

El documento judicial registrable y su calificación registral en el Perú

CONCEPTO Y FUNDAMENTO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Son muchas las definiciones que sobre la calificación registral ha esbozado la doctrina (1). Por nuestra parte, sin alejarnos demasiado de ellas en líneas generales, entendemos que *la calificación registral es el control que realiza el Registrador a efectos de determinar si el título presentado al Registro es inscribible, sobre la base de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla*. Es decir, se trata de definir si el derecho o situación jurídica contenidas en el respectivo título y cuya publicidad registral se pretende a través de la inscripción que se solicita, así como las titularidades que a dichas situaciones corresponden, merecen ser objeto de publicidad y, por tanto, hacerse cognos-

(1) Para PAU PEDRÓN la «calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles» y su finalidad «es exclusivamente la de determinar la accesibilidad del título al Registro». PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de práctica registral*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995, págs. 66 y 68. Díez-PICAZO, por su parte, considera se «trata (...) de un enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos». Díez-PICAZO, LUIS, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Editorial Civitas, cuarta edición, Madrid, 1995, pág. 383. Finalmente, AMORÓS GUARDIOLA, en forma más extensa, entiende que «...calificar es tanto como nominar o designar la naturaleza de un fenómeno jurídico (calificar algo como contrato, delito, derecho real o arrendamiento, por ejemplo), pero es también enjuiciar su eficacia jurídica, determinar si es válido, nulo o inoponible; de manera que la idea de calificación en términos jurídicos apunta tanto a un juicio de existencia o de naturaleza como a un juicio de eficacia. A ambos significados se refiere la calificación registral, aunque tiene mayor importancia este segundo significado que proyecta la calificación sobre la eficacia del acto». AMORÓS GUARDIOLA, MANUEL, «Significado de la calificación registral», en *La calificación registral*, tomo I. Edición a cargo de Francisco Javier Gómez Gállego. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas, S. A., Madrid, 1996, pág. 618.

cibles por terceros, beneficiándose de esta manera con la legitimación y protección que emanan directamente de tal publicidad.

La rigurosidad que en cada sistema tiene la calificación registral se encuentra estrechamente vinculada a la real eficacia de la publicidad registral en ese sistema. *A mayor eficacia de la publicidad y fuerza del Registro más rigurosa debe ser la calificación*, y viceversa. Así, la calificación registral se apoyará en principios más exigentes cuanto más amplia sea la protección y legitimación que los principios, a través de los cuales se concretan los efectos materiales de la inscripción, otorgan a los titulares registrales y terceros adquirentes. A decir de PAU PEDRÓN, la «*calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del Registro. La intensa eficacia del Registro sólo puede producirse por una previa calificación rigurosa*» (2).

UBICACION DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Ante todo cabe precisar que, en nuestra opinión, como ya lo hemos expresado anteriormente en diversos foros (3), *los principios registrales son las características o rasgos fundamentales que informan a un determinado sistema registral y que lo distinguen o asemejan de otros, convirtiéndose* en los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la publicidad jurídica registral, esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica (4). En tal sentido, *los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales de un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral, en particular, cumple sus fines de seguridad jurídica*.

Ahora bien, los principios registrales, en tanto medios o instrumentos para alcanzar estos fines, pueden estar orientados a regular el procedimiento y la

(2) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de práctica registral*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995, pág. 66.

(3) En mi ponencia titulada *La publicidad jurídica registral: Eficacia material y principios registrales*, presentada a la Primera Jornada Preparatoria del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral realizada en la ciudad de Cuzco los días 13 y 14 de noviembre de 1997, y publicada en *Derecho Registral I*, Gaceta Jurídica Editores, enero de 1998, págs. 7-12, así como en mi artículo sobre *publicidad jurídica registral*, publicado en «El Peruano», en página central en dos partes los días 7 y 10 de noviembre de 1997.

(4) La primera de ellas —*seguridad estática*— se refiere a que ningún titular de un derecho puede ser privado de él sin su previo asentimiento. La segunda —*seguridad dinámica*— a que el adquirente de un derecho no puede ser privado de él o ver ineficaz su adquisición por virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo.

calificación registral, actuando en forma mediata como rectores del conjunto de fases o etapas que necesariamente se desarrollan antes de la inscripción y consecuente publicación de una determinada situación jurídica. En este caso, dichos principios buscan el control —*principio de legalidad*— y la selección —*consideramos que en este caso nada obsta para referirse a un principio de relevancia o trascendencia registral*— de las situaciones jurídicas inscribibles, la adecuada relación —*principios de tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente*— entre el título inscribible y la partida registral, así como el orden —*principios de prioridad formal y tracto sucesivo*— y la claridad —*principio de especialidad*— al momento de practicar la inscripción (5).

Es en este contexto en que se ubica el *principio registral de legalidad*, por virtud del cual los Registradores deben *calificar*, valga la redundancia, la *legalidad* del título inscribible en cuya virtud se solicita la inscripción del acto o del derecho conformante de aquél. La calificación de la legalidad se extiende a verificar el cumplimiento de las formalidades de los documentos en que consta el título y, además, en los sistemas más avanzados, la validez del acto causal contenido en aquéllos y la capacidad de los otorgantes. Estos alcances se encuentran en el artículo 2.011 del Código Civil, de donde se deduce que, en cuanto al control de legalidad del título presentado, esto es, la determinación de los defectos propiamente dichos, la calificación registral es sumamente rigurosa porque no se queda en la *fomma* sino que va al contenido mismo.

Ello se explica porque el Registro en el Perú tiene importantes efectos jurídicos, en la medida en que se recoge el principio de oponibilidad en el artículo 2.022 del Código Civil, así como las dos presunciones de exactitud de los registros jurídicos; la relativa, que protege al titular registral presumiendo cierta su condición como tal (principio de legitimación, art. 2.013 del Código Civil) y la absoluta, que protege al subadquirente a título oneroso y de buena fe o tercero registral que contrata sobre la base de lo que proclama el Registro (principio de fe pública registral, art. 2.014 del Código Civil). En consecuencia, la eficacia material de la publicidad en el sistema registral peruano se concreta en tres principios fundamentalmente: *Legitimación, Oponibilidad y Fe Pública Registral* (6), que, por lo demás, son los princi-

(5) Los principios registrales también pueden estar orientados a definir los diversos efectos que acarrea la inscripción y, consecuentemente, la publicación de determinadas situaciones jurídicas, supuesto en el cual se encuentran encaminados hacia la legitimación del titular registral y su protección en tanto tercero registral.

(6) El primero de ellos cumple la función de legitimar al titular registral y, por consiguiente, tutela la seguridad estática de los derechos. Los dos restantes protegen a los terceros registrales (cada uno se refiere a un tercero registral perfectamente diferenciado: **el principio de oponibilidad protege el llamado *tercero latino* y el principio de fe**

pios de publicidad material más importantes que se recogen en el derecho comparado (7).

EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD Y LA CALIFICACION REGISTRAL

En mi opinión el concepto de *calificación registral* así como, en los hechos, la misma función calificadora, **comprende al denominado principio de legalidad pero no se agota en él**. En este sentido, no estoy de acuerdo con los autores que identifican plenamente ambos conceptos —calificación registral y principio de legalidad— considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que ocurre es que el *principio de legalidad supone tan sólo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse.*

En este sentido, **la calificación registral no sería un principio registral**, como se ha afirmado tradicionalmente, toda vez que no es un rasgo o característica de un determinado sistema registral que lo distingue de otros, sino que viene a ser la actividad fundamental del Registrador tendente a determinar si ciertas situaciones jurídicas son o no inscribibles y, como tal, común a cualquier registro jurídico. Para tal efecto, la calificación registral se apoya en una serie de principios registrales, como son *legalidad*, tracto sucesivo, impenetrabilidad, etc., los mismos que constituyen requisitos o presupuestos técnicos para la inscripción y, en tal condición, instrumentos mediatos para

pública al denominado tercero germano) tutelando, de esta manera, la seguridad dinámica o seguridad del tráfico. **Ver mis trabajos referidos en la cita al pie de página 3 que antecede, en donde se encontrará un tratamiento más amplio sobre este tema.**

(7) Sin embargo no son los únicos. Hay algunos principios relacionados con la prescripción adquisitiva o usucapión que no han sido recogidos en el sistema registral peruano. Me refiero concretamente a la **prescripción «secundum tabulas» o «ad tabulas»**, o simplemente prescripción según el Registro y a favor del titular registral, basada en la presunción posesoria de este último y recogida, por ejemplo, en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, así como **a la limitación de la prescripción «contra tabulas»**, esto es, contra el titular registral en su condición de tercero adquirente, recogido en el artículo 36 de la recién citada norma española, aunque en forma muy exigente, de modo tal que la doctrina considera su aplicación práctica muy limitada. Actualmente en el Perú, en el caso concreto de la **prescripción contra tabulas**, a falta de norma expresa, prevalecería el poseedor que adquiere por prescripción sobre el tercero registral, cuestión que debilita sensiblemente al Registro. En el anteproyecto de los Libros de Derechos Reales y Registros Públicos preparados en el seno de la Comisión Reformadora del Código Civil se están recogiendo ambos principios, favoreciendo siempre a la publicidad que emana del Registro —y por tanto beneficiando al tercero **registral**— sobre cualquier otra forma de publicidad menos perfecta y eficaz, como la posesoria, por ejemplo.

alcanzar el fin de seguridad jurídica propio de todo sistema de publicidad registral, mientras que los otros principios (oponibilidad, legitimación y fe pública registral), en tanto efectos o consecuencias de la inscripción, se convierten en instrumentos inmediatos para alcanzar el mismo fin.

La calificación registral como tal no distingue ni asemeja un sistema de otro sino que los convierte a todos en sistemas registrales jurídicos. En consecuencia, lo que será diferente en uno u otro sistema registral serán los alcances y rigor de la calificación registral, y ello sí depende de los principios que cada uno de estos sistemas haya recogido, pero no la calificación registral en sí misma considerada (8).

Cuando hablamos del *principio de legalidad*, entonces, nos referimos a la calificación que hace del Registrador del título inscribible y no a la relación de éste con el contenido del Registro ni a su relevancia o trascendencia respecto de terceros. Dentro del control de legalidad se encuentra también un aspecto que nos interesa para efectos de este trabajo, a saber: la calificación de la validez del acto material que constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Este acto material en tanto causa eficiente de la inscripción es a la que el Código se refiere en el artículo 2.011 cuando alude a que la calificación también comprende la validez del acto contenido en los documentos presentados al Registro para su inscripción.

LA INEFICACIA REGISTRAL DEL TITULO INSCRIBIBLE COMO POSIBLE RESULTADO DE LA CALIFICACION REGISTRAL

Ha escrito Gómez Galligó que «*junto a las tradicionales categorías de ineficacia jurídica, debe también situarse con entidad propia la ineficacia registral que no ha sido suficientemente tratada por la doctrina científica, y que es decisiva a la hora de perfilar la clasificación de las faltas en subsanables o insubsanables*» y añade que el «*contenido de la ineficacia no es otro que la falta de atribución a la relación jurídica creada de las consecuencias que la ley atribuye a la inscripción*» (9).

Es decir, todo derecho o situación jurídica que accede a la publicidad registral adquiere una especial eficacia o fuerza que no tenía antes de su

(8) **Sucede lo mismo con la publicidad jurídica registral, que, en mi opinión, tampoco es un principio registral —según lo he manifestado en diversas ocasiones— como tradicionalmente la ha considerado la doctrina, sino más bien el objeto mismo de la inscripción.** Ahora, el nivel de eficacia material de dicha publicidad sí dependerá de los principios que cada sistema haya recogido.

(9) GÓMEZ GÁLLIGO, FRANCISCO JAVIER, *Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, 2.ª ed., Madrid, pág. 127.

publicación. Esta mayor fuerza o eficacia no es otra cosa que la consecuencia que la ley atribuye a la inscripción, y se manifiesta concretamente en los diversos principios registrales que, como efectos de la inscripción, cada sistema registral recoge.

Finalmente, el grado de eficacia o la importancia de las consecuencias jurídicas que emanan de la publicidad registral dependerá justamente de estos principios. En el caso peruano, como ya se dijo, el derecho o situación jurídica publicada resulta plenamente oponible frente a terceros (principio de oponibilidad, art. 2.022 del Código Civil), el tercero subadquirente que contrata sobre la base del Registro se encuentra protegido contra futuras ineficacias que no conoció al momento de adquirir (principio de fe pública registral, art. 2.014 del Código Civil) y el titular registral se encuentra legitimado en sus derechos (principio de legitimación, art. 2.013 del Código Civil).

Un título ineficaz será aquél que no puede cumplir con su finalidad por no ser inscribible, a saber, acceder a la publicidad registral y, por tanto, no podrá gozar de esa mayor fuerza o eficacia que, en el caso peruano, se concreta en los mencionados principios. Es decir, la situación jurídica no será oponible a terceros (art. 2.022 del Código Civil) y éstos, en calidad de subadquirentes, nunca se encontrarán protegidos contra posibles ineficacias de los títulos anteriores (art. 2.014 del Código Civil), mientras que el titular del derecho cuya inscripción se solicitaba, en ningún caso estará legitimado con una presunción de exactitud a su favor (art. 2.013 del Código Civil), sino más bien deslegitimado relativamente en función a lo proclamado por el Registro, que aún publica la situación anterior, y, si el bien ni siquiera se encuentra inmatriculado, a lo mucho con una presunción de hecho basada en la posesión (art. 912 del Código Civil).

En consecuencia, *el Registrador, a través de la calificación registral antes definida, en la medida en que determina si el derecho o situación jurídica contenida en un título es inscribible, está definiendo en última instancia la eficacia o ineficacia del mismo.*

La ineficacia del título puede deberse a un defecto del mismo acto o del documento que lo contiene —*principio de legalidad*—, a algún obstáculo que emane de la partida registral al confrontar el contenido del título con aquélla (tracto sucesivo, prioridad excluyente e impenetrabilidad) o, finalmente, a una manifiesta irrelevancia registral del derecho o situación jurídica que se pretende inscribir. A pesar de ello, los Reglamentos y la mayoría de la doctrina aluden a faltas o defectos para referirse a todos estos supuestos (10), cuando en realidad con esta terminología sólo comprenden al primero de ellos.

(10) Al respecto, Díez-PICAZO señala que «tal vez fuera posible intentar perfilar esta terminología, hablando de “faltas” cuando los títulos son defectuosos e irregulares y de “obstáculos” para la inscripción, cuando lo que impide la extensión del asiento es la

La imposibilidad de acceder a la publicidad registral podrá ser temporal cuando el defecto sea subsanable o el obstáculo salvable, y definitiva cuando el defecto sea insubsanable, el obstáculo insalvable o la irrelevancia manifiesta.

LA CALIFICACION DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El artículo 2.011 del Código Civil peruano, como ya se indicó, recoge genéricamente el principio de legalidad entendido en sentido estricto, al establecer que el Registrador deberá examinar la forma del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto.

Sin embargo, el segundo párrafo del mismo artículo restringe los alcances de la calificación registral cuando se trata de partes judiciales que provienen de sede judicial. En este sentido, señala expresamente que el registrador no podrá observar este tipo de documentos sino tan sólo solicitar al Juez aclaraciones o rectificaciones.

Gran parte de la doctrina y jurisprudencia nacional ha entendido que este segundo párrafo imposibilita cualquier tipo de observación a un título que provenga de sede judicial. No obstante, nuestra opinión no es la misma. Sobre la base de los conceptos que hemos delineado en los párrafos precedentes, podemos concluir fácilmente que este segundo párrafo es tan sólo una excepción al principio de legalidad recogido en el primer párrafo del mismo artículo. Esto es, el Registrador no podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales, advirtiendo defectos relativos a la validez o eficacia de la misma. Pero en el marco de su función calificadora, tal como la hemos entendido, nada impedirá que advierta determinados obstáculos que emanan al confrontar el mandato judicial con el contenido de las partidas registrales o la irrelevancia registral en tanto acto no inscribible del mismo.

ALVARO DELGADO SCHEELJE

Gerente de Bienes Muebles de la ORLC
Ex-Vocal del Tribunal Registral (e) de la ORLC

existencia de otro asiento incompatible en el Registro. El Registro ha quedado cerrado para el presentante del título, aun cuando éste no tenga ningún defecto o irregularidad. Es la contradicción del título con el Registro, lo que provoca el cierre de éste». Díez-PICAZO, LUIS, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Volumen III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*, Editorial Civitas, cuarta edición, Madrid, 1986, págs. 388-389.