

Los efectos sustantivos de la inscripción y el rol del Registro en la protección del tráfico jurídico inmobiliario (*) (**)

SUMARIO: A MODO DE INTRODUCCION.—1. EFICACIA DE Oponibilidad.—2. EFICACIA LEGITIMATORIA.—3. EFICACIA DE FE PUBLICA REGISTRAL.

A MANERA DE INTRODUCCIÓN

Es valor entendido que todo sistema ideal de transferencia de derechos de propiedad debe asegurar en favor del adquirente su efectiva transmisión y plena protección, basado en un signo objetivo de publicidad (1).

La ausencia o la existencia de un sistema de transferencia de derechos de propiedad imperfecto supone un riesgo potencial de doble venta, con la circunstancia agravante de ser preferido un segundo adquirente que publica su derecho a través del Registro —constituyéndose en «tercero registral» (2)—, con la subsiguiente pérdida del derecho de propiedad del primer adquirente (*verus dominus*).

(*) A don FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, amigo, *In Memoriam*.

(**) Ponencia presentada al «XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral», celebrado en México (Morelia, Michoacan), del 9 al 14 de marzo de 2003.

(1) AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, *La teoría de la publicidad registral y su evolución* (discurso leído el día 30 de noviembre de 1998 en su recepción pública como Académico de Número y contestación de Luis Díez-Picazo y Ponce de León), Madrid, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 1998. El autor, refiriéndose a los derechos reales, señala en una de sus notas a pie de página que «la absolutividad o eficacia *erga omnes* de estos derechos justifica la necesidad de su publicidad como medio técnico para conseguir esa eficacia *oponible*», pág. 27.

(2) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid-Editorial Civitas, S. A., Tomo I, pág. 53. Según el autor, tercero registral es «aquel

Si bien es cierto que en nuestro medio —como sucede en muchos países de tradición romano-germánica—, el derecho de propiedad inmobiliaria se transmite de manera «consensual» (3), sin embargo, ello no garantiza al adquirente la plena oponibilidad de sus derechos y la eliminación absoluta de la posibilidad de su pérdida ulterior, al no disponer los terceros de mecanismos para conocer y respetar la nueva situación jurídica producida, generándose así «clandestinidad» e incertidumbre social respecto de la titularidad de los derechos reales.

En caso de «incertidumbre social» respecto de las titularidades de los derechos, deberá ser el Registro el llamado a definirlos y eliminar así cualquier «riesgo derivado», es decir, frente al problema de la sistemática colisión de derechos existente, el Derecho registral deberá resolver este caos mediante su intervención, estableciendo de manera objetiva e imparcial el orden de los derechos o títulos que concurren, confiriéndoles «rango» («asiento de presentación»).

Un concepto que resulta clave en este sentido es el de «prioridad» (*prior in tempore, potior in iure*: primero en el tiempo, poderoso en el derecho); es decir, el ordenamiento jurídico protegerá a aquel derecho que primero se publicita a través del Registro, confiriéndole plena oponibilidad frente a los demás.

En ese orden de ideas, resulta imprescindible la «publicidad» de los derechos de propiedad a través del Registro (4), constituyendo el mismo la mejor prueba de propiedad, sin que ello lo convierta en constitutivo de derechos (5).

Un sistema registral con fuertes «efectos sustantivos» será un factor importante (no único) para la consolidación de un mercado inmobiliario sólido con seguridad y fluidez en las transacciones, al eliminar la incertidumbre derivada de los posibles conflictos o colisiones de derechos en el ámbito privado (6).

titular registral adquirente de un derecho o situación jurídica en una relación jurídica inscrita, contemplado fuera de su condición de parte, respecto a otra relación jurídica con la que tiene una conexión transversal o lineal, y que no puede quedar afectado o perjudicado por esa otra relación jurídica no inscrita ni por los vicios o defectos de esa dicha relación, que no consten explícitamente en el Registro».

(3) Artículo 949 del Código Civil: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario».

(4) Véase, DELGADO SCHEELJE, ALVARO, «La publicidad jurídica registral en el Perú: eficacia material y principios registrales», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, año LXXV, enero-febrero de 1998, núm. 650, pág. 111.

(5) Véase, ARIAS-SCHREIBER, MAX, y CÁRDENAS QUIROS, CARLOS, *Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo X: Registros Públicos* (con la colaboración de Alvaro Delgado Scheelje), Lima-Gaceta Jurídica Editores, 2001.

(6) Véase, GONZALES LOLI, JORGE, «Seguridad Jurídica y Registros Inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho», en *Notarius*, Lima-Colegio de Notarios de Lima, 2001.

¿En qué consisten los denominados «efectos sustantivos de las inscripciones»?; efectos que —entre otros—, permiten legitimar al nuevo «titular registral» (adquirente) «a todos los efectos» al presumirse la exactitud e integridad de su derecho, que lo protege incluso frente a supuestos excepcionales de carencia de facultad dispositiva de su transferente o que se prefiera al segundo adquirente que accedió al Registro, en contra del «propietario» que adquirió primero pero que mantiene su derecho en la «clandestinidad».

En el intento de dar algunas respuestas a estas cuestiones y continuando un camino iniciado anteriormente, procederemos a revisar —desde sus aspectos doctrinales y legales—, los tres principales efectos derivados de la inscripción que, en nuestra opinión, traducen el concepto de «efectos benéficos de las inscripciones» en favor del tráfico jurídico inmobiliario: «eficacia de oponibilidad» (art. 2.022 del Código Civil), «eficacia de legitimación» (art. 2.013 del Código Civil), «eficacia de fe pública registral» (art. 2.014 del Código Civil).

1. EFICACIA DE OPONIBILIDAD

Artículo 2.022 del Código Civil:

«Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opona esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se tratara de derechos de diferente naturaleza, se aplican las disposiciones del derecho común».

La «oponibilidad» («publicidad efecto», según JOSÉ MARÍA CHICO ORTIZ) es el efecto natural primero de toda inscripción en los «Registros de Seguridad Jurídica» (en contraposición a los «Registros de Información Administrativa»); es decir, una vez inscrito el derecho, en virtud del artículo 2.012 del Código Civil (7), se considera que todos conocen el contenido de los asientos, no pudiendo alegar lo contrario en forma alguna, por lo que los datos registrales les son oponibles plenamente; el artículo 2.022 del Código Civil, además de enfatizar el principio de prioridad, define titularidades.

En contrapartida a la oponibilidad de lo inscrito, el titular registral goza de un privilegio adicional, y es que no puede oponérsele actos no inscritos, es decir, existe la figura de la «inoponibilidad de lo no inscrito», cuyos alcances veremos seguidamente.

(7) Artículo 2.012 del Código Civil: «Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones».

En el Derecho comparado, se refiere al «principio de inoponibilidad de lo no inscrito» en el campo de los derechos reales. GARCÍA GARCÍA define este principio como, aquel «en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el Registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro».

La «oponibilidad» no es simétrica a la «inoponibilidad»; primero porque su ámbito de aplicación no es el mismo, así todo lo que figura inscrito es oponible a terceros, pero no todo lo que no figura inscrito es inoponible (por ejemplo, el dominio no inscrito pero de fecha anterior es oponible al embargante); segundo, porque los sujetos pasivos son diferentes, lo inscrito es oponible a todos, lo no inscrito es inoponible únicamente al tercero registral (hipotecario), es decir, al que inscribe su derecho (8).

A diferencia del principio de fe pública registral, en el principio de «inoponibilidad de lo no inscrito» se parte del supuesto de «confluencia o colisión de derechos» respecto del mismo bien («conexión transversal»), donde el sistema registral en consideración a la eficacia de la publicidad registral opta por la protección del tercero que inscribe primero, respecto del cual las demás ventas resultarán «ineficaces»; en un sentido operativo, la inscripción «refuerza» el «modo» adquisitivo del adquirente, desde su perspectiva tal inscripción adquiere connotaciones propias de los sistemas constitutivos al permitirle confrontar su derecho de una manera plena y absoluta, de allí la afirmación de que en estos casos el Registro es «constitutivo respecto de terceros» en materia de derechos de propiedad, como excepción a la regla general del consensualismo (9). Así, se habla de una «inscripción conformadora» o «cuasiconstitutiva», en virtud de la cual el Registro se constituye en una suerte de «modo» especial de adquisición de carácter absoluto.

En nuestro ordenamiento civil, en concordancia con el artículo 2.022 del Código Civil y conforme al artículo 1.539 del mismo cuerpo legal (10), se acepta la «compraventa de bien ajeno», facultando al segundo adquirente, en caso de haber desconocido de esa situación del bien, a rescindir el contrato (11).

(8) Véase, PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad* (discurso leído el día 15 de enero de 2001 en su recepción pública como Académico de Número y contestación de Sebastián Martín-Retortillo Baquer), Madrid-Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 2001.

(9) ARIAS-SCHREIBER, MAX, *Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo IV: Derechos Reales* (con la colaboración de Carlos Cárdenas, Ángela Arias-Schreiber, Elvira Martínez), Lima-Gaceta Jurídica Editores, 2.^a ed., 1998, pág. 299.

(10) Artículo 1.539 del Código Civil: «La compraventa de un bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiese sabido que no pertenecía al vendedor o cuando éste adquiriera el bien antes de la citación con la demanda».

(11) ARIAS-SCHREIBER, MAX, *Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo II: Compraventa, Permuta, Suministro, Donación, Mutuo, Arrendamiento* (con la colaboración de Carlos Cárdenas, Ángela Arias-Schreiber, Elvira Martínez), Lima-Gaceta Jurídica Editores, 1996, pág. 53.

Consideramos que no sólo debería protegerse a los titulares de derechos «reales» («Para oponer derechos reales sobre inmuebles...»), sino que tal protección debería extenderse a todo tipo de derechos inscribibles, incluido los denominados derechos «personales» o «de crédito».

De lo contrario, seguiremos siendo testigos de situaciones contradictorias —conforme se aprecia de la innumerable jurisprudencia *existente*— como, por ejemplo, el de un embargante, que pese a haber cumplido con anotar debidamente su medida cautelar en el Registro, se ve perjudicado por la existencia de un propietario clandestino que inscribe su derecho con posterioridad, el mismo que es «preferido» por el ordenamiento; situación basada en un razonamiento «circular» que otorga primacía a un derecho calificado por el propio legislador como «real» frente a un derecho a su vez calificado como «no real»; premiándose así, en la práctica, la falta de diligencia de publicidad de los derechos.

Tratándose de bienes inmatriculados, el conflicto de derechos debería resolverse, sin importar la naturaleza o categoría de los derechos controvertidos, mediante la aplicación del principio de prioridad registral (art. 2.016 del Código Civil) (12), de modo tal que la oponibilidad de un derecho derive de los mecanismos objetivos de su publicidad, antes que de su denominación legal de «real» o «personal».

Finalmente, debe advertirse que el ordenamiento no ha determinado ¿qué sucede respecto de los derechos *que* recaen sobre bienes inmuebles no inscritos?; creemos que, a efectos de determinar la titularidad y la oponibilidad de los derechos, debería aplicarse supletoriamente las reglas de concurrencia de acreedores respecto de bienes muebles del artículo 1.136 del Código Civil (13), sin embargo, ello no fluye de este dispositivo, además de que el artículo 912 del mismo cuerpo legal (14) sólo establece la presunción de que el poseedor es «propietario», presunción de carácter *iuris tantum* que puede enervarse en cualquier momento, subsistiendo el problema.

(12) Artículo 2.016 del Código Civil: «La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro».

(13) Artículo 1.136 del Código Civil: «Si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo tradición de él, aunque su título sea de fecha posterior. Si el deudor no hizo tradición del bien, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior; prevaleciendo, en este último caso, el título *que* conste de documento de fecha cierta más antigua».

(14) Artículo 912 del Código Civil: «El poseedor es reputado propietario mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito».

2. EFICACIA LEGITIMATORIA

Artículo 2.013 del Código Civil:

«El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez».

Como efecto inmediato y directo de la calificación registral (15), el ordenamiento jurídico reconoce fuertes efectos en favor de la inscripción plasmada en el asiento, tal como la eficacia legitimatoria, en virtud del cual se presume que el asiento registral es «exacto» e «íntegro».

Este principio es también conocido como de «credibilidad general del asiento», conforme al cual el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválido; su fundamento es **esencialmente** «facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda **aparición de derecho** conlleva a la existencia del mismo» (Esturillo).

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria española en su párrafo 1.º señala: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Los efectos sustantivos de la inscripción comprenderán —en el caso español—, la presunción de existencia del derecho inscrito en la forma determinada por el asiento (con la extensión, limitaciones y condiciones que figuren en el mismo); tal presunción actúa «a todos los efectos legales», es decir, en todos los campos; además, dichos efectos se vinculan a la presunción de «pertenencia» del derecho inscrito, a la presunción de posesión y que tal posesión es cualificada a los efectos de la prescripción adquisitiva.

Existe cierta uniformidad en el ordenamiento jurídico nacional respecto al tratamiento de la eficacia legitimatoria de las inscripciones; así, además del Código Civil, tenemos el artículo VII del Título Preliminar del «Reglamento General de los Registros Públicos» (RGRP), el artículo 3 de la «Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos», Ley número 26.366, que establece como garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: «(...) b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio o sentencia judicial firme» y el artículo VII del Reglamento de Inscripciones del Registro Predial Urbano, D.S.001-90-VC 18-1-90

(15) Véase, DELGADO SCHEELJE, ALVARO, «La calificación registral. Los principios de legalidad y causalidad en la calificación registral (reconducción del principio de legalidad hacia la causa eficiente de la inscripción)», en *Notarius*, Lima-Colegio de Notarios de Lima, 2001.

(RRPU), el mismo que agrega en su segundo párrafo, «Ninguna inscripción podrá ser rectificada o invalidada por resolución administrativa».

En el «ámbito temporal», la eficacia legitimatoria del asiento, tanto activa como pasivamente, conforme al artículo 2.013 del Código Civil, subsiste «mientras» no se declare judicialmente la invalidez (y se inscriba) o se rectifique conforme a los procedimientos establecidos en los Reglamentos. Asimismo, en cuanto al «campo de aplicación», debe decirse que, aunque la norma no ha sido expresa en este sentido, se debe entender que tal principio se aplica «a todos los efectos», en todos los campos en lo que la publicidad registral deba ser opuesta a los terceros.

El asiento registral, en tanto medio de prueba especial de la propiedad y de los otros derechos reales, hace que al titular registral le sea suficiente la presentación de la certificación registral que acredite la existencia y vigencia del asiento que publicita su derecho para ser tenido como tal. Visto desde otro ángulo, quien niegue la «exactitud» del Registro deberá asumir la carga de la prueba, siendo que el titular registral goza de protección general liberándosele del *onus probandi*.

Debe advertirse que, al establecer el principio de legitimación, sólo una presunción a favor del asiento, el mismo puede decaer, por lo que no se configura una situación de «inatacabilidad absoluta de la situación proclamada por el Registro» (16); en ese sentido, la doctrina habla de «falta de eficacia convalidante de las inscripciones».

En esa línea, el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos señala en su último párrafo que: «(...) La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes». Dispositivo que entendemos se inspira en el artículo 33 de la Ley Hipotecaria («la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes») (17).

El Derecho común señala que la nulidad de un acto o contrato no produce efecto jurídico alguno (*quod nullum est, effectum produxit*); en ese sentido, la nulidad de un acto genera el efecto natural de «arrastre» sobre los actos derivados al estar éstos encadenados entre sí. Sin embargo, en el ámbito registral, la situación es distinta, ya que la inscripción o anotación de un acto o contrato «inválido» puede producir ciertos «efectos», en tanto no se elimine la «inexactitud registral», vía rectificación o declaración judicial de invalidez.

(16) Díez-PICAZO, LUIS, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (Vol. III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión)*, Madrid-Editorial Civitas, S. A., 1995, pág. 432.

(17) La inscripción no «purifica» ni «transforma» los derechos inscritos (CHICO y BONILLA) ni «tiene la virtud taumatúrgica de hacer válido lo que es nulo» (DÍEZ PICAZO).

En el ámbito nacional, conforme se advierte del artículo 2.013 del Código Civil, existen principalmente dos mecanismos previstos por el sistema para eliminar las «inexactitudes registrales»: la rectificación del asiento en sede registral o la declaración de invalidez (nulidad) en sede judicial; dado el poco desarrollo que ha merecido el segundo punto, centraremos nuestra atención en el mismo, desde un enfoque registral y en especial en el concepto de nulidad de asientos.

La invalidez es una calificación del estado del acto que opera «de pleno derecho» sin necesidad de acción o declaración judicial de nulidad; sin embargo, mientras no se establezca judicialmente su nulidad, el «acto inválido» puede pasar como válido en la medida que el vicio no sea manifiesto y tenga el acto todos sus elementos estructurales necesarios de acuerdo a su especie y tipo. La declaración de nulidad viene *a posteriori* y con retroactividad a destruir las apariencias (18).

Las causales de nulidad, según el artículo 219 Código Civil, son las siguientes: «1. Falta de manifestación de voluntad. 2. Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1.358. 3. Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4. Cuando su fin sea ilícito. 5. Cuando adolezca de simulación absoluta. 6. Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad. 7. Cuando la ley lo declara nulo. 8. En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción». En ese sentido, la nulidad vendría a ser «aquella sanción civil que consiste en privar de efectos jurídicos al negocio inadecuadamente conformado, o para proteger de ellos a las partes intervinientes del negocio, a los terceros y a la sociedad en general cuando estos efectos constituyen atentados contra los intereses de aquellos a quienes la ley protege» (19).

A nivel del Reglamento General de los Registros Públicos, además de haberse regulado la eficacia legitimatoria de las inscripciones en el numeral VII de su Título Preliminar, existen otros dispositivos que se refieren al mismo y que pasaremos a revisar.

Un gran problema que no había podido ser resuelto de manera definitiva bajo la normatividad anterior era el que planteaban los asientos «apócrifos», es decir, aquellos asientos extendidos a pesar de la inexistencia de título sustentatorio o fuera de un procedimiento registral regular por diferentes causas.

Considerando que tales «asientos apócrifos» no derivaban de un «procedimiento registral ordinario», opinábamos en un trabajo anterior que no deberían equipararse en su tratamiento a aquellos asientos que sí se

(18) LOHMANN LUCA DE TENA, GUILLERMO, *El negocio jurídico*, Lima-Editorial Jurídica Grijley, EIRL, 1994, pág. 530.

(19) *Ibid.*, pág. 526.

originan en un procedimiento ordinario —y que luego de la calificación registral (art. 2.011 del Código Civil) se extendían en la partida registral—; razón por la cual no deberían tales asientos «apócrifos» gozar de los efectos benéficos de las inscripciones. Es decir, opinábamos que la *ratio legis* del artículo 2.011 y 2.013 del Código Civil llevaba a concluir que la «legitimación» sólo correspondía a los asientos regularmente extendidos.

En ese orden de ideas, los asientos «apócrifos» deberían quedar sin efecto en sede registral (previa investigación y emisión de los informes sustentatorios respectivos), sin necesidad de acudir al poder judicial; ya que lo contrario, es decir, reconocerles algún «efecto legitimatorio», podría significar en muchos casos hacer irreversible el daño al titular registral perjudicado por tal inscripción, situación indeseable que atenta contra los altos fines del Registro.

El nuevo Reglamento General de los Registros Públicos ha sido del mismo temperamento, tal como se aprecia de su artículo 95 que señala: «también se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción», y el artículo 96, «las inscripciones y anotaciones preventivas podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente».

Finalmente, el artículo 107 del referido Reglamento indica que «quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional».

3. EFICACIA DE FE PUBLICA REGISTRAL

Artículo 2.014 del Código Civil:

«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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.

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

Este principio puede definirse como «aquél (...) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición *a non domino* que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la ley» (20); según ANTONIO PAU PEDRÓN, este principio «designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercero» (21), es decir, suple la falta de poder dispositivo del transmitente; asimismo, brinda «plena protección al tercero que reúne los requisitos establecidos por la ley, respecto del cual la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos, se convierte en presunción *iure et de iure*», como sostiene ANTONIO MANZANO SOLANO (22).

Mediante este principio registral se busca la plena protección de aquel tercero que contrata amparado en la fe del Registro y reúne determinados requisitos establecidos por la ley frente a posibles «vicios» que afecten el derecho de su transferente y que no constan en el Registro ni existe forma de conocerlos normalmente. Esta opción legislativa, que sacrifica el derecho subjetivo del *verus dominus* en favor del adquirente, busca en última instancia proteger el tráfico jurídico al romper la «cadena de arrastre de las nulidades».

En España, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (23) consagra este principio, cuya doctrina ha servido de inspiración a muchos ordenamientos iberoamericanos como el nuestro. En el Perú, además del artículo 2.014 del Código Civil, existen otras normas de rango distinto que regulan el tema. Según la «Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil» («Exposición de Motivos»), este principio es considerado en todo sistema registral, «la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial» (24).

(20) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M., *op. cit.*, Tomo II, pág. 227.

(21) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de Práctica Registral*, Madrid, Universidad Pontificia Comillas (UPCO), 1995, pág. 86.

(22) MANZANO SOLANO, ANTONIO, *Derecho Registral Inmobiliario (para iniciación y uso de universitarios)*, Madrid —Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España— Centro de Estudios Registrales, vol. I, 1991, pág. 26.

(23) Artículo 34 de la Ley Hipotecaria (España): «El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente».

(24) «Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil de 1984. Libro de Registros Públicos». Separata Especial, diario oficial «El Peruano», julio, 1989, pág. 7.

Este principio sólo asegura al tercero la existencia y extensión de los derechos reales inscritos; es decir, no se refiere a datos materiales o de hecho; al menos, no de manera categórica como ocurre con los primeros.

La eficacia de fe pública registral parte de un supuesto de «conexión lineal» de relaciones jurídicas, como ocurre con dos compraventas que se celebran y se inscriben de manera sucesiva: «A» (titular registral) vende a «B» y luego «B» a «C», siendo que este último resultará protegido por la confianza que deposita en la publicidad y el cumplimiento de determinados requisitos, frente a supuestos patológicos «extra-registrales» (vicios) que le pudieran perjudicar por el «efecto de arrastre».

La adquisición del tercero se deriva en esencia de un no propietario (adquisición a *non domino*). Existe controversia en la doctrina respecto de la naturaleza del título adquisitivo del tercero; sin embargo, la posición a la cual nos adherimos es la que reconoce que se trata de una adquisición *ex lege* (por mandato de la ley, sustentada en razones de seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral) e *inscriptionis causa* (la inscripción, conjuntamente con los demás requisitos, sustenta el derecho adquirido).

GARCÍA GARCÍA sostiene que la protección del tercero adquirente se basa, además de la fuerza de la publicidad registral de su adquisición, en ciertas bases que denomina «ideas-fuerza», tales como la confianza en la apariencia registral, la ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero, consistente en la nulidad y en la resolución de efectos reales, la inexactitud registral y la adquisición a *non domino*, aspectos que desarrollaremos al referirnos a los requisitos (25).

A nivel nacional, mediante Ley 26366 (1994) se creó en nuestro país el «Sistema Nacional de los Registros Públicos», estableciéndose como una de sus garantías «la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro» (inciso d, art. 3).

El artículo 1.052 del Código Civil de 1936, antecedente inmediato, establecía que «los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro», artículo que se ubicaba en el libro correspondiente a los derechos reales. Según la «Exposición de Motivos», los cambios producidos en el tratamiento legal en el Código Civil de 1984 fueron considerables.

Una primera observación que podría hacerse es que, el artículo 2.014 del Código Civil está configurado para ser aplicado en los Registros de Bienes

(25) GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M., *op. cit.*, T. II, pág. 230.

en general; sin embargo, conforme al artículo 2.009 del Código Civil (26) y por su ubicación («Disposiciones Generales») tiene que ser aplicado a todos los Registros existentes, incluido los Registros de Personas Jurídicas, pese a su diferente naturaleza.

Respecto a los requisitos exigidos por el artículo 2.014 del Código Civil para proteger el derecho del «tercero registral», a los efectos didácticos y sin desconocer su complejidad, dividiremos el tema en los siguientes aspectos:

A) «Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el Registro aparece con facultades dispositivas»:

Lo que quiere decir que la adquisición, en principio, debería materializarse en un acto jurídico dispositivo. Tratándose de documentos judiciales, este principio no resulta aplicable cuando los mismos constituyen «títulos de adquisición» (declaración de propiedad, auto de adjudicación derivado de remate) y si lo será, cuando la sentencia genere un contrato (demanda de otorgamiento de Escritura Pública donde el Juez la otorga en rebeldía del demandado).

Se requiere, asimismo, la previa «inscripción» del derecho del transferente («titular registral»), siendo que sus facultades dispositivas deben estar legitimadas registralmente.

B) «Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad»:

Se trata de un problema de publicidad registral, la misma que se ve afectada por la existencia de «inexactitud registral», es decir, las patologías existentes que afectan el derecho del transferente no aparecen reflejadas en el Registro (nulidad, rescisión, etc.), por lo que no es posible que el tercero adquirente pueda conocerlas.

¿Hasta dónde debe extenderse el campo de la investigación de las posibles «inexactitudes registrales»? A diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones —donde el Registro de la Propiedad Inmueble es autónomo y no se «archivan» los títulos que dieron mérito a la inscripción y consecuentemente, el estudio debe hacer sólo en la partida registral—; en nuestro caso el artículo 2.014 del Código Civil exige, de manera genérica, que los vicios que afecten el derecho del transmitente «no consten en los Registros Públicos», lo

(26) Artículo 2.009 del Código Civil: «Los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales. Quedan comprendidos en el párrafo anterior los Registros de naves, aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales».

que ha generado que el poder judicial (27) —al igual que un gran sector jurídico—, asuma que «los títulos de dominio (son) un complemento o una prolongación de los asientos del Registro» y que los asientos se entiendan sólo como un «resumen» de los títulos; es decir, en esta materia en nuestro medio se ha optado por un criterio amplio de la «publicidad» (28).

Sin desconocer que nuestro sistema de transmisiones patrimoniales es «causalista» (no «abstracto» como la alemana); a los efectos de la protección de los terceros registrales debería limitarse la búsqueda de posibles inexactitudes registrales al asiento, no al título archivado. Ello en atención a la rigurosa calificación registral existente en nuestro sistema (a cargo de un profesional del derecho), al asiento registral, que es más que un simple «resumen» del título, al determinar la nueva «situación jurídica» derivada; esta opción (que requiere un cambio normativo), evitaría pérdida de tiempo e inversión en el «estudio de títulos» (tarea muchas veces compleja, que requiere de especialistas). Sin embargo y rectificando una opinión anterior, reconocemos que la publicidad registral, tal como se encuentra regulado el tema, se extiende a los títulos archivados con los problemas que ello supone al tráfico jurídico.

C) «El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología»:

Siendo que este principio registral establece una protección extraordinaria a favor del tercero adquirente, el título que ampara su derecho debe ser válido, ya que el Registro no podría convalidar nulidades (sin perjuicio de la legitimación registral que ampara a las inscripciones, conforme al art. 2.013 del Código Civil). El adquirente para ser protegido debe, además de tener un título válido, ser un «tercero» respecto de la relación jurídica afecta a patología o vicio en que participa su transferente, de lo contrario sería «parte» en la misma y se vería igualmente afectado.

D) «La adquisición por el tercero debe ser de buena fe»:

Es decir, el tercero registral es protegido en la medida en que ha adquirido derechos amparado en el Registro. La buena fe involucra a su vez dos requisitos: seguridad del «poder de disposición y la ignorancia de posibles

(27) Casación número 2356-98-Lima, publicado en el diario oficial «El Peruano» el 12-11-99, pág. 3899. Resolución en el que se revisa el problema de los alcances de la publicidad y la protección del tercero registral.

(28) ALIAGA HUARIPATA, Luis ALBERTO, «El principio de publicidad en el Derecho Registral peruano (aproximaciones y perspectivas)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, año LXXV, enero-febrero de 1999, núm. 650, págs. 129-143.

inexactitudes en el contenido del Registro» (CANO TELLO), basado en un conocimiento promedio (GARCÍA GARCÍA). La fe en la apariencia registral se refiere a la confianza objetiva resultante de los datos del asiento registral; siendo que la buena fe subjetiva se presume, no requiere probarse.

La «Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil de 1984» señala claramente que la buena fe debe existir sólo en el adquirente (siendo indiferente en el caso del transferente), que se constituye en tercero registral; en efecto, «la circunstancia de que transferente del derecho tenga buena p mala fe es absolutamente irrelevante para los efectos de impedir o permitir al adquirente constituirse en tercero registral» (29).

Y ¿cuál es el momento en que debe existir buena fe y cuánto debe durar?; algunos tratadistas señalan que la buena fe debe darse simplemente «en el momento del contrato» (30), siendo irrelevante si posteriormente, pero antes de su inscripción, conocen de la «inexactitud registral»; por su parte y en un sentido distinto, la «Exposición de Motivos» sostiene que si bien estará presente al momento de la celebración del contrato, deberá subsistir hasta su inscripción, «por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio (...) deben ser concurrentes en el tiempo», «antes (de la inscripción) no tiene sentido referirse a la buena fe desde que todavía no es tercero del Registro por cuanto no ha inscrito su derecho».

E) «La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso»:

Algunos sostienen que esta exigencia se justifica por que, en el caso del adquirente a «título oneroso», la pérdida de su derecho le generará un «daño económico», a diferencia del adquirente a «título gratuito», que sólo sufrirá un «lucro cesante». Otros, consideran que debería extenderse esta protección a los **adquirentes** a «título gratuito», al ser igualmente atendible su deseo de seguridad en las adquisiciones, ya que el incremento producido en su patrimonio —como efecto de la adquisición **efectuada**—, puede haber ocasionado que el mismo **asuma** nuevas obligaciones que no podrá cumplir si pierde su derecho. Sin embargo, la razón principal de esta opción legislativa radica en el carácter excepcional de esta adquisición a *non domino* incorporado por este principio registral; siendo que el legislador, a efectos de brindar protección, exige adicionalmente un sacrificio económico en el tercero adquirente, que justifique la ruptura de la regla general de la nulidad y su efecto de arrastre sobre los actos ulteriores.

(29) «Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil de 1984. Libro de Registros Públicos». Separata Especial, diario oficial «El Peruano», julio, 1989, pág. 18.

(30) CANO TELLO, CELESTINO, *Manual de Derecho Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., 1992, pág. 303.

F) «Debe inscribirse el acto adquisitivo del tercero»:

Se trata de un requisito esencial. El tercero adquirente apoya su adquisición en la inscripción de su propio derecho (*inscriptionis causa*), sólo así podrá ser considerado un «tercero registral» protegido por este principio. Antes de la inscripción, creemos, no existe un derecho pleno oponible *erga omnes*. En ese sentido, no resulta exagerado sostener que la inscripción opera aquí como un supuesto de inscripción constitutiva que justifica la adquisición realizada aun en contra de lo que dicta el derecho común.

De otro lado, el nuevo «Reglamento General de los Registros Públicos» establece en el artículo VIII de su Título Preliminar que, «la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales». Lo que nos parece adecuado y que recoge el «espíritu» de este principio; sin embargo, por el rango normativo que consideramos que los cambios o precisiones sobre el particular deberían ser materia de una reforma legislativa.

A su vez, el nuevo Reglamento del Registro de Sociedades (RRS), en consideración al hecho de que el texto del artículo 2.014 del Código Civil estaba pensada esencialmente para Registros de Bienes, mediante su artículo IV señala que «la inexactitud o invalidez de los asientos de inscripción del Registro no perjudicará al tercero que de buena fe hubiere celebrado actos jurídicos sobre la base de los mismos, siempre que las causas de dicha inexactitud o invalidez no consten en los asientos registrales». Pese a lo positivo de su dación, existen algunos aspectos que exigen revisarse, como el hecho que se establezcan a nivel reglamentario excepciones al «efecto de arrastre de las nulidades» o se exima implícitamente del requisito de «onerosidad» a los actos, aspectos establecidos por ley (31).

Mediante Ley 26394 del 18-11-94 (modificada por Ley 26673 del 21-10-96) se constituyó una Comisión encargada de elaborar un Anteproyecto de Ley de Reforma del Código Civil, cuya Subcomisión de Derechos Reales ha planteado incorporar una nueva clasificación de los bienes «registrados» y «no registrados» (entre otras). Así, serán «bienes registrados» los incorporados a algún Registro de carácter jurídico; CÁRDENAS QUIRÓS sostiene que «tratándose de los bienes registrados, será el Registro el que definirá toda cuestión que pueda suscitarse, de modo que en la eventualidad de que alguien celebre sucesivamente diversos actos de disposición sobre un mismo bien registrado, tendrá trascendencia sólo el acto que hubiera quedado ins-

(31) GONZALES LOLI, JORGE, *Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, Lima-Gaceta Jurídica, S. A., 2002, pág. 78.

crito, dado el carácter constitutivo de la inscripción. Antes del Registro no habrá nada» (32).

Finalmente, se ha conocido de la existencia de un «Proyecto de Ley Modificatorio del Código Civil», en especial del artículo 2.014 presentado al Congreso de la República, cuyo texto preliminar sería el siguiente: «El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que aparece en los asientos o partida registral con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en dichos asientos o partida. Quien adquiere por prescripción un bien inscrito, no puede oponer su adquisición al tercero referido en el párrafo anterior, salvo que el plazo de la prescripción haya empezado a contarse después de inscrito el acto de adquisición del tercero. Lo dispuesto en este artículo se aplica a todos los Registros de carácter jurídico». Estos cambios nos parecen saludables y pueden resumirse del siguiente modo: se elimina el elemento subjetivo de la buena fe, la misma que será sólo objetiva y se derivará del asiento o partida registral, documento en el que constan publicitadas las situaciones jurídicas derivadas del título (33). Sin embargo, sería importante saber qué sucederá con el valor probatorio de los títulos que dieron mérito al asiento registral y que se siguen «archivando», en caso que exista un cuestionamiento en este sentido. Asimismo, ¿ello implica la **modificación del sistema causalista** existente en nuestro ordenamiento jurídico?

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos (Perú)

(32) CÁRDENAS QUIRÓS, CARLOS, «Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil de 1984)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, año LXXVII, septiembre-octubre de 2001, núm. 667, pág. 1930.

(33) AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO, «La Fe Pública Registral: propuesta de modificación del artículo 2.014», en *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*, Lima, Palestra Editores, S. R. L., año 2, núm. 4, marzo de 2001, pág. 45.