden ser también publicitados a través de la publicidad formal, no siempre pueden ser opuestos contra terceros.

Esta afirmación tiene coherencia si tenemos en cuenta que no todos los actos o derechos contenidos en el título archivado forman parte del

contenido de la inscripción, ya sea porque no son materia de la rogatoria del usuario –es factible formular reservarse de inscripción respecto de determinado acto o derecho contenido en el título- o porque no son factibles de inscripción –solo acceden al registro actos o derechos con contenido o efecto real-.

En estos casos, a pesar de que el título archivado contenga noticias de distintos actos o derechos que no han sido materia de inscripción, constituyen simplemente parte de la publicidad administrativa cuyo efecto es la publicidad noticia, que no genera efectos sustantivos contra terceros.

Otro aspecto importante es que el título archivado no puede contradecir el contenido de la inscripción. Este aspecto es de suma importancia, pues exige ciertamente responsabilidad e idoneidad en el funcionario registral.

La tarea de inscripción es desarrollada por un funcionario público dentro del procedimiento administrativo especial de inscripción registral; el funcionario desempeña su función con autonomía y además como cualquier otro funcionario público o privado, resulta responsable de su labor. Así está normado en el artículo 3º de la Ley de creación de la SUNARP, Ley 26366, en donde se desarrollan las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Así también, el asiento registral generado por el Registrador Público, está amparado por la presunción de validez de todo acto administrativo, aspecto que está positivado según consta del artículo 9º de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

En forma particular en el artículo 3º de la Ley de creación de la SUNARP, Ley 26366, se garantiza la intangibilidad del contenido de los asientos registrales; en consecuencia, se tiene que partir de la premisa de que el asiento registral es plenamente válido y produce todos sus efectos jurídicos en tanto no sea modificado por título posterior o sentencia judicial firme.

Es por ello que se entiende que en el proceso de calificación registral es factible recurrir al título archivado sólo de manera excepcional, esto es, cuando el asiento registral no contenga algún dato que por norma deba constar necesariamente.

b) Otras Zonas Registrales

b.1) Resolución N° 417-2009-SUNARP-TR-L

Conforme al Principio de Legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar de acuerdo con su contenido. Así se encuentra consagrado en el Art 2013 del Código Civil y en el Art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos.

La calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

b.2) Resolución N° 126-2010-SUNARP-TR-L

... lo publicado por los asientos registrales se presume exacto y válido, mientras no se declare judicialmente su nulidad o se rectifique conforme a las reglas previstas en el Reglamento General de Registros Públicos.

La calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.

b.3) Resolución N° 753-2009-SUNARP-TR-L

... se deberá verificar la adecuación del título presentado con los antecedentes registrales de determinado asiento ya inscrito, solo en el caso de que el asiento registral no proporcione todos los datos que permitan realizar una calificación completa.

b.4) Resolución N° 629-2008-SUNARP-TR-L

Art. 32 del reglamento General vigente establece lo siguiente:

“El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán:

Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos. (...)”.

En la misma línea, el antes citado Reglamento dispone expresamente que los asientos registrales deben ser rectificadas de oficio (sobre la base de los títulos archivados)...

b.5) Resolución N° 518-2003-SUNARP-TR-L

Al realizar la calificación registral, deberá acudir a los títulos archivados para complementar lo que no conste en los asientos registrales

y sea necesario para la calificación, pero no para contradecir lo que conste en los asientos.

b.6.) Resolución N° 753-2009-SUNARP-TR-L

Marta Silva expresa: “la calificación registral tiene sus propios alcances, dado que no se puede pretender que las instancias registrales confronten toda la información que conste en el registro; su marco de referencia está constituido igualmente por la partida o partidas directamente vinculadas y excepcionalmente por los antecedentes registrales.

b.7.) Resolución N° 916-2007-SUNARP-TR-L

... “Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente. Con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquellos”.

b.8.) Resolución N° 426-2010-SUNARP-TR-L

Segundo párrafo del artículo V del título preliminar del Reglamento General de Registros Públicos (...) la calificación se realiza sobre la base de del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el registro.

b.9) Resolución N° 1110-2008-SUNARP-TR-L

(...), los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

b.10) Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L

En virtud al artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que la publicidad registral en su aspecto formal, garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, puedan obtener información del archivo registral.

b.11) Resolución N° 311-2009-2008-SUNARP-TR-T

En nuestro sistema registral las inscripciones se realizan a instancia de parte, ello se refleja en el principio de rogación y legalidad prescrito en el artículo 2011 del Código Civil:

“Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

(...). Los medios de calificación no son otros que el título presentado, omnicomprendivo de los documentos complementarios adjuntados y lo que resulte de los asientos del registro.

Análisis

En todas estas resoluciones, emitidas por las distintas salas del Tribunal Registra, subyace el mismo concepto, esto es que es el contenido de la inscripción o el asiento registral el dato que genera publicidad efecto propio de todo registro jurídico.

El título formal que queda archivado en las oficinas de los Registros Públicos ciertamente solo constituye un elemento al que se puede recurrir en forma excepcional, pero jamás para contradecir el contenido del asiento registral.

Además es preciso puntualizar que es factible sobre la base del título archivado, en caso de inexactitud registral, se pueda emitir un nuevo asiento rectificatorio.

Esta situación confirma que es el asiento registral el elemento generador de los efectos jurídicos de la publicidad, pues si el aspecto a rectificar no consta en un nuevo asiento registral, no puede ser opuesto a terceros.

B. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD EN EL REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CASATORIA CIVIL

a) Casaciones

a.1) CASACIÓN 3986-2010 PIURA (Principio de Publicidad)

(...) Cuando es cierto que el demandante tomó conocimiento de la existencia de la minuta y de la escritura pública respectiva, indubitadamente en el año 2006, con motivo de su inscripción en los Registros Públicos y por aplicación de lo normado en el artículo 2012 del Código Civil, según el cual toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones sin admitir prueba en contrario.

a.2) CASACIÓN 3986-2010 CUZCO (Principio de Fe Pública Registral)

Conforme aparece en la exposición de motivos Oficial del Código Civil. Cultural Cuzco, Lima, dos mil catorce, “(...) quien quiera ampararse en el principio de fe pública registral, deberá asegurarse que el derecho del otorgante no padece de causales de nulidad, rescisión y resolución en ninguno de los registros en los que podría aparecer (...). La buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser además desconocida por quien pretende ampararse en el principio estudiado.

a.3) CASACIÓN 1812-2010-2010 AYACUCHO (Principio de Publicidad)

De acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil, el Principio de Publicidad constituye en todo sistema registral “La medula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial”. La doctrina autorizada define al citado principio registral como: “aquel (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a *nom domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (García García).

a.4) CASACIÓN 768-2010 LAMBAYEQUE (Principio de Legitimación)

El artículo 2013 del Código Civil contiene el principio de legitimación, según el cual el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez. Este principio, según informa la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, “(...) establece una presunción de exactitud entre la realidad y lo que publica el registro (...). Se presume, por medio de esta disposición que el derecho o la Titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual este podrá ejercerá sin ninguna clase de impedimento legal (...)

a.5) CASACIÓN 4313-2009 LIMA (Principio de Buena Fe)

(...); debiendo observarse también lo contemplado por el artículo 2014 del Código Civil, que consagra el Principio de la buena fe registral, según el cual se protege la adquisición efectuada a título onerosos y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causa no inscrita antes. Indica que para admitir la presencia de buena fe en un acto, debe observarse la concurrencia necesaria tanto de la buena fe subjetiva, como de la buena fe objetiva (...).

a.6) CASACIÓN 4313-2009 LIMA (Principio de Buena Fe)

Que con relación al Principio de Publicidad y Buena Fe Registrales previstos en los artículos 2012 y 2014 del Código Civil, conviene precisar que la finalidad última del Registro de la Propiedad Inmueble es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario procurando la máxima transparencia y certeza de las transferencias de bienes; en tal sentido la publicidad registral garantiza la notoriedad de los actos que se inscriben.

(...), la publicidad que otorga los Registros Públicos es material y formal, por la primera se entiende que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones efectuadas en el registro, de tal modo, que nadie puede alegar desconocimiento de ello; en tanto que la segunda garantiza que toda persona puede acceder al conocimiento efectivo del

contenido de las partidas registrales y obtener información del archivo registral.

a.7) CASACIÓN 590-2004 LIMA (Principio de publicidad. alcances)

El artículo dos mil doce del Código Civil, recoge el principio de la publicidad registral que dispone que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, publicidad que no sólo está referida al contenido de los asientos registrales sino también a los títulos que dieron origen a la inscripción, es decir a los títulos archivados, que es el legajo que contiene el original del título que se presentó para su inscripción, teniendo la publicidad registral la naturaleza de publicidad efecto, ya que va a desencadenar una serie de derechos y consecuencias posteriores a la transmisión de los derechos lo que a la postre va a permitir el tráfico jurídico.

a.8) CASACIÓN 3682-2002 LIMA (Principio de publicidad)

La presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los título archivados en los Registros Públicos; de lo cual se desprende la obligación que tienen los funcionarios de la entidad registral de dar a conocer los título archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales.

a.9) CASACIÓN 2580-2001 LIMA (Principio de publicidad)

Los títulos archivados también forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, puesto que, en concordancia con los artículos 160 y 164 del Reglamento General de los Registros Públicos (del 16 de mayo de 1968), el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, el cual se encuentra a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad registral.

Es por ello que a fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino además tomar conocimiento del título archivado que le dio origen. De lo cual se concluye que el principio de publicidad registral recogido por el artículo 2012 del Código Civil será aplicable también a cualquier título archivado que no haya logrado en su momento calificación positiva por parte del registrador, a cuyo conocimiento no podrá oponerse por tanto la buena fe registral consagrada por el artículo 2014 del Código citado.

a.10) CASACIÓN 1104-2002 LIMA (Principio de publicidad)

El asiento registral es sólo un resumen en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, ya que forma parte del asiento y de la publicidad de los Registros. Por ello, a fin de asegurar la buena fe registral, no solo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen.

a.11) CASACIÓN 1712-2002 LIMA (Principio de publicidad)

El conocimiento de la información contenida en los Registros Públicos no puede limitarse a la revisión de lo consignado en la ficha registral, sino que debe extenderse a los títulos archivados que le dieron origen



Análisis

De las resoluciones citadas fluye el criterio que domina a nivel del Poder Judicial cual es, que toda vez que también se puede obtener publicidad formal de los títulos archivados, es preciso verificar no solo el contenido del asiento registral sino además indagar en los títulos archivados para poderse acoger a la seguridad jurídica que emana de la inscripción registral, y alegar a su favor la protección que se brinda al tercero registral.

Esta posición es asumida a raíz de la exposición de motivos oficial del Código Civil en la que se precisó que de los títulos archivados también se puede obtener publicidad registral.

Sin embargo esta posición no resulta coherente con el sistema registral adoptado en nuestra realidad. Efectivamente, en nuestro medio se ha acogido el sistema registral de inscripción, ello implica que el Estado destine una importante suma para mantener un organismo cuya principal función es precisamente efectuar la inscripción de los distintos actos y derechos peticionados, para brindar seguridad jurídica al tráfico patrimonial.

Entonces, si tenemos que esta tarea debe ser realizada para lograr el efecto de oponibilidad erga omnes y garantizar el derecho de quienes se amparan en los efectos de la inscripción registral, no tiene sentido exigir además el análisis de los títulos archivados, se entiende que el funcionario

público correspondiente, que está lo suficientemente entrenado y capacitado para realizar su principal función, ha dejado sentado en el asiento todas las situaciones jurídicas que son factibles registrar.

Extender los efectos jurídicos que emanan del asiento registral incluso al título archivado, deviene así en un contrasentido, ya que como sabemos no todo lo que está contenido en el título tiene acogida registral.

b) Análisis de la Ley N° 30313.

b.1) Contenido referente del tema de tesis.

Entre otros aspectos que han sido regulados en la citada Ley 30313, encontramos una modificación a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, referidos a los principios registrales de legitimación y fe pública registral.

En la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, se ha dispuesto modificar los indicados artículos según el siguiente texto:

“Artículo 2013. Principio de legitimación

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

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

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

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

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

Las modificaciones del Código Civil introducidas con la Ley 30313, están referidas a los principios registrales de legitimación y fe pública.

En lugar de aclarar el tema y hacer más coherente la legislación relativa al sistema registral peruano, se ha hecho exactamente lo contrario, a continuación explicaremos el porqué de nuestra afirmación.

Antes de la ley, el principio de legitimación registral se refería al contenido de la inscripción, del cual se predicaba que se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

La modificación introducida, en cuanto al tema que es materia de nuestra investigación, está referida a que hoy el principio de legitimación se refiere al contenido del asiento registral del cual se precisa que se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

Vale decir que el cambio, en este aspecto, es básicamente precisar que es el contenido del asiento registral el que está amparado y tutelado por la presunción relativa de exactitud que constituye el principio de legitimación.

Esta precisión nos parece acertada, por cuanto se condice con la principal función del Sistema Registral Peruano cual es otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y titularidades.

Esta misión de la institución registral ciertamente se logra dotando al asiento registral de mayor fuerza y solidez, sin que necesariamente se tenga que recurrir a la verificación del título archivado.

Sin embargo, lo positivo que resulta la precisión antes indicada, se desvirtúa con la modificación introducida respecto del principio de fe pública registral.

Efectivamente, si antes había duda razonable respecto si era necesario recurrir o no al estudio del título archivado, además del asiento de inscripción, para alegar la tutela del principio de fe pública registral, con la modificación se ha dejado sentado que hoy por hoy para erigirse en tercero registral no solo es suficiente ampararse en el asiento registral sino además en los títulos archivados que lo sustentan.

Efectivamente la novedad en este tema es que para ser considerado tercero registral es necesario que las causales que puedan anular, rescindir, cancelar o resolver el título material de los anteriores transferentes, no consten de los asientos registrales ni de los títulos archivados que lo sustentan, lo que equivale a decir que quien quiera adquirir un derecho respecto un inmueble, no solo debe verificar el contenido de la partida registral, sino que además debe revisar todos los títulos archivados que dieron mérito a algún asiento registral.

Ciertamente la contradicción contenida en las modificaciones introducidas sale a la vista, por un lado, cuando se habla del principio de legitimación registral nos referimos al contenido del asiento registral, pero cuando nos referimos al principio de fe pública registral, ya no interesa el asiento sino sobre todo el título archivado.

Los más lógico y coherente hubiera sido, en todo caso, migrar del sistema de inscripción que antes existía al sistema de archivo o transcripción; hoy por hoy ya no es necesario tener toda una institución que se encargue de la inscripción registral; ya para qué, si los efectos del asiento registral se han debilitado al punto de perder toda eficacia, por cuanto lo que más importa es el título archivado.

Con ello el legislador ha dejado en claro y expresamente establecido que los efectos de la publicidad registral se extiende a los títulos archivados, lo que ha sido una respuesta a la interpretación sostenida por un sector de la doctrina y la jurisprudencia emitida por los órganos jurisdiccionales.

Sin embargo, el legislador no se ha percatado bajo qué bases se encuentra sustentado el sistema registral peruano; como sabemos por toda la legislación reglamentaria, jurisprudencia registral y abundante doctrina sobre el particular, se concluye que la institución registral se basa en un

registro de asientos registrales y no en un registro de archivo tal como la Ley 30313 pretende convertirlo.

Así mismo con la entrada en vigencia de la Ley 30313, el tráfico de inmuebles ha dejado de ser dinámico, puesto que, ahora se tiene que hacer un estudio minucioso del asiento registral así como de los títulos archivados. Ello va implicar mayores trabas y costos para el tráfico inmobiliario porque ya que al título archivado no se puede acceder telemáticamente, será necesario acudir hasta la oficina registral correspondiente para tener acceso efectivo al archivo correspondiente.

André Núñez, Ángela Padilla, Juan Mallea, Esbelida Espinoza y Gustavo Valdez Miguel Chávez (2015) comentan que: “respecto a la modificación del artículo 2014 del Código civil, el proyecto de ley 4529/2014-CR propone que se restablezca la norma anterior a la modificación hecha por la Ley N°30313, en donde no se tomaban en cuenta el conocimiento de los títulos archivados para sustentar la buena fe registral, debido a tres razones:

En primer lugar, los títulos archivados no son de acceso público vía internet, lo cual incrementa los costos de transacción pues acceder a ellos exige un desplazamiento físico.

En segundo lugar, tanto el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento general de Registros Públicos como el artículo 50 del mismo, refieren que la fe pública registral solo deba ser sustentada en los asientos registrales pues contienen toda la información relevante y necesaria para poder disponer de bienes inmuebles.

Por último, el legislador considera inadmisibles que el actual régimen de buena fe registral tenga como punto de partida la mala fe de los registradores públicos y los usuarios.

¿Qué implicancias ocasionará estudiar los títulos archivados según la modificación introducida?

En principio debemos decir que la responsabilidad de la calificación del registrador se ha extinguido, pues en los nuevos procesos en los cuales se alegue la fe pública registral cuando se demande al registrador por una inadecuada inscripción, este simplemente alegará que la propia víctima tenía la obligación de recurrir al título archivado a fin de verificar alguna patología.

Luego, dado que el asiento registral simplemente constituirá mera información sin trascendencia ni eficacia jurídica, no será importante lo señalado por el funcionario técnico en el contenido del asiento registral, ya que se tendrá que analizar todos los títulos archivados en un plazo de 10 años anteriores para, en caso de patología, alegar el término prescriptorio.

Además, ya no tiene sentido ni aplicación práctica toda la normativa respecto de las rectificaciones de inexactitudes registrales, pues si es el título archivado el elemento configurador de la publicidad jurídica, el contenido del asiento deviene en un aspecto de menor importancia.

Entonces, se ha trasladado la carga del análisis del título, antes era el registrador quien luego de la calificación positiva emitía el asiento registral; hoy es el abogado quién deberá realizar un nuevo estudio de títulos, cada vez que se necesite transferir derechos sobre inmuebles.

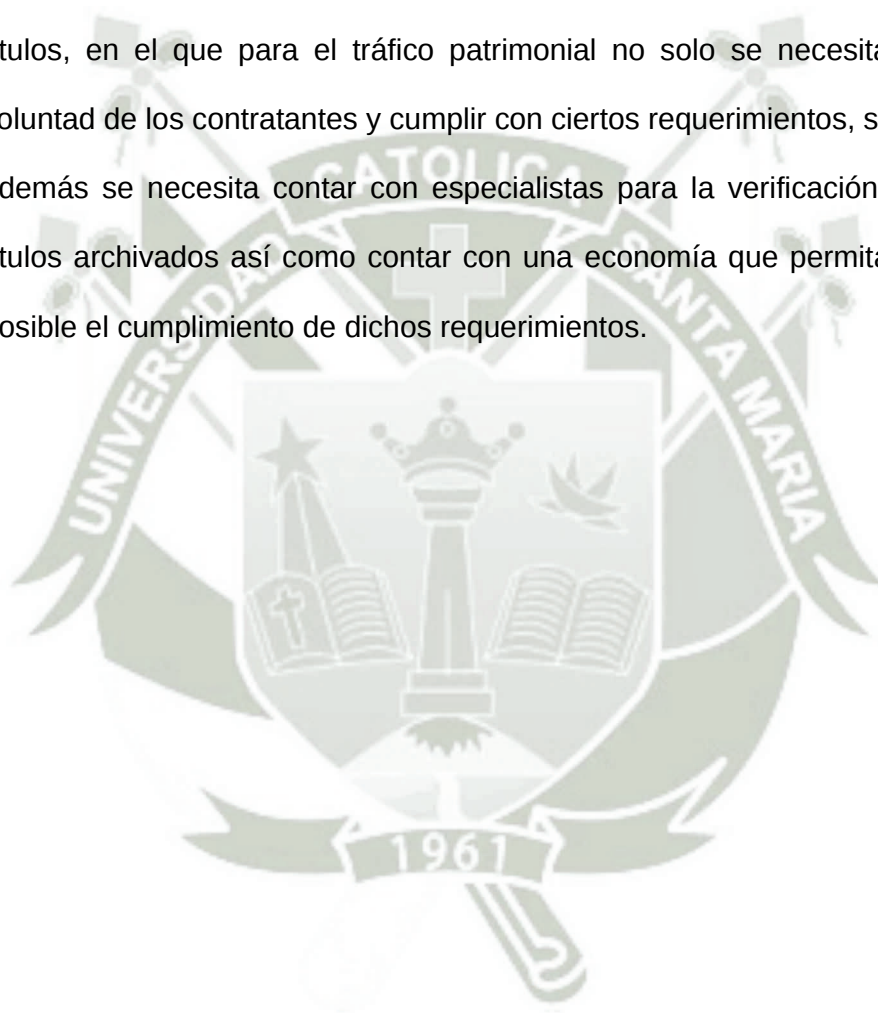
¿Era necesaria esta modificación? Evidentemente que no. Si lo que se quería era evitar fraudes, no tiene sentido dejar sin efecto jurídico al asiento registral, pues con otros mecanismos se podía conseguir tal resultado.

Además hay que tener en cuenta que los fraudes inmobiliarios generalmente se producen fuera de las instancias registrales; los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, que son los más comunes no se efectúan al interior de los Registros Públicos; entonces lo lógico no es quitarle eficacia al asiento registral sino, elevar las exigencias y controles antes de que el título llegue a los Registros Públicos.

De esta manera, la Ley 30313 en lo referente a los principios de Legitimación y Fe publica Registral, ha trastocado todo el sistema registral,

pasando de un sistema sustentado en el asiento registral a ser un sistema de archivo de títulos en el que tanto la calificación del Registrador así como el Asiento Registral ya no gozan de los efectos jurídicos de antes.

En definitiva nos encontramos ante un sistema en el que ya no se necesitan registradores, sino solamente funcionarios archivadores de títulos, en el que para el tráfico patrimonial no solo se necesita de la voluntad de los contratantes y cumplir con ciertos requerimientos, sino que además se necesita contar con especialistas para la verificación de los títulos archivados así como contar con una economía que permita hacer posible el cumplimiento de dichos requerimientos.



CONCLUSIONES

PRIMERA

Gran parte de la doctrina tradicional y contemporánea sostiene que la publicidad registral es el factor clave del sistema registral, pues con ella se logra dar notoriedad a los distintos actos o derecho inscritos, logrando la cognoscibilidad de los distintos derechos y titularidades.

El objeto materia de la publicidad registral es el contenido de la inscripción, es decir, el asiento registral, el mismo que se logra luego de un procedimiento en el cual un funcionario público investido de las facultades necesarias, realiza la función de calificación, lo que implica un examen de legalidad del título presentado para su inscripción.

Luego de que el título es calificado positivamente, lo que equivale a sostener que no contiene patología alguna, se extiende el asiento registral, el que es publicitado a través de los distintos mecanismos que están regulados en los reglamentos correspondientes. Sin embargo, diversos fallos judiciales, extienden la publicidad registral incluso al título archivado.

Si bien es factible otorgar publicidad formal del título archivado, dicha publicidad no tiene el efecto jurídico que emana del asiento registral. En todo caso la publicidad que se brinda del título archivado es simplemente una publicidad noticia, propia de los registros administrativos.

SEGUNDA

El principio de publicidad registral, como está regulado en el artículo 2012 del Código Civil, tiene como objetivo brindar cognoscibilidad del contenido de las inscripciones. Esto quiere decir que es el contenido de la inscripción el elemento generador de los efectos de la publicidad registral.

Sin embargo, sobre la base de lo comentado en la exposición de motivos del libro IX del Código Civil, en la que se afirmó que también se puede brindar publicidad registral de los títulos archivados, algunos pronunciamientos judiciales han estimado que el título archivado también genera una publicidad efecto, es decir, propia de todo registro jurídico.

Asumir tal posición jurídica implica ciertamente una incoherencia, puesto que nuestro sistema registral de inscripción está pensado y estructurado en base al contenido de la inscripción registral; de manera que, predicar que la publicidad del título archivado genera los mismos efectos que la publicidad del asiento registral constituye un despropósito.

Es necesario advertir y tener en cuenta que el asiento registral constituye un producto depurado, puesto que pasa por el tamiz de la calificación registral, situación que no se puede predicar del título archivado, el mismo que puede contener actos o derechos no compatibles con el contenido de la partida registral, e incluso actos o derechos que no merecen acogida registral por cuanto versan simplemente sobre derechos

meramente obligacionales o personales, a los que no puede alcanzar los efectos de la publicidad registral.

TERCERA

La nueva redacción del artículo 2014 del Código Civil relativo al principio de fe pública registral va a significar un serio efecto de retroceso en la ya lograda uniforme jurisprudencia de las distintas salas del Tribunal Registral.

Efectivamente, si antes el Tribunal Registral era uniforme en sostener que la publicidad efecto, propia de todo registro jurídico, era sólo predicable del contenido de la inscripción, es decir, del asiento registral, como consecuencia de la nueva redacción del artículo 2014 del Código Civil, en donde se sostiene que las posibles patologías del acto o derecho inscrito no deben constar ni del asiento registral ni del título archivado, va a traer consigo nuevos pronunciamientos en los que necesariamente se tendrá que acoger la nueva orientación normativa.

Esta nueva orientación, en definitiva, va a colisionar y ser contradictoria con la regulación contenida en el artículo 2012 del mismo cuerpo normativo, en el que se desarrolla el principio de publicidad, ya que hace referencia sólo al contenido de las inscripciones.

CUARTA

Existe una seria contradicción entre lo desarrollado en la jurisprudencia registral y el criterio que subyace de los diferentes fallos judiciales. De un lado, los órganos jurisdiccionales sostienen que la publicidad efecto de los asientos registrales se extiende además al título archivado; sin embargo, a nivel de jurisprudencia registral se ha dejado sentado que la publicidad que se puede brindar del título archivado, constituye solo una publicidad sin efectos jurídicos, es decir una mera información del contenido del archivo registral, sin que tal información genere efectos jurídicos de oponibilidad propios de la publicidad de los registros jurídicos.

SUGERENCIAS

PRIMERA.

Buscar la coherencia de los principios registrales de inscripción, publicidad, legitimación y fe pública registral, en relación a la primacía del asiento registral sobre el título archivado. Esta tarea se logrará sistematizando la legislación positiva en cuanto a estos tópicos.

SEGUNDA.

La modificación del artículo 2012 del Código Civil peruano, así como la modificación de la ley N° 30313, en su primera disposición complementaria modificatoria que, modifica el artículo 2014 del mismo cuerpo legal. Con ello armonizaremos el tratamiento, a nivel del derecho registral, de los elementos que configuran la seguridad jurídica patrimonial.

TERCERA.

Unificar el criterio en cuanto a la prevalencia del contenido del asiento registral sobre el título archivado, para con ello generar Seguridad jurídica. De esta forma quedará claro el concepto de la autonomía del asiento registral; así mismo, exigirá mayor celo en el funcionario registral al cumplir su labor; y, también mayor diligencia del propietario quien tendrá que estar más atento en cuanto al contenido y alcances de lo publicitado en el asiento de inscripción.

PROPUESTA

LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 2012 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL.

ARTÍCULO 1. DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2012 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL.

Modifíquese los artículos 2012 y 2014 del Código Civil en los siguientes términos.

Artículo 2012. Principio de publicidad.-

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido del asiento registral.

La publicidad del título archivado no genera efectos jurídicos sustantivos.

Artículo 2014. Principio de Buena Fe Registral.-

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

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

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

Teniendo en cuenta que la inscripción registral, garantiza y efectiviza su publicidad, solo en cuanto a los derechos que han sido efectivamente incorporados en el contenido del asiento de inscripción, es preciso puntualizar normativamente que los efectos de la inscripción registral no se extienden incluso al título archivado, el mismo que solo constituye publicidad notica propia de todo registro administrativo.

Siendo que el presente proyecto no modifica la política ni el régimen económico del Estado, constituye un beneficio para el Estado legislar de acuerdo a lo propuesto dando coherencia y uniformidad de criterio a las normas relativas al sistema registral peruano, por lo que el Estado está obligado a implementar las medidas necesarias para su difusión e implementación.

BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio, “Derecho Inmobiliario Registral”, pág. 18
- BONFANTI, Mario Alberto, “Teoría general de los títulos valores (las grandes líneas de su desarrollo dogmático en la escuela comercialista alemana e italiana)”, pág. 655.
- BUSTOS PUECHE, José Enrique, "La doctrina de la apariencia jurídica", pág. 71-72.
- CORRAL GIJON, JOSE MARIA, “La publicidad registral de las situaciones jurídicas urbanísticas”, pág. 15.
- DE ANGEL YAGUEZ, Ricardo, “Apariencia Jurídica, Posesión y Publicidad inmobiliaria Registral”, pág. 83 – 85.
- ENNECCERUS, Ludwig y LEHMANN, Heinrich, “Derecho de obligaciones”, pág. 901.
- FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO,
www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt
- GACETA JURIDICA, ACTO JURIDICO, CUARTA EDICION MAYO 1998, PAGINA 37
- GARRIGUES, Joaquín, “Contratos bancarios”, pág. 49-50.
- GONZALEZ MARTINEZ, Jerónimo, “Estudios de Derecho Hipotecario (Orígenes, Sistemas y Fuentes)”, pág. 33.

- GUEVARA MANRIQUE, Rubén; Derecho Registral; 2da ed. 1986, Lima, Ojeda 760 pp.
- HERNANDEZ GIL, Francisco, “Introducción al derecho hipotecario”, pág. 2
- HUECK , Alfred y CANARIS, Claus- W, “derechos de los títulos-valor”, pág.
- IHERING, Rudolf von, “La posesión”, pág. 84-93
- LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, "Derecho Inmobiliario Registral", pág. 97.
- Ley 26366
- MANUEL OSORIO, Diccionario de Ciencias, primera edición página 93
- MANZANO SOLANO, Antonio, “Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios”, Tomo I, pág. 33.
- MESSINEO, Francesco, -Manual de Derecho Civil y Comercial", Tomo III, pág. 330.
- MOLITOR, Erich y SCHLOSSER, Hans, “Perfiles de la nueva historia del derecho privado”, pág. 114.
- OSORIO MANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, Primera Edición, pagina 856
- PERCY FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO,
www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt

- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel, "Derechos Reales. Derecho Hipotecario", Tomo II, pág. 524.
- PAU PEDRON, ANTONIO, "Curso de Practica Registral", pág. 18.
- **PERCY FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO**
www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt
- Rafael RAMOS FOLQUES; "El Registro de la Propiedad del antiguo Egipto según la literatura papirológica registral egipcia", en Revista Critica de Derecho Inmobiliario, número extraordinario, Madrid, 1961, pp. 317-392.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, "Diccionario de la Lengua Española", Tomo I, pág. 885.
- REGISTRO DE PREDIOS y ACTOS INSCRIBIBLES Rocío Calmet FritzExposición a ser presentada en el Seminario "El Registro de la Propiedad Inmueble" Promocionado por la Asociación "Ley y Sociedad"
- ROCA SASTRE, Ramón María, "Derecho Hipotecario", Tomo I, pág. 16.
- Seguridad jurídica, el objetivo común Por Manuel Alvarez Trongé Para LA NACION Lunes 12 de julio de 2004 | Publicado en edición impresa
- SILVA VALLEJO, José Antonio, "Teoría general de los títulos valores (las grandes líneas de su desarrollo dogmático en la escuela comercializa alemana e italiana)", pág. 655. 1

- ULPIANO, “Es justicia la voluntad constante y perpetua de dar a cada uno su derecho” (D.1.1.10.pr): Álvaro y otros, “El digesto de Justiniano”, Tomo I, pág. 46.
- VALLET DE GOTTISOLO, Juan, “Panorama del derecho civil”, pág. 96.
- WIEACKER, Franz, “Historia del derecho privado de la edad moderna”, pág. 402-403



ANEXO

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

ALCANCE DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, DE ENERO DE 2002 A DICIEMBRE DE 2010, EN LA JURISPRUDENCIA CASATORIA CIVIL Y JURISPRUDENCIA REGISTRAL.

PREÁMBULO.

Nuestro sistema registral se organiza en el seno de la administración pública; tiene como eje principal al Registrador Público, profesional del derecho cuya función esencial es la inscripción de actos y derechos contenidos en los títulos, a efecto de que terceros tomen conocimiento de las situaciones jurídicas inscritas a través del principio de publicidad registral; con ello se aspira alcanzar la finalidad última del derecho registral, otorgar seguridad jurídica para tutelar el tráfico patrimonial.

El título que contiene actos o negocios jurídicos susceptibles de inscripción puede llegar al Registro y ser inscrito. Este acontecimiento implica que un funcionario administrativo (Registrador Público) extienda un asiento de inscripción que contendrá un extracto de la situación jurídica registrada, con el propósito de que terceros adquieran conocimiento o posibilidad de conocimiento de dicha realidad a través de la publicidad registral.

Sobre este tema, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP- en muchas normas de carácter reglamentario ha desarrollado los alcances del principio de publicidad, sobre la base de lo regulado en el

Código Sustantivo, proclamando que es el contenido del asiento el aspecto materia de publicidad.

Sin embargo a nivel de fallos emitidos por los órganos jurisdiccionales de nuestro país, se ha sentado una posición contraria, según la cual la publicidad que brinda los Registros, se extiende no sólo al contenido de la inscripción sino incluso hasta el título archivado.

De asumirse la primera postura tendríamos que las discordancias que puedan existir entre el asiento registral y el título archivado o las causas de nulidad que aparezcan en el título, devendrían en irrelevantes para el tercero, por cuanto la inscripción sería lo único que tendría eficacia jurídica.

En cambio, si optamos por la segunda opción restaríamos importancia a la tarea efectuada por el funcionario registral, ya que en todos los casos quien aspire contratar no sólo tendría que recurrir a la información que fluye del asiento de inscripción, sino que además estaría obligado a investigar incluso hasta el título archivado.

El sistema registral está concebido para otorgar determinados beneficios a los contratantes: facilitar y tutelar el tráfico inmobiliario, disminuir sustancialmente costos de transacción, entre otros; sin embargo, somos conscientes que puede ser vulnerable perjudicando en algunas circunstancias a los usuarios.

Si bien pueden existir algunos defectos en su sistematización, el beneficio social que la institución registral genera es mucho mayor; consecuentemente, nos queda la tarea de perfeccionarlo para evitar externalidades negativas.

En esta perspectiva, con la presente investigación pretendemos determinar cuál es el alcance de los efectos que brinda la publicidad de la inscripción registral, con ello aspiramos proporcionar un modesto punto de vista que sirva para mejorar la sistematización de nuestro sistema registral peruano.



I. PLANTEAMIENTO TEÓRICO.

1. Problema de Investigación.

1.1. Enunciado.

ALCANCE DE LOS EFECTOS JURÍDICOS DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL, DE ENERO DE 2002 A DICIEMBRE DE 2010, EN LA JURISPRUDENCIA CASATORIA CIVIL Y JURISPRUDENCIA REGISTRAL.

1.2. Descripción del Problema.

En el ámbito de la comunidad jurídica nacional existe una seria disyuntiva en relación a cuál debe ser el alcance de los efectos jurídicos que genera el principio de publicidad registral; de un lado, la SUNARP ha emitido sendas normas reglamentarias en las que ha dejado sentado que es el contenido de la inscripción el aspecto que genera efectos jurídicos; sin embargo, a nivel del fuero jurisdiccional, se han emitido una serie de ejecutorias supremas en las que se precisa que los efectos de la publicidad registral se extienden incluso al título archivado que dio lugar a la inscripción registral.

El presente proyecto aspira desentrañar esta disyuntiva, o en todo caso vislumbrar cuál opción es la más coherente con nuestro sistema jurídico.

1.2.1. Área del Conocimiento.

El problema a investigarse se encuentra ubicado en:

Campo : Ciencias Jurídicas.

Área : Derecho Civil.

Línea : Derecho Registral.

1.2.2. Análisis de Variables.

Variable. La presente investigación presenta una sola variable, la misma que metodológicamente se denomina variable única.

Variable	Indicadores	Sub Indicadores
Publicidad de la Inscripción Registral Predial (Conocimiento público de lo que se inscribe en el Registro de predios para su validez y eficacia jurídica)	Análisis doctrinario referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial.	Documentos referentes al tema.
	Análisis normativo referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial	Normatividad Nacional referente al Tema.
	Análisis de Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial	Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial
	Análisis del criterio jurídico en distintas ejecutorias supremas respecto del alcance de los efectos del principio de publicidad registral.	Ejecutorias supremas referentes al tema.

1.2.3. Interrogantes Básicas.

- ☐ ¿Cuál es el marco doctrinario y normativo respecto de la inscripción registral y el principio de publicidad registral?
- ☐ ¿Qué efectos produce la publicidad del contenido de la inscripción registral?
- ☐ ¿Cuál es el criterio jurídico asumido por la segunda instancia administrativa registral en relación a los efectos que produce el principio de publicidad registral?

- ❑ ¿Cuál es el criterio jurídico que subyace en las distintas ejecutorias supremas en relación a los efectos que produce el principio de publicidad registral?

1.2.4. Tipo y Nivel de Investigación.

La investigación será:

Por su finalidad	.- Aplicada.
Por su tiempo	.- Longitudinal.
Por su nivel de profundización	.- Explicativa.
Por el ámbito	.- Documental y Campo.

1.3. Justificación.

La presente investigación la consideramos:

Conveniente: Por cuanto la publicidad registral es la base sobre la cual despliegan sus efectos otros principios registrales como el de legitimación registral, oponibilidad e inoponibilidad de lo no inscrito, fe pública registral, entre otros; en consecuencia, es importante tener claro cuáles son los alcances reales de esta institución.

Necesaria: Por cuanto en la aplicación de este principio en la realidad de los casos prácticos, no existe un criterio uniforme; por tanto, urge la necesidad de desvelar los verdaderos alcances de este principio a fin de poner al alcance de la comunidad jurídica registral un instrumento que esclarezca este tema.

Relevante: Porque a partir de la presente investigación se va a proporcionar elementos de juicio que conlleven incluso a un cambio

o precisión a nivel normativo, para un mejor manejo y aplicación de este principio en la calificación registral.

2. Marco Conceptual.

Para la realización de la presente investigación, resulta de suma importancia tener presente en forma clara y precisa los conceptos primordiales a utilizarse, listamos a continuación los siguientes.

2.1. Sistema Registral:

Según Sanz Fernández: "Sistema registral es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro".⁶⁹

Según Cossio, citado por Antonio Manzano Solano⁷⁰, define al sistema registral como el "conjunto armónico de principios que aspiran a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles

⁶⁹ MONOGRAFIAS, Sistemas y Principios Registrales.

⁷⁰ MANZANO SOLANO, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales, Volumen I, Madrid 1994, pág. 119.

y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”.

Igualmente cita a Angel Sanz, para quien el sistema hipotecario es el “conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo (valor de los asientos como forma de constitución o de publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles), como desde un punto de vista formal (organización y régimen del Registro)”.

En estas definiciones de los autores indicados, encontramos dos elementos a tener en cuenta: i) principios; y, ii) normas.

Luego, sistema es un conjunto armónico de elementos que ordenadamente distribuidos, contribuyen para alcanzar determinado objeto. En nuestro caso, estos elementos son precisamente los denominados principios y normas de carácter registral, que enlazados ordenadamente, se orientan a conseguir el objetivo esencial del derecho registral inmobiliario cual es la tan ansiada seguridad jurídica.

2.2. Principio

Para la Real Academia Española la palabra principio tiene diversas acepciones; para los fines de nuestra investigación hemos considerado conveniente tomar en cuenta las siguientes: i) “Cada una de las primeras proposiciones o verdades fundamentales por

donde se empiezan a estudiar las ciencias o las artes". ii) "Norma o idea fundamental que rige el pensamiento o la conducta"⁷¹.

2.3. Principios generales del Derecho

Sobre este tema nos ilustra Aníbal Torres Vásquez⁷², quien nos refiere que son ideas, postulados éticos, o criterios fundamentales, básicos, positivizados o no, que condicionan y orientan la creación, interpretación e integración del ordenamiento jurídico escrito (legal y jurisprudencial) y consuetudinario.

Los principios generales informan el ordenamiento jurídico y nos ofrecen los medios más adecuados para una mejor interpretación y aplicación de la norma legal y consuetudinaria. Ellos constituyen las bases teóricas y las razones lógicas que le dan al ordenamiento jurídico su sentido ético, su medida racional y su fuerza vital o histórica.

2.4. Principios registrales

Denominados por García García⁷³ como principios hipotecarios, y vienen a ser las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral.

2.5. Principio de Publicidad Registral.

Es la exteriorización o divulgación -a través de un órgano operativo, creado y organizado por el Estado para tal fin- de situaciones

⁷¹ <http://buscon.rae.es/drael/>

⁷² TORRES VASQUEZ, Aníbal, Introducción al Derecho - Teoría General del Derecho, Editorial Idemsa, Lima 2008, pág. 483.

⁷³ GARCÍA GARCÍA José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I, Editorial Civitas S. A. Madrid 1988, pág. 533.

jurídicas para producir cognosibilidad general o posibilidad de conocer. Se trata no tanto de que las situaciones jurídicas lleguen a conocimiento de todos, como de que todos tengan un medio oficial de conocerlas.

Supone un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

Por este principio se presume, sin admitirse prueba en contrario, que todos están enterados del contenido de las inscripciones.

Constituye una presunción "juris et de jure" porque no admite prueba en contrario, nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las partidas de inscripción que constan en los Registros Públicos.

En doctrina se admiten dos manifestaciones de la publicidad registral:

- a) **Publicidad Material.** Es la contenida en el enunciando mismo del principio; está "in re" en el texto mismo del principio; por lo que nadie puede alegar su desconocimiento.
- b) **Publicidad Formal.** La misma que se hace realidad con la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones y títulos archivados; se da de dos maneras.
 - i. **Publicidad Formal Directa.** Es decir, directamente en las oficinas de los registros públicos a las que puede acudir

cualquier persona y pedir que se exhiban las partidas o archivos.

- ii. **Publicidad Formal Indirecta.** El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. previa presentación de una solicitud y pago de los derechos correspondientes.

Nuestro código incorpora este principio en su artículo 2012.⁷⁴

En sentido lato, publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento.

En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a fin de provocar su cognosibilidad general.

El fenómeno publicitario se torna en lo contrario a la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.) otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer

⁷⁴ GACETA JURÍDICA, Los Principios Registrales; ed. Abril 2000, Lima 38 pp.

cognoscible a todos, determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el Derecho Moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas se verifica por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración Pública.

2.6. El Principio de Publicidad, regulado en el artículo 2012º del Código Civil y artículos I y II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Este principio constituye la razón de ser del registro y se erige como uno de los efectos de la inscripción, porque consiste en poner de manifiesto “erga omnes” los derechos inscritos.

Además la ley declara que nadie puede alegar desconocimiento del contenido del Registro con una presunción de conocimiento “jure et de jure”, esto es sin admitir prueba en contrario.

La excepción lo constituye el artículo 1597 del Código Civil (derecho de retracto), en este caso la presunción contenida en el artículo 2012 sólo es oponible después de un año de la inscripción de la transferencia.

El objeto es publicitar actos o derechos con relevancia jurídica:

- **Derechos:** Propiedad, servidumbre, uso, hipoteca, etc.
- **Actos:** Medida cautelar de no innovar, declaración de insolvencia, constitución de persona jurídica, etc.

Los derechos o actos se pueden originar de un negocio jurídico (contratos), declaraciones unilaterales (testamento) o decisiones judiciales o administrativas.

El Reglamento General de los Registros Públicos lo desarrolla en los artículos I y II del Título Preliminar, en sus dos aspectos vinculados: publicidad material y publicidad formal ⁷⁵

2.7. Principio de legitimación registral.

Lo encontramos reglado en el artículo 2013^o del Código Civil; no informa que el contenido de las inscripciones se presume cierto mientras no se declare judicialmente su invalidez o se haya producido su rectificación. Constituye una presunción relativa de exactitud y validez de las inscripciones, lo que en doctrina se conoce como seguridad jurídica estática, pues el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento.

A decir de Roca Sastre⁷⁶ este principio es “la apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una posición o situación especial de competencia o de actuación a una persona en relación con una cosa o derecho, o con la materia objeto de un acto o negocio jurídico, y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de personas. Cuando tal elemento que pone en relación un sujeto con un derecho es el Registro de la Propiedad Inmueble la legitimación es registral”, y agrega que “la Ley Hipotecaria impone la credibilidad prevalente en el contenido del Registro mientras no

⁷⁵ FLORES ROJAS Percy, Derecho Registral, Registrador Público, www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt

⁷⁶ Citado por GONZALES LOLI Jorge Luis, Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Editorial Gaceta Jurídica, Lima 2002, pag. 63.

se demuestre su inexactitud o falta de concordancia jurídica de índole sustantiva y procesal”.

En nuestro ordenamiento jurídico nacional también lo encontramos desarrollado, como una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, en el artículo 3, inciso b) de la Ley N° 26366, y consiste en la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

Para Álvarez Caperochipi⁷⁷ todo asiento otorga, por sí mismo, un poder o posición jurídica preferente y ventajosa al titular registral. A este poder o posición jurídica preferente y ventajosa se le llama legitimación registral.

La legitimación se funda en la publicidad de la inscripción, en el sistema de especialidad en las inscripciones (por cada finca se abrirá una partida registral) también en la exigencia de titulación auténtica, en el control de legalidad de los títulos que acceden al registro y en la organización del tracto sucesivo.

2.8. Principio de fe pública registral.

Este principio está incorporado en la declaración VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, y en el artículo 2014 del Código Civil.

Se hallan justificados por la necesidad de proteger la seguridad jurídica de la contratación sobre la base de los asientos de inscripción que obran en los registros. Pero, cabe señalar que la protección que

⁷⁷ ALVAREZ CAPEROCHIPÍ José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral, Jurista Editores EIRL, Lima 2010, pag. 525.

brinda se refiere únicamente a los terceros de Buena Fe que adquieren a título oneroso, de quien en el registro aparece legitimado para transferir y que inscribe su derecho (deben ser concomitantes).

Por otro lado, la buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.⁷⁸

Este principio confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral.

De este modo el tercero registral no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia aun en sede jurisdiccional.⁷⁹

⁷⁸ GUEVARA MANRIQUE, Rubén, Derecho Registral, 2da Edición, Lima 1986, Editorial Ojeda, 760 pp.

⁷⁹ FLORES ROJAS PERCY, Derecho Registral, Registrador Público, www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt

2.9. Registros Públicos.

Cualquiera de las oficinas públicas en la que un funcionario, debidamente autorizado y en forma legal y reglamentaria, da publicidad de ciertos actos en relación con sus atribuciones.

Libro en el que constan los datos fehacientes.⁸⁰

2.10. Registro de Predios.

El artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, define al Registro de Predios como “ (...) el registro jurídico integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales”.

Roca Sastre, sostiene que son fines de este Registro “Asegurar la propiedad inmueble, proteger el tráfico jurídico inmobiliario y fomentar el crédito territorial, (...) proteger las titularidades registradas y a los terceros adquirentes, (...) [y] efectuar la publicidad informativa llamada formal, del contenido de los libros del registro.”

El Registro de Predios se encuentra reglamentado por el Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución SUNARP N° 248-2008, de fecha 28 de agosto de 2008.⁸¹

⁸⁰ OSORIO MANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, Primera Edición, pagina 856

⁸¹ REGISTRO DE PREDIOS y ACTOS INSCRIBIBLES, Rocío Calmet Fritz Exposición a ser presentada en el Seminario “El Registro de la Propiedad Inmueble” Promocionado por la Asociación “Ley y Sociedad”

2.11. Seguridad Jurídica.

La seguridad jurídica es un principio del Derecho, universalmente reconocido, que se entiende y se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y representa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno. La palabra seguridad proviene de la palabra latina *securitas*, la cual deriva del adjetivo *securus* (de segura) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados.

El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de "seguridad jurídica" al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de modo que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de los mismos.

En resumen, la seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.⁸²

⁸² WIKIPEDIA, Enciclopedia Libre Concepto de Seguridad Jurídica

Cuando decimos "seguridad jurídica" estamos hablando del nivel de confianza que genera una nación. La palabra "seguridad" es sinónimo de tranquilidad, de calma, de certeza. Y en ese sentido el concepto "seguridad jurídica" se usa para calificar el grado de respeto por la ley que ofrece un país a sus ciudadanos y a la comunidad internacional. Seguridad jurídica es sinónimo de respeto por las instituciones y es un reclamo de los inversores.⁸³

Es una garantía que el derecho proporciona a los asociados respecto de la conservación y respeto de sus derechos, y que si éstos fueran violados le serán restablecidos o reparados.⁸⁴

2.12. Título Registral.

Para efectos de la inscripción, es el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solo acredita su existencia.

Está constituido también por los documentos que de manera complementaria coadyuvan a la inscripción.⁸⁵

2.13. Acto Jurídico.

El acto jurídico es el hecho, humano, voluntario o consciente y lícito, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

⁸³ Seguridad jurídica, el objetivo común Por Manuel Alvarez Trongé Para LA NACION Lunes 12 de julio de 2004 | Publicado en edición impresa

⁸⁴ FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO, www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt

⁸⁵ FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PUBLICO, www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt

El acto jurídico produce una modificación en las cosas o en el mundo exterior porque así lo ha dispuesto el ordenamiento jurídico.

Para que se dé el acto jurídico no basta con que haya un sujeto y un objeto con bastante capacidad, se necesita algo que los ponga en relación, estableciendo un lazo o un vínculo que los una, haciendo pasar la relación jurídica del estado de posibilidad al estado de existencia.

Este tercer elemento es un hecho, que por ser productor de efectos jurídicos se denomina Hecho jurídico, cuando tal hecho procede de la voluntad humana recibe el nombre de acto jurídico.⁸⁶

El acto jurídico, es un hecho jurídico, voluntario, lícito, con manifestación de la voluntad y efectos requeridos que respondan a la intención del sujeto de conformidad con el derecho objetivo.⁸⁷

2.14. Institución jurídica.

Es el conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas de cierta clase. En otras palabras, es una figura jurídica determinada (institución del matrimonio, de la propiedad, etc.)

2.15. Situación jurídica:

Es el conjunto de derechos y deberes que se derivan, para un sujeto de derecho, como consecuencia de sus relaciones con otros sujetos, con los bienes o con la sociedad en general.

⁸⁶ WIKIPEDIA LA ENCICLOPEDIA LIBRE, Concepto de Acto Jurídico

⁸⁷ GACETA JURIDICA, ACTO JURIDICO, CUARTA EDICION MAYO 1998, PAGINA 37

3. Antecedentes Investigativos.

Después de haber realizado una investigación en la biblioteca de la U.C.S.M., U.N.S.A. y U.A.P., tanto de nivel de pre grado y post grado, no se encontró ninguna tesis de esta naturaleza.

Se han realizado charlas, seminarios, investigaciones y escrito libros referentes al Derecho Registral, pero con poca disertación sobre la buena fe y publicidad, pero ninguno de ellos es similar o parecido al objeto de la presente investigación.

También se realizó la búsqueda en el catálogo de Tesis de la Asamblea Nacional de Rectores, ([www.anr.edu.pe.catalogodetesis](http://www.anr.edu.pe/catalogodetesis)) no se ha encontrado ningún trabajo parecido al propuesto, ni en enunciado ni objetivo.

4. Objetivos.

- Conocer y analizar el marco doctrinario y normativo respecto de la publicidad registral y los efectos sustantivos que produce.
- Determinar cuál es el criterio jurídico que domina a nivel de las instancias administrativas registrales, en torno a los alcances de los efectos jurídicos de la publicidad registral.
- Determinar cuál es el criterio jurídico que subyace en las distintas ejecutorias supremas en relación a los efectos que produce el principio de publicidad registral.
- Verificar si existe concordancia entre la posición asumida en las normas reglamentarias emitidas por la SUNARP y las decisiones contenidas en las ejecutorias supremas, respecto de los alcances de los efectos de la publicidad registral.

5. Hipótesis.

Dado que: La publicidad registral constituye un principio que revela la razón de ser del Sistema Registral Peruano, la que se materializa a través de la inscripción registral, cuyo fin último es dotar de seguridad jurídica al tráfico patrimonial.

Es probable que: La posición que subyace en los fallos de la Corte Suprema, según la cual los efectos de la publicidad se extienden incluso al título archivado, resulta contradictoria con las normas sobre publicidad registral contenidas en el artículo 2012º del Código Civil y reglamentos aprobados por la SUNARP; esta interpretación origina incertidumbre e inseguridad jurídica en la contratación.

II. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL.

1. Técnicas, Instrumentos y Materiales de Verificación.

Variable	Indicadores	Sub Indicadores	Técnicas	Instrumento
Publicidad de la Inscripción Registral Predial (Conocimiento público de lo que se inscribe en el Registro de predios para su validez y eficacia jurídica)	Análisis doctrinario referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial.	Documentos referentes al tema.	Observación documental	Ficha Bibliográfica y Documental
	Análisis normativo referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial	Normatividad Nacional referente al Tema.	Observación documental	Ficha Bibliográfica y Documental
	Análisis de Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial	Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral referente al valor jurídico de la Publicidad de la Inscripción Registral Predial	Observación documental	Ficha Documental
	Análisis del criterio jurídico en distintas ejecutorias supremas respecto del alcance de los efectos del principio de publicidad registral.	Ejecutorias supremas referentes al tema.	Encuesta	Formato de Encuesta

2. Campo de Verificación.

2.1. Ubicación Espacial.

La presente investigación se desarrollará en el Departamento de Arequipa.

2.2. Ubicación Temporal.

La investigación a efectuarse abarcará el periodo comprendido entre enero de 2002 hasta diciembre de 2010, ya que es a partir de octubre de 2001 que entra en vigencia el Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la SUNARP, en donde se desarrolla con mayor detalle los efectos del principio de publicidad registral.

2.3. Unidades de Estudio.

Resoluciones emitidas por la segunda instancia administrativa registral publicadas en:

<https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

Resoluciones de la Corte Suprema, publicadas en el boletín del Diario Oficial El Peruano y .

<http://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/faces/page/resolucion-busqueda-resultado.xhtml>

3. Estrategia de Recolección de Datos.

3.1. Organización, Validación de Instrumentos y Criterios para Manejo de Resultados.

La información requerida para la presente investigación será recogida en forma personal y con el apoyo de cuatro colaboradores especializados en la materia de estudio, la información documental y bibliográfica; para recabar información documental se recurrirá a las bibliotecas especializadas en Derecho de la Universidad Nacional de San Agustín, la Universidad

Católica de Santa María, Universidad Alas Peruanas, de la biblioteca de la Corte Superior de Justicia, del Colegio de Abogados de Arequipa, así como se obtendrá de Internet y las Bibliotecas Virtuales.

Se contará con la información de campo, obtenida de los diferentes datos que se alcancen de la documentación existente, encuestas a los Jueces Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a los Funcionarios de Registros Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral de Arequipa.

Para la sistematización de la información se utilizarán cuadros matriz, la que permitirá una mejor tabulación de los resultados.

Para la presentación de la información de campo se utilizarán cuadros, gráficos, estos últimos en tipo torta por su fácil y metodológico entendimiento.

3.2. Recursos.

a. Recursos Humanos.

Denominación	N.-	Costo Diario	Días	Costo total
- Dirección de proyecto y ejecución.	1	20.00	150	3,750.00
- Colaboradores	4	40.00	30	1,200.00
- Digitador.	1	10.00	10	100.00
Totales	6	70.00		5,050.00

b. Recursos Materiales, bienes y servicios.

Denominación	Cantidad	Costo Total
Papel Bond	2000	35.00
Papel Periódico	1000	15.00
Papel Carbón	100	20.00
Fichas Bibliográficas y Doc.	1200	120.00

Cartucho tinta de Impresora	02	200.00
Copias Fotostáticas	300	30.00
Anillado	05	25.00
Uso de Computadora	01	100.00
Movilidad	---	200.00
Total		845.00

c. Costo Total del Proyecto y Ejecución de Investigación.

Denominación	Costo Total
- Recursos Humanos.	5,050.00
- Recursos Materiales de Bienes y Serv.	845.00
Costo Total	5,895.00

III. CRONOGRAMA DE TRABAJO.

El presente cronograma es elaborado de acuerdo a la temporalidad de la presente investigación esto es 2009 a julio del 2010 y el tiempo que se considera necesario para su presentación y sustentación.

Tiempo Actividades	Enero a Junio 2009	Julio a Dic. 2009	Enero a Julio 2010	Agosto	Set.				Oct.	Nov.	Dic.			
					1	2	3	4			1	2	3	4
Recolección de Datos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
Preparación del Proyecto.				X	X	X								
Aprobación del Proyecto.							X	X						
Análisis y Sistematización de Datos.										X				
Elaboración de Conclusiones, Sugerencias y Propuesta.											X	X		
Presentación del Informe Final.													X	X

IV. BIBLIOGRAFÍA BÁSICA.

- ✓ ALVAREZ CAPEROCIPÍ José Antonio, Derecho Inmobiliario Registral, Jurista Editores EIRL. Lima – 2010.
- ✓ ARRUÑADA Benito, Sistema de Titulación de la Propiedad, Palestra Editores, 1º ed. Lima 2004.
- ✓ CHICO Y ORTIZ José María, Estudios Sobre Derecho Hipotecario, Marcial Pons Ediciones Jurídicas SA. 3º ed. Madrid 1994.
- ✓ DIEZ PICAZO Luis y GULLON Antonio, Sistema de Derecho Civil, Editorial Tecnos S. A. 5º ed, Madrid 195.
- ✓ FLORES ROJAS PERCY, DERECHO REGISTRAL, REGISTRADOR PÚBLICO. www.notarioslambayeque.org.pe/archivo/15.ppt
- ✓ GACETA JURIDICA, ACTO JURIDICO, CUARTA EDICION MAYO 1998.
- ✓ GACETA JURÍDICA, Los Principios Registrales; ed. Abril 2000, Lima.
- ✓ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I, Editorial Civitas S. A. Madrid 1988.
- ✓ GONZALES BARRÓN Gunther, Introducción al Derecho Registral y Notarial, Jurista Editores EIRL. 2º ed, Lima 2008.
- ✓ GONZALES BARRÓN Gunther, Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Jurista Editores EIRL. Lima 2002.

- ✓ GONZALES BARRÓN Gunther, La Nueva Doctrina del Derecho, Jurista Editores EIRL. Lima 2010.
- ✓ GONZALES LOLI, Jorge Luis, Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Editorial Gaceta Jurídica, 1º ed. Lima 2002.
- ✓ GORDILLO CAÑAS, Antonio, El Principio de Fe pública Registral, Jurista Editores EIRL. Lima 2010.
- ✓ GUEVARA MANRIQUE, Rubén; Derecho Registral; 2da ed. 1986, Lima, Ojeda 760 pp.
- ✓ MANZANO SOLANO, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario para iniciación y uso de universitarios, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – Centro de Estudios Registrales, Volumen I, Madrid 1994.
- ✓ MOISSET DE ESPANÉS Luis, La Publicidad Registral, Palestra Editores, 4º ed. Lima 2004.
- ✓ OSORIO MANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, Primera Edición.
- ✓ REGISTRO DE PREDIOS y ACTOS INSCRIBIBLES Rocío Calmet Fritz Exposición a ser presentada en el Seminario “El Registro de la Propiedad Inmueble” Promocionado por la Asociación “Ley y Sociedad.”
- ✓ RUBIO CORREA Marcial, El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho. Colección de Textos Jurídicos de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima 2006.

- ✓ SCOGNAMIGLIO Renato, Contribución a la Teoría del Negocio Jurídico, Editora Jurídica Grijley, Lima 2004.
- ✓ Seguridad jurídica, el objetivo común Por Manuel Alvarez Trongé Para LA NACION Lunes 12 de julio de 2004 | Publicado en edición impresa
- ✓ TORRES VASQUEZ, Aníbal, Introducción al Derecho - Teoría General del Derecho, Editorial Idemsa, Lima 2008.
- ✓ TORRES VASQUEZ, Aníbal, Acto Jurídico, Editorial Idemsa, Lima 2008.

