

Nulidad de asientos en el Derecho Registral peruano: aspectos generales

INTRODUCCION

El concepto de Publicidad Registral ha venido siendo estudiado en nuestro sistema registral desde una «*perspectiva positiva*», es decir, a partir de sus efectos jurídico-sustantivos en el desarrollo del tráfico jurídico, al presentarse aquella publicidad como «*proclamación oficial de situaciones jurídicas*» (1), amparada por una presunción de exactitud de su contenido (principio de legitimación); presunción que históricamente ha sido «*consagrada en favor del tercero*» (NÚÑEZ LAGOS) (2).

En esta ocasión analizaremos el otro aspecto de la publicidad, aquél referido a los supuestos «*anómalos*» o «*patológicos*» que hacen que la presunción de exactitud —**propio** de los Registros de Seguridad Jurídica— se vea afectada, debido a la existencia de «*inexactitudes registrales*», sea por causa de nulidad del título o del asiento registral; situaciones que teóricamente pueden presentarse, pero que en la práctica resultan una «*rara avis*», dada la rigurosidad de la calificación registral en nuestro sistema; en ese sentido, al no ser la inscripción —**en principio**— de carácter constitutivo, no podrían convalidarse las nulidades existentes, por lo que parafraseando a NÚÑEZ, «*el título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido*», en esa medida se justifica tal presunción de exactitud en favor del asiento.

De la revisión de los trabajos académicos publicados en el medio de quienes nos precedieron en el estudio del derecho registral, sólo existen breves referencias al tema de las nulidades, encontrándose pendiente entonces el desarrollo de una teoría general sobre el mismo, para lo cual resulta imprescindible recurrir a las diferentes fuentes que nos provee el derecho, en especial el dere-

(1) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *Curso de práctica registral*, Madrid, Universidad Pontificia Comillas (UPCO), 1995, pág. 18 y sigs.

(2) Citado por CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, Marcial Pons, tomo I, 1994, pág. 299.

cho comparado; por otro lado, debe advertirse que nuestra legislación en cuanto al tema de la legitimación registral —hasta antes del Código Civil de 1984— se amparó básicamente en el artículo VII del Título Preliminar y en los artículos 172 y 182 (en cuanto a las nulidades) del Reglamento General de los Registros Públicos —aprobado por acuerdo de Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República, el 16 de mayo de 1968 (3)—, por lo que es claro que después de varias décadas y habiéndose producido grandes cambios en el entorno económico-social nacional, urge su pronta renovación.

Las siguientes líneas intentarán abordar de manera inicial y general los principales aspectos del tema de la «extinción de los asientos registrales» o «cese de la vigencia de los asientos» por causas de nulidad en el derecho registral peruano, naturalmente desde un enfoque sustancialmente registral, considerando la amplitud y complejidad del mismo; no obstante, que la nulidad es un asunto cuya determinación compete exclusivamente al poder judicial —como señalan algunos—, este tema reviste indudablemente importancia para todos los operadores del derecho, en especial para los Registradores y el Tribunal Registral, debido a los efectos que pudieren derivarse de la declaración de nulidad en términos de publicidad registral, inexactitud registral y responsabilidad.

1. PRESUNCION DE EXACTITUD DEL REGISTRO Y EFICACIA NO CONVALIDANTE DE LAS INSCRIPCIONES

La eficacia de todo Registro de Seguridad Jurídica (4) se basa principalmente en su oponibilidad («publicidad efecto»), la legitimación o presunción de exactitud de su contenido y la fe pública registral.

En cuanto a la legitimación del contenido del Registro, nuestro ordenamiento jurídico —en concordancia con la doctrina moderna— la consagró

(3) Reglamento que estuvo inspirado en la Ley Hipotecaria española de 1861, reformada en 1944 (Ley del 30 de diciembre) y ley «refundida» posteriormente mediante Ley del 8 de febrero de 1946.

(4) Los «Registros de Seguridad Jurídica» son aquellos que tienen en común las siguientes características: existencia de un control de legalidad (calificación), conexión entre los asientos registrales (tracto sucesivo), el carácter documental público del asiento, la oponibilidad o eficacia frente a terceros («publicidad efecto», según CHICO Y ORTIZ) y la cognoscibilidad; en contraposición los otros tipos de Registro, denominados «Registros de Información Administrativa», son básicamente archivos o colecciones de datos, generalmente de uso interno de la administración, con efectos estadísticos, fiscales, etc., los mismos que brindan la «publicidad noticia». Véase LEYVA, J. A., «Planteamiento general de los Registros Públicos y su división en Registros Administrativos y Registros Jurídicos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España), núm. 591, marzo-abril 1989, pág. 298.

como principio en el artículo 2.013 del Código Civil, al establecer textualmente que: «*El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*»; intervención judicial que se justifica al encontrarse los asientos «*bajo la salvaguardia de los tribunales*» (art. 1 de la Ley Hipotecaria); constituye antecedente inmediato el artículo VII del Título Preliminar del «Reglamento General de los Registros Públicos» que en términos similares señala «*El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique en la forma que establecen las leyes y reglamentos o no se declare judicialmente su invalidez*»; el correlato a nivel del Sistema Nacional Registral de este principio podemos encontrarlo en el artículo 3 de la Ley N.º 26366, «Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos», que indica: «*Son garantías del sistema nacional de los registros públicos: b) la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio o sentencia judicial firme*».

A nivel del derecho comparado y como antecedente inmediato de nuestro Reglamento General de los Registros Públicos, podemos citar el artículo 38 de la Ley Hipotecaria —referido al Registro de la Propiedad— el mismo que 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*»; esta presunción se extiende entonces a la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales, y tratándose de asientos de cancelación, a su inexistencia.

El fundamento del principio de legitimación es esencialmente «*facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo*» (5).

Para intentar englobar la totalidad de las consecuencias que la presunción de exactitud produce en el orden jurídico, se ha acuñado el término principio de legitimación; la legitimación en sentido técnico, según LADARIA, es «*el reconocimiento que el ordenamiento jurídico otorga a una persona de la posibilidad de realizar con eficacia un acto jurídico respecto de un bien, derivando dicha posibilidad de una determinada relación entre el sujeto que actúa y el bien*» (6).

(5) ESTURILLO LÓPEZ, ANTONIO, *Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil. Práctica de la Legislación Mercantil Societaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid, pág. 252.

(6) Citado por Díez-PICAZO, LUIS, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (vol. III: Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión), Madrid, Editorial Civitas, S. A., 1995, pág. 436.

Desde un punto de vista **operativo-funcional**, al titular registral le será suficiente, «*a todos los efectos legales*», la presentación de la respectiva certificación registral que acredite la existencia y vigencia del mismo; el principio de legitimación «*hace posible que los efectos materiales y formales del asiento adquieran autonomía propia, bajo la tutela judicial efectiva de los tribunales*» (7).

Debe precisarse, sin embargo, que el principio de legitimación o de exactitud del contenido registral sólo establece una simple presunción *iuris tantum*, por lo que «*no se hace coincidir ni se superponen el Registro y la realidad extrarregistral. Tampoco se configura una inatacabilidad absoluta de la situación proclamada por el Registro*» (8), al ser posible la inexactitud registral (9) (10), entendiéndose este último como «*todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral*» (art. 39 de la Ley Hipotecaria), consecuentemente, tal presunción podrá ser enervada; la «inexactitud registral» no debe confundirse con las «irregularidades del asiento», que se refiere a la cualidad del asiento en sí mismo considerado, independiente de su concordancia con las titularidades materiales; 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*. La presunción de exactitud y validez del asiento registral está amparada también legalmente en el sistema español de manera expresa por el artículo 1 del tercer párrafo de la Ley Hipotecaria que señala, «*Los asientos del Registro (...) están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley*»; es decir, el impugnante no sólo debe soportar la carga de la prueba, sino también la carga del ejercicio de la correspondiente acción de rectificación en sede judicial, bajo cuya tutela se encuentran los asientos, proceso jurisdiccional que deberá provocar una «*resolución judicial contradictoria de las declaraciones registrales y una recti-*

(7) CABELLO DE LOS COBOS, LUIS, «El principio de legitimación», en *Número conmemorativo de los cincuenta años de la Reforma Hipotecaria de 1944*, Madrid, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*, Colegio de Registradores de España, 1995, pág. 142.

(8) DÍEZ-PICAZO, LUIS, *op. cit.*, pág. 432.

(9) CANO TELLO, CELESTINO, *Manual de Derecho Hipotecario*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., 1992, pág. 311 y sigs.

(10) SANZ FERNÁNDEZ señala cinco puntos donde puede incidir la prueba contraria a la presunción de exactitud: nulidad, falsedad o error del asiento mismo considerado; falsedad, nulidad o defecto del título que ha provocado el asiento; falta de concordancia del asiento con el título; existencia de títulos posteriores que, aunque no se encuentren inscritos, modifiquen las declaraciones registrales; extinción del derecho. Citado por JOSÉ LUIS LACRUZ BERDEJO y FRANCISCO DE ASÍS SANCHO REBULLIDA, *Derecho Inmobiliario Registral* (Elementos de Derecho Civil, III bis), Barcelona, José María Bosch Editor, S. A., 1991, pág. 145.

ficación clara del Registro» (11) —que afecte la eficacia «señalativa» del asiento (CORRADO)—, debidamente inscrita.

La «*inexactitud registral originaria*» en un sistema como el nuestro —no obstante, la rigurosidad de la **calificación**— resulta teóricamente posible; sin embargo, la «*inexactitud registral sobrevenida*», sí resulta «normal» en la medida que el Registro es de carácter declarativo, por ejemplo, en materia de derechos reales, siendo que civilmente la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles se perfecciona por el «solo consenso» (sistema espiritualista) (12), prescindiéndose del Registro (lo que no resulta recomendable); a lo anterior debe agregarse el hecho de que el Registro, dada su naturaleza jurídica, es esencialmente «estático» —considerando que el procedimiento registral se inicia a instancia de parte (principio de rogación)—, no podría reflejar automáticamente «de oficio», los cambios producidos fuera de él, sino sólo cuando los interesados soliciten su acceso mediante su anotación o inscripción.

En nuestro sistema legal las causas de la inexactitud registral —entendida como la falta de adecuación entre la realidad jurídica con el contenido del asiento **registral**— pueden derivar de errores materiales, errores de concepto y (declaración judicial de) invalidez de la inscripción (13).

En relación a la falta de eficacia convalidante de las inscripciones, concepto que resulta complementario al principio de legitimación esbozado anteriormente, debe decirse que ello se justifica por ser nuestro sistema uno de inscripción declarativa (sistema latino) esencialmente antes que constitutiva —donde la realidad registral es **absoluta**— (sistema germano); a nivel del derecho comparado podemos citar el artículo 33 de la Ley Hipotecaria que establece, «*la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes*», es decir, la inscripción no los «purifica» ni «transforma» (CHICO y BONILLA) ni «tiene la virtud taumatúrgica de hacer válido lo que es nulo» (DÍEZ-PICAZO).

Civilmente hablando, la nulidad del acto o contrato no produce ningún efecto jurídico, *quod nullum est, effectum produxit*, por lo que —según PAU— resulta «innecesaria» la declaración del artículo 33 de la Ley Hipotecaria; en ese sentido, la nulidad de un acto genera el natural efecto de «arrastre» sobre los actos posteriores derivados, al estar encadenados entre sí.

(11) DÍEZ-PICAZO, LUIS, *op. cit.*, pág. 433.

(12) Véase: ARIAS-SCHREIBER, MAX., *Exégesis*, tomo IV, Derechos Reales (con la colaboración del doctor Carlos Cárdenas, Angela Arias-Schreiber, Elvira Martínez), Lima, Gaceta Jurídica Editores, segunda edición, 1998, pág. 299 y sigs.

(13) ORIHUELA, JORGE, «Comentarios (Libro de Registros Públicos)» (colaboradores: Manuel Reátegui y Nelly Calderón), en *Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil* (compiladora: Delia Revoredo), tomo VI, pág. 841.

Sin embargo, en el ámbito registral la inscripción de un acto o contrato nulo puede producir efectos en tanto no se rectifique la inexactitud registral que ella genera (existiendo la presunción de validez en favor del asiento, en razón de la calificación registral —art. 2.011 del Código Civil, «Registradores califica... la validez del acto»—), debido a los efectos sustantivos de la inscripción y en general de la publicidad registral, como resultan, por ejemplo, los principios de legitimación y de fe pública registral; en efecto, *«la posible equivocación del Registrador al calificar, no impide que la inscripción del acto o contrato nulo en derecho debe entenderse como válido en tanto no se rectifique el Registro inexacto. La carencia de validez la suple provisoriamente el juego de las presunciones que rodean a la inscripción»* (14).

2. PERDIDA DE VIGENCIA Y NULIDAD DE LOS ASIENTOS REGISTRALES EN EL DERECHO REGISTRAL PERUANO

En los diferentes tratados de derecho registral —**entendemos** inspirados en el art. 76 de la Ley Hipotecaria (15)— se emplea el término *«extinción de asientos registrales»* para referirse al fin de la vida jurídica de éstos, sin embargo, ello es terminológica y conceptualmente inexacto; para Díez-Picazo los asientos del Registro *«no se extinguen, no se acaban y desaparecen»*, pues permanecen, *«lo que se extinguen son las situaciones jurídicas, los derechos subjetivos, los poderes jurídicos y las titularidades que al Registro han tenido acceso, pero no los asientos, que son una pura constancia oficial escrita de fenómenos jurídicos acaecidos en el tráfico inmobiliario»*, en ese mismo sentido, PAU PEDRÓN —**refiriéndose a la transferencia de propiedad**— agrega, que el asiento anterior *«es el antecedente necesario de la segunda, y en base a ambas inscripciones puede producirse el efecto de la fe pública registral»*, y que *«todas las inscripciones relativas a una misma finca forman el historial jurídico de la misma, su Registro particular, por lo que no pueden extinguirse»* (16).

En efecto, los asientos en tanto *«constancia oficial escrita de una situación jurídica relevante para el tráfico inmobiliario»* (DÍEZ-PICAZO) pierden vigencia al ser *«derogados»*, dejando de ser eficaces como representación actual de la realidad registral, pero permanecen físicamente dando cuenta

(14) CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARÍA, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, Marcial Pons, tomo I, 1994, pág. 332.

(15) **Artículo 76 de la Ley Hipotecaria:** *«las inscripciones se extinguen por su cancelación o por la inscripción de transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona».*

(16) PAU PEDRÓN, ANTONIO, *op. cit.*, pág. 90.

escrita de una realidad pasada, que sirven incluso para acreditar titularidades anteriores.

La pérdida de vigencia del asiento registral puede producirse: mediante la extensión de un nuevo asiento que publicite de manera expresa la pérdida de vigencia del anterior (asiento cancelatorio); mediante el transcurso total del período de vigencia del asiento (caducidad de la anotación preventiva); mediante la extensión de un nuevo asiento que sustituye al anterior (conversión de una anotación: en inscripción), etc.

En cuanto al asiento cancelatorio, debe decirse, en términos breves, que tiene por único y exclusivo *objeto*, «dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior» (17), es decir, aquel «asiento accesorio por virtud del cual, extinguido **registralmente** un asiento anterior, bien por causa de la extinción del derecho que contenía, bien por causa de la extinción del asiento mismo, constata registralmente dicha extinción, de modo absoluto y definitivo, presumiéndose, a todos los efectos legales, la extinción del derecho a que se *refería* el asiento cancelado» (18); «la cancelación no provoca (por sí misma), pues, la muerte de un asiento; la cancelación es la ceremonia que se organiza registralmente para darle sepultura» (MANZANO). Entre las notas características de la cancelación podemos citar (19): 1. Es la expresión registral de la extinción de asientos y de los derechos inscritos. 2. Es consecuencia, pero no causa de aquella extinción. 3. Produce una presunción de extinción del derecho cancelado (en el orden formal) (20). 4. Cumple una función accesorio, pero de eficacia absoluta y definitiva.

Las causas generales de la cancelación de los asientos, resumiendo el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, clasificadas por MANZANO (art. 90 y sigs., Reglamento de las Inscripciones):

A) Causas derivadas del derecho inscrito: a) extinción total o parcial, física o jurídica, del inmueble objeto del derecho registrado; b) extinción, total o parcial, del derecho registrado; c) nulidad del título material que dio lugar al asiento.

B) Causas derivadas del propio asiento: a) nulidad del asiento por falta de requisitos esenciales; b) caducidad del asiento; c) otros.

(17) Díez-PICAZO, LUIS, *op. cit.*, pág. 512.

(18) MANZANO, 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. 945.

(19) *Ibid.*, pág. 941 y sigs.

(20) La Ley Hipotecaria, recogiendo el principio de legitimación, en términos negativos, señala en su artículo 97: «cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera», y en el artículo 76: «las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación».

En ese sentido, a nivel de nuestro Reglamento de las Inscripciones, tenemos en el artículo 90 que: «*La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas puede pedirse u ordenarse en su caso: 1. Cuando se extinga del todo el derecho inscrito. 2. Cuando se declare la nulidad del título, en cuya virtud se extendió la inscripción y la anotación preventiva, y 3. Cuando se declare la nulidad de la inscripción o anotación por falta de alguno de los requisitos esenciales (véase art. 99 RI o art. 102 del Reglamento del Registro Mercantil) conforme a lo dispuesto en este Reglamento*».

En relación al concepto de nulidad (21) —a cuyo propósito nos remitiremos en este tema al excelente trabajo de LOHMANN (22)—, debe decirse que «*es aquella sanción civil que consiste en privar de efectos jurídicos al negocio (23), 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 aquéllos a quienes la ley protege*» (LOHMANN); el concepto de nulidad es entendido en un sentido dinámico antes que estático, pues abarca tanto su estructura como su devenir.

Históricamente, la nulidad se limitaba a ser una sanción establecida taxativamente por la ley, con carácter cerrado (*numerus clausus*) de acuerdo al viejo adagio francés, «*pas de nullité sans texte*»; sin embargo, posteriormente la doctrina moderna entendió que las nulidades podían ser tácitas o virtuales, en razón de que «*si se vincula la nulidad solamente al nacimiento del negocio, se cierra la posibilidad de ver a la nulidad desde su auténtica perspectiva, desde la que le da razón de ser: proteger de los efectos dañinos al negocio*» (24); en relación a las nulidades virtuales o tácitas debe decirse que son aquellas sanciones que se establecen para aquellos negocios que, sin

(21) Sobre el tema de la invalidez e ineficacia del acto y/o negocio jurídico nos remitimos a los siguientes tratados: ALBALADEJO, MANUEL, *El negocio jurídico*, Barcelona, 1958; CIFUENTES, SANTOS, *El negocio jurídico*, Buenos Aires, 1986; DE CASTRO Y BRAVO, FEDERICO, *El negocio jurídico*, Madrid, 1971; DE LOS MOZOS, JOSÉ, *La inexistencia del negocio jurídico*, Madrid, 1960; RUBIO, MARCIAL, *La invalidez del acto jurídico*, Lima, 1989; TABOADA, LIZARDO, «Causales de nulidad del acto jurídico», en *Themis*, segunda época, núm. 11; VIDAL, FERNANDO, *El acto jurídico en el Código Civil peruano*, Lima, 1989, etc.

(22) LOHMANN, GUILLERMO, *El negocio jurídico*, Lima, Editorial Jurídica Grijley, EIRL, 1994, pág. 526.

(23) Según VIDAL, el Código Civil emplea el término «acto jurídico» en un sentido equivalente al de «negocio jurídico»; a su vez, LOHMANN considera que, no obstante, que en el Código no se refiere expresamente al «negocio jurídico» como concepto, sin embargo, del texto se desprende que ha sido recogida. El artículo 140 del Código Civil de 1984 se refiere al acto jurídico como «la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Agente capaz. 2. Objeto física y jurídicamente posible. 3. Fin lícito. 4. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad».

(24) LOHMANN, GUILLERMO, *op. cit.*, pág. 526.

haber sido previamente castigados, son inválidos por oponerse a normas imperativas o que interesan al orden público o a las buenas costumbres que delimitan la autonomía privada. Tal labor de interpretación corresponderá al Juez, el mismo que analizará la norma imperativa vulnerada examinando su propósito y su contexto en el ordenamiento jurídico general.

MESSINEO, en este mismo sentido, señalaba que la nulidad tácita tiene lugar «*cuando aún no resultando la nulidad de una sanción expresa, puede deducirse de la función de la norma que ha quedado inobservada el carácter imperativo de ésta*». SPOTA, agrega «*todo acto que ofenda a la ley imperativa o prohibitiva, carece de valor como tal*».

Las nulidades son, qué duda cabe, irrenunciables (a diferencia de los casos de anulabilidad) e imperativas, el sistema las establece como sanciones impuestas de manera coercitiva y taxativa, que no admite pactos en contrario.

El dispositivo legal que regula en nuestro ordenamiento jurídico el tema de las nulidades es el artículo 219 del Código Civil («*nulidad absoluta o total*»); debe decirse que el acto que se halla incurso dentro de las causales señaladas en este artículo será inválido. 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 (LOHMANN).

Las causales de nulidad, según el artículo 219, 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.

El inciso 7.º presenta una textura abierta, en ese sentido permite la declaración de nulidad de todos aquellos casos que no merecen tutela legal no contemplados en los otros incisos.

La declaración de nulidad no sólo busca verificar la invalidez —que opera de pleno derecho (concepto abstracto)— sino que pretende impedir o destruir

los efectos producidos en la realidad de negocio jurídico con apariencia de valor jurídico (apariencia de validez), que es nulo.

La nulidad en tanto sanción, debe encuadrarse dentro de ciertos marcos legales y conceptuales: debe estar prevista —**incluso virtualmente**— y debe ser impuesta (declarada) y ejecutada en virtud de una sentencia judicial, que hace posible las sanciones.

En doctrina, existe controversia sobre los efectos que se le atribuye a la sentencia de nulidad, es decir, si es declarativa o constitutiva; igualmente, sobre sus efectos frente a terceros. En cuanto a este último punto, la tendencia va encaminada a hacer primar la apariencia de validez de todo negocio o acto jurídico, al decirse, por ejemplo, la «*nulidad no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros de buena fe*», «*constatado el defecto, decaen todos los derechos asentados en el negocio inválido*» y «*no se puede transmitir un derecho, o derecho mejor o más amplio que el que se tiene por sí mismo*».

A diferencia de los actos o negocios nulos (25), el derecho permite la subsistencia de los anulables (26), porque el resultado que con él se quiso, no ofende a la ley o a la moral, si el fin es querido por el propio afectado sus efectos se consolidan. El «afectado» por el vicio podría teóricamente: a) demandar su anulación; b) confirmarlo; c) dejar transcurrir el plazo **legalmente** establecido para demandar.

Dado el carácter del presente trabajo, realizaremos una breve revisión de los dispositivos legales existentes en el Derecho Registral peruano que se refieren al tema de las nulidades de los asientos registrales, a efectos de analizar su contenido y alcances, a la luz de los diferentes aspectos teóricos y doctrinarios desarrollados. Debe relevarse la importancia en el ámbito nacional de obras existentes sobre derecho registral en general y en especial, aquéllos referidos al tema (27).

(25) La *Conversión de los actos o negocios jurídicos* —**aplicables** en nuestro ordenamiento al no estar prohibidas, según LOHMANN— es una alternativa de solución frente a la nulidad y su carácter imperativo. En doctrina se distingue la *Conversión material o auténtica* de la *Conversión formal o impropia*.

(26) **Artículo 221 del Código Civil:** «El acto jurídico es anulable: 1. Por incapacidad relativa del agente. 2. Por vicio resultante de error, dolo, violencia o intimidación. 3. Por simulación, cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de terceros. 4. Cuando la ley lo declare anulable».

Artículo 222 del Código Civil: «El acto jurídico anulable es nulo desde su celebración, por efecto de la sentencia que lo declare. Esta nulidad se pronunciará a petición de parte y no puede ser alegada por otras personas que aquéllas en cuyo beneficio la establece la ley».

(27) Véase, PARDO MÁRQUEZ, BERNARDO, *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú* (prólogo: José León de Barandiarán), Lima, Litográfica Huascarán, tomo I, 1996; GÁLVEZ H., CIRO, *Crítica a la legislación notarial y registral. El poder de la fe pública*, Lima, Editora Ital Perú, S. A., 1980, pág. 125; HERRERA, VICTORINO, *Derecho Registral y No-*

El Reglamento General de los Registros Públicos (28) y los diferentes Reglamentos de las inscripciones son los dispositivos legales que en estricto tratan el tema de las nulidades de asientos, de manera directa o indirecta; el Código Civil lo hace, pero desde un plano más bien genérico, al consagrar el principio de legitimación en su artículo 2.013, «*El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*» (concordado con el art. VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 3 de la Ley N.º 26366, «Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos»).

El artículo 172 del Reglamento General de los Registros Públicos establece: «*Los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los Reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero puede ser inducido a error o perjudicado. El poder judicial es el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de una inscripción*».

Analizando este artículo debe decirse, en primer lugar, que la referencia a la nulidad de los asientos comprende también a los supuestos de nulidad de los

tarial, Lima, Raisol, S. A., 3.ª ed., 1987; ORIHUELA, JORGE, «Comentarios (Libro de Registros Públicos)» (colaboradores: Manuel Reátegui y Nelly Calderón), en *Exposición de motivos y comentarios del Código Civil* (compiladora: Delia Revoredo), tomo VI, pág. 827 y sigs.; ARIAS SCHREIBER, MAX, *Luces y sombras del Código Civil (Registros Públicos)*, tomo II, pág. 186 y sigs.; VIVAR M., ELENA, *Derecho Registral y Notarial (Materiales de enseñanza)*, Lima, Pontificia Universidad Católica del Perú-Facultad de Derecho, 1992, pág. 206 y sigs.; GUEVARA, RUBÉN, *Derecho Registral*, Lima, Editora FECATEIRL, 1994; MURO, A., *Registros Públicos*, Lima, Marsol Perú Editores, S. A., 1994; SORIA, MANUEL, *Estudios de Derecho Registral*, Lima, Palestra Editores, 1997; AVENDAÑO, JORGE, «Apuntes de Derecho Registral», en *Revista de Derecho*, PUC, 1960, pág. 101 y sigs.; JARA, HUMBERTO, «LOS Registros Públicos y su importancia en el Código Civil de 1984», en *Themis*, PUC, segunda época, año 1, núm. 3, 1985, pág. 44 y sigs.; GARAZATÚA N., JUAN, «Hacia una perspectiva del Sistema Registral peruano», en *El Jurista*, Revista Peruana de Derecho, Lima, núm. 3, agosto de 1991, pág. 125 y sigs.; VELARDE S., JORGE, «Principios registrales», en *Advocatus*, Revista de Derecho, Lima, núm. 5, 1994, pág. 34 y sigs.; PIZARRO, LUIS, «Reflexiones sobre el Libro de Registros Públicos del Código Civil», en *Themis*, Revista de Derecho, Alumnos Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, segunda época, núm. 30, 1994, pág. 221; *Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones (1994)*, publicado en el diario oficial «El Peruano», el 5 de septiembre de 1994; *Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil de 1984*, Libro de Registros Públicos, publicado en el diario oficial «El Peruano», julio de 1989; y recientemente, el trabajo colectivo *Derecho Registral Peruano* (doctores Vivar, Silva, Vásquez y otros) (Ciclo de conferencias organizado por la Sección de Derecho del Instituto Ri va-Agüero). Pontificia Universidad Católica del Perú, octubre de 1997, etc.

(28) Aprobado por acuerdo de sala plena de la Corte Suprema de Justicia de la República el 16 de marzo de 1968.

títulos archivados que le dieron mérito, pues si éstos son declarados nulos, también lo serán los asientos que lo contienen (salvo se trate de asiento que contenga otros actos jurídicos en cuyo caso será parcial la nulidad); en efecto, en la generalidad de casos la nulidad del asiento deriva de la declaración de nulidad del título archivado; es pertinente indicar que, a diferencia de lo que venía sucediendo en el ámbito registral —en el que para cancelar un asiento por mandato judicial por causal de nulidad del título (ejemplo, nulidad de compraventa) se exigía además que el fallo determinara expresamente la nulidad del asiento registral—, el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao, en un sentido amplio (29), considerando la naturaleza jurídica del asiento registral, la realidad de nuestro poder judicial e interpretando el inciso 2 del artículo 94 del Reglamento General de los Registros públicos (*«La cancelación total o parcial de las inscripciones ... puede pedirse u ordenarse, en su caso: 2. Cuando se declare la nulidad del título, en cuya virtud se extendió la inscripción...»*), consideró que para su inscripción —además de tener presente otros aspectos— bastaba con que el fallo declarara nulo el título, siempre que el asiento sólo se refiriera al título declarado nulo.

Asimismo, se incurre en una imprecisión al señalar que los asientos de inscripción «pueden» ser anulados, dado que, como se explicará, la nulidad tiene un carácter imperativo, sanción que es «innegociable» *inter partes*, en ese sentido tratándose de un título —que diera mérito al asiento— o asiento que *per se* se entiende nulo, no «puede» (discrecionalmente) sino que «debe» anularse, ello por mandato de la ley (en estos casos es la ley en abstracto la lesionada); sólo tratándose de actos anulables, el afectado particular «puede», si lo juzga conveniente, solicitar judicialmente se declare su nulidad.

Las denominadas «causas generales de nulidad establecidas en la ley» debe entenderse, en principio, referidas a las señaladas en el artículo 219 del Código Civil, cuyo texto reiteramos es de carácter abierto, que abarca tanto las nulidades expresas y las «virtuales», siendo que en última instancia lo que se busca es preservar el estado de derecho, a través de la protección de aquellas normas que se consideran esenciales para su funcionamiento.

Sobre las segundas causales de nulidad de los asientos, derivadas de la falta o la no reunión —de éstos— de los «requisitos esenciales» establecidos en los Reglamentos, es pertinente indicar que, el asiento en tanto obra final de la calificación registral (según la doctrina española, documento público) debe reunir una serie de contenidos y formalidades «mínimas» que permitan que la misma pueda cumplir su finalidad en favor de la publicidad registral;

(29) En relación a algunos criterios adoptados por el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao, sobre el tema de la rectificación de inexactitudes registrales derivados de error, resulta pertinente citar las Resoluciones núm. 337-97-ORLC/TR del 27 de agosto de 1997 y núm. 449-97-ORLC/TR del 4 de noviembre de 1997.

la determinación de aquellos aspectos «básicos» de los asientos resultan, por decir lo menos, una labor compleja y a veces relativa, considerando que las normas reglamentarias se refieren al tema de manera imprecisa.

Por ejemplo, el artículo 44 del Reglamento de las Incripciones (Registro de la Propiedad Inmueble) que establece: «*Toda inscripción, además de los requisitos especiales que para cada clase determina este Reglamento, contendrá: (...)»*, o el artículo 74 del mismo cuerpo legal (acumulación) que señala en su segundo párrafo: «*Son requisitos esenciales para la acumulación: (...)»*, entonces la pregunta que debiera hacerse es: ¿qué sucede con aquellos asientos que se extienden sin haberse tomado en cuenta todos o alguno de estos aspectos?, ¿serán declarado nulos en todos los casos?; de la lectura del artículo 172 entendemos que serían nulos «por no reunir los requisitos esenciales», sin embargo, cabe preguntarse si ¿no es esta sanción excesiva tratándose de una falta de esta naturaleza?, en efecto, salvo aquellos casos donde el mismo título no contenga tales «datos esenciales» (que por su naturaleza generan la nulidad del acto), en los demás casos la extensión de un asiento sin tales requisitos se debe a una omisión del Registrador que la realiza, pudiendo de la revisión del título extraerse tales datos para corregirlo, en ese sentido creemos resulta desproporcionada una sanción como la nulidad en estos supuestos, perjudicándose el usuario por un hecho ajeno a él y su documento, razón por la cual deberían existir mecanismos para que sea la misma autoridad registral quien pueda subsanar tales defectos. En ese sentido, la interpretación debería estar encaminada a hacer viable la rectificación, considerando que el derecho procura en todo momento facilitar la rectificación de la inexactitud registral, «*dado el peligro que (...) comporta para los propios titulares registrales, para los futuros adquirentes de los derechos inscritos y para la sociedad en general»* (30).

Tampoco las normas registrales han regulado aquellos otros casos (diferentes de los errores materiales o de concepto) de extensión de asientos sin la existencia del título correspondiente, sea por error del Registrador o suplantación del mismo (falsificación de su firma, etc.), dado que si somos coherentes con el referido principio de legitimación (art. 2.013 del Código Civil) todos los asientos, sin distinción, deberían gozar, igualmente, de esa presunción de exactitud e integridad, en tanto no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, lo que en algunos casos resulta injusto.

En relación a la tercera causal de nulidad de asientos, referido a aquellos supuestos en que estén «expresados con tal inexactitud que un tercero pueda ser inducido a error o perjudicado», deberían diferenciarse aquellos casos en que la inexactitud se derive del título y los que se originen en el asiento mismo,

(30) Díez-PICAZO, LUIS, *op. cit.*, pág. 527.

pues al igual que en el caso anterior, si del título archivado puede subsanarse tales «expresiones inexactas», no debería ello ser motivo de nulidad.

Concluye el artículo 172 reiterando que corresponderá al poder judicial, de manera exclusiva, declarar la nulidad de la inscripción, para lo cual deberá, previamente, determinar la existencia o inexistencia de las causales; mientras mantenga vigencia el asiento registral surtirá plenos efectos legales, conforme a los artículos 2.014 del Código Civil y artículo 173 del Reglamento General de los Registros Públicos, por ejemplo (31).

De otro lado, debemos citar el artículo 182 del Reglamento General de los Registros Públicos que delimita los alcances de la rectificación de las inexactitudes registrales al señalar: «*Cuando los errores materiales o de concepto anulen una inscripción conforme a este reglamento no hay lugar a rectificación. Entonces se pedirá la nulidad ante el poder judicial*», es decir, reitera la idea de que todo asiento goza de la presunción de exactitud e integridad en tanto el poder judicial no declare lo contrario; opinamos que este dispositivo legal no debe desconocer aquellos casos en los que del propio título archivado o del archivo en general —dentro de la misma Oficina Registral— o de documentos públicos pueda subsanarse la inexactitud registral de que se trate, de lo contrario se «judicializarían» inexorablemente todos los casos, en perjuicio de los usuarios.

Otro dispositivo legal que se refiere al tema, podemos encontrarlo en el artículo 134 del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone: «*No podrán recibirse títulos fuera de las horas señaladas para el funcionamiento del Diario, bajo pena de nulidad del asiento de presentación y de la subsiguiente inscripción*», en este caso lo que se busca es salvaguardar uno de los principios rectores del derecho registral: el «Principio de prioridad», en efecto, el momento de la presentación del título en la Oficina del Diario determinará la preferencia de los derechos inscritos (fecha a la que se retrotrae el asiento de inscripción, art. 143 RGRP); sin embargo, teniendo presente: «La regla general debe ser favorable a la presentación» (32), creemos que

(31) **Artículo 2.014 del Código Civil:** «El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de 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».

Artículo 173 del Reglamento General de los Registros Públicos: «Conforme a lo dispuesto en el artículo 151 del Código Civil, la nulidad que se declare no afectará al que ha adquirido un derecho al amparo de los Registros, salvo en los siguientes casos: a) Cuando la adquisición se haya producido a título gratuito; b) Cuando la causal de nulidad aparezca claramente del contenido mismo de la inscripción preexistente; y c) Cuando se compruebe que el adquirente ha procedido de mala fe».

(32) MANZANO, ANTONIO, *op. cit.*, pág. 507 y sigs.

la sanción es igualmente desproporcionada, pues si el Registro recepciona un título fuera del horario de atención (incluso un minuto después), sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al funcionario, los usuarios —que generalmente no conocen de esta problemática— no deberían verse perjudicados por tal circunstancia, pues una de las tantas formas de resolver el problema podría ser la de entender que el mismo se ha presentado en la primera oportunidad del día útil siguiente, momento a partir del cual tendrá efectos (en otras latitudes la presentación de los títulos se hace incluso por correo, fax, etc., optándose por esta fórmula).

Quedan, en definitiva, muchas ideas en el tintero, sin embargo basten estas primeras líneas para dar una visión general del tema de las nulidades de asientos registrales, ello como un primer paso en este largo camino, por lo que parafraseando a Machado es necesario seguir «*haciendo camino al andar*».

Doctor LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Vocal (e) del Tribunal Registral
Oficina Registral de Lima y Callao