

# LA INSCRIPCIÓN: 30 AÑOS DESPUÉS. ¿QUIÉN PODRÁ DEFENDERLA? *THE INSCRIPTION: THIRTY YEARS AFTER. WHO WILL BE ABLE TO DEFEND IT?*

Jorge Ortiz Pasco\*

Pontificia Universidad Católica del Perú  
y Universidad de Piura

---

*One of the most important figures of Registry Law is the inscription: The reason for the registration procedure. It seeks, through it, to grant legal protection to the owner of the registration, by the registration publicity it brings.*

*In this article, the author analyzes this important legal figure, by focusing on the article 2013 of the Peruvian Civil Code, which he considers must be renovated and updated, according to the circumstances and recent regulatory changes.*

**KEY WORDS:** *Inscription; Public Registers; Civil Code; legal certainty.*

*Una de las figuras más importantes del Derecho Registral es la inscripción: La razón del procedimiento registral. Se busca, a través de ella, conceder protección jurídica al titular de la inscripción, valiéndose de la publicidad registral que ésta otorga.*

*En el presente artículo, el autor realiza un análisis de esta importante figura legal, centrándose para ello en el artículo 2013 del Código Civil del Perú, el cual considera debe ser reformado y actualizado acorde a las circunstancias y modificaciones normativas de los últimos años.*

**PALABRAS CLAVE:** *Inscripción; Registros Públicos; Código Civil; seguridad jurídica.*

\* Abogado. Estudios de maestría en Derecho de los Negocios, y posgrado en Derecho de Contratos, Derecho de la Empresa y Derechos de Autor por la Universidad de Buenos Aires (Argentina), y Contratación en la Nueva Economía por la Universidad de Castilla-La Mancha (España). Ex Superintendente Nacional Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Creador y director de la primera Maestría en Derecho Registral en Perú, a cargo de la Universidad San Martín de Porres. Director de la Segunda Especialidad de Posgrado en Derecho Registral de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Consultor del EstudioEchecopar, asociado a Baker & McKenzie International. Contacto: [jorge.ortiz@bakermckenzie.com](mailto:jorge.ortiz@bakermckenzie.com).

## I. INTRODUCCIÓN

El Código Civil cumple treinta años. Pensar que en el año 1984 me encontraba estudiando en el segundo año de Derecho y, hoy, tengo la oportunidad que THĒMIS-Revista de Derecho me regala de poder escribir sobre algo que me apasiona: El Derecho Registral. Y por ello, elegí investigar, pensar y recién escribir sobre la razón del procedimiento registral: La inscripción.

## II. LO QUE DOCTRINARIAMENTE SE DICE DE ELLA

- a) “Es aquel asiento principal y de carácter positivo que, recogiendo un hecho o acto registrable, publica la constitución, transmisión o modificación del derecho que tal acto crea, transmite o modifica, y el titular a quien en adelante corresponde”<sup>1</sup>.
- b) “Es el asiento principal. Definitivo, y de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar de una manera completa la constitución, transmisión o modificación de una situación jurídica [...]”<sup>2</sup>.
- c) “[...] constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo”<sup>3</sup>.
- d) “[...] aquel que se practica en los libros de inscripciones, final, definitivo, principal y positivo que publica generalmente

la constitución o modificación de un derecho real perfecto”<sup>4</sup>.

- e) “[...] es donde se manifiesta con mayor claridad la esencia de la función registral y su naturaleza se trata de una declaración *erga omnes* de situaciones jurídicas, lo que supone una actividad de jurisdicción voluntaria”<sup>5</sup>.
- f) “[...] la inscripción como asiento o forma adecuada para que los derechos reales pueden efectivizar el principio de publicidad [...]”<sup>6</sup>.
- g) “[...] la inscripción registral en materia inmobiliaria constituye un nuevo requisito que con fines de publicidad se adiciona al título suficiente y al modo suficiente”<sup>7</sup>.
- h) “[...] la inscripción es un asiento propio y específico, distinto de los demás que se practican en el Registro, en el que se constata la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real)”<sup>8</sup>.

Como hemos podido apreciar, son muchas y de todo tipo las definiciones que las doctrinas española y argentina le han otorgado a la inscripción.

## III. ¿QUÉ DICE NUESTRO CÓDIGO CIVIL DE LA INSCRIPCIÓN?

En nuestro Código Civil “no” existe una definición de inscripción<sup>9</sup>, pero se refiere a ella y,

<sup>1</sup> ALBALADEJO, Manuel. “Derecho Civil”. Volumen III: Derecho de Bienes. Madrid: Editorial Edisofer. 2004. p. 894.

<sup>2</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y Pedro DEL POZO CARRASCOSA. “Lecciones de Derecho Hipotecario”. Madrid: Marcial Pons Editores. 2000. p. 141.

<sup>3</sup> Definición citada en: LA CRUZ BERDEJO, José Luis y Francisco DE ASÍS SANCHO REBULLIDA. “Derecho Inmobiliario Registral”. Madrid: Editorial Dykinson. 2004. p. 103. Los autores siguen lo expresado por Sanz Fernández.

<sup>4</sup> MANZANO SOLANO, Antonio y María del Mar MANZANO FERNÁNDEZ. “Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario”. Madrid: Derecho Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Centro de Estudios. 2008. p. 269.

<sup>5</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. “La Publicidad Registral”. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Centro de Estudios Registrales. 2001. p. 791.

<sup>6</sup> CHICO Y ORTIZ, José María. “Estudios sobre Derecho Hipotecario”. Tomo I. Madrid: Marcial Pons Editores. 2000. p. 139.

<sup>7</sup> COGHLAN, Antonio. “Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral”. Buenos Aires: Abeledo Perrot. 1984. p. 45.

<sup>8</sup> DÍEZ PICAZO, Luis y Antonio GULLÓN. “Sistema de Derecho Civil”. Octava edición. Volumen III. Tomo I: Derechos Reales en general. Madrid: Tecnos. 2013. p. 276.

<sup>9</sup> El Tribunal Constitucional sí lo hizo en la Sentencia recaída en el Expediente 0016-2002-AI, de fecha 30 de abril de 2003, en la cual indicó que: “Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades tanto a nivel individual como a nivel colectivo”. Fundamento Jurídico 5.

prioritariamente, a sus efectos cuando expresa que: “[S]e presume cierta”.

Dicha presunción admite prueba en contrario<sup>10</sup>. Prueba de ello son la rectificación (por error)<sup>11</sup> o cuando un juez lo dispone<sup>12</sup>. Así estuvo –y está– redactado el artículo 2013 de nuestro Código Civil<sup>13</sup>. Pero, ¿ello es así? ¿Acaso, en los treinta años transcurridos, el artículo 2013 no ha sido modificado por otras normas?

#### IV. VEAMOS ALGUNOS CASOS

##### A. El arbitraje

Desde el arbitraje, tenemos la Resolución 377-2009-SUNARP-TR-L, que dispuso: “Un laudo arbitral debidamente consentido puede dar mérito a la cancelación de asientos registrales”. Un laudo arbitral tiene el mismo efecto que el de una sentencia, resolver un conflicto. No deja de preocupar que, por una actitud deshonesta, hoy los laudos arbitrales sean mal vistos en sede registral<sup>14</sup>.

Volviendo al tema, la Registradora a cargo de la calificación del laudo arbitral que generó la apelación –y, por tanto, la resolución del Tribunal Registral mencionada en el párrafo anterior–, tuvo como antecedente una calificación negativa formulando la siguiente observación: “[...] el artículo 2013 del Código Civil es una norma legal de cumplimiento obligatorio, siendo que a la fecha, dicho artículo mantiene su vigencia, en tanto que la nulidad o invalidez y la cancelación de un asiento registral, debe ser declarada por el órgano judicial correspondiente, a tenor de lo establecido en el artículo 2013 de Código Civil [...]”.

Es cierto que, hasta el día de hoy, el artículo 2013 considera que para dejar sin efecto una inscripción se necesita de una orden judicial. Pero no es menos cierto que la Constitución de 1993 –posterior al Código Civil de 1984 y, además, norma de rango superior– ha señalado que la función judicial se encuentra a cargo del Poder Judicial y, en forma delegada, en el arbitraje.

<sup>10</sup> Al respecto, ver la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. No debemos olvidar que esta norma, en el numeral b del artículo 3, establece como una de las garantías del mismo a la “intangibilidad del contenido de los asientos registrales. Para abundar en el concepto expresado, tenemos lo expresado en el numeral 6 del rubro “Análisis”, en la Resolución 179-2007-SUNARP-TR-L.

<sup>11</sup> Prueba de lo contrario lo podemos encontrar en la Resolución 136-2007-SUNARP-TR-L, cuando establece que: “No procede la rectificación de asientos registrales cuando estos se encuentran conformes con los títulos que les dieron mérito”.

Rectificación del Error.- En encontramos en el asiento C0003 de la Partida Registral 44583550 del Registro de Predios, un asiento de rectificación dispuesto por la Resolución del Tribunal Registral 557-2003-SUNARP-TR-L de fecha 28 de agosto de 2003, y que tuvo un voto en discordia de la en aquel entonces Vocal del Tribunal Registral, doctora Martha del Carmen Silva Díaz. Dicho voto, con el que no estamos de acuerdo, creemos que representa un adelanto de lo que después –con el transcurso del tiempo– sería la posición que soportó el Precedente de Observancia Obligatoria sobre “Restricciones Convencionales de la Propiedad”, aprobado en el Pleno XCIX.

Rectificación del Error.- En la Resolución 459-2012-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral, en el Considerando Séptimo, estableció: “La rectificación a que alude la norma del artículo 2013 del Código Civil debe ser entendida como aquella proveniente de errores materiales o de concepto. Es decir, será posible rectificar un asiento de inscripción para consignar o aclarar un dato o circunstancia objetiva que conste en el título archivado que le dio origen, pero que fue omitido o deficientemente expresado en el asiento de inscripción, pero jamás para dejarlo sin efecto [...]”.

<sup>12</sup> Un ejemplo de lo expresado por nuestra norma civil lo encontramos en las sentencia de fecha 17 de junio de 2009, dictada por el Juez del Décimo Sexto Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el Expediente 35084-2006. Además, en la Sentencia de fecha 11 de octubre de 2011, dictada por el Juez Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, en el Expediente 1050-2010.

<sup>13</sup> Artículo 2013.- “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

<sup>14</sup> Prueba de ello está representada en una reciente Resolución de Superintendencia que deja sin efecto cuatro artículos de diversos Reglamentos de Inscripciones. A dicha Resolución hay que agregar que el Tribunal Registral –en la sesión plenaria CXXII de fecha 22 de agosto 2014– también ha dejado sin efecto el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el Pleno XCIV, por medio del cual se fijaron los límites y alcances en la calificación de un documento arbitral. Pareciera que quien tuvo la mala intención de registrar laudos falsos y, a través de ellos, cumplir con su inmoral objetivo, no sólo tenía fuerza para hacerlo, sino que además genera miedo en el operador registral, el cual, con la derogatoria, termina otorgándole la razón. Creo que lo correcto era mejorar el sistema de calificación y fortalecerlo, por ejemplo, con medios electrónicos de control.

Por ello, para dejar sin efecto una inscripción, no es necesaria –“exclusiva y excluyentemente”, como lo entendió la registradora– una resolución judicial. De acuerdo con lo establecido por la Constitución, un laudo arbitral también puede dejar sin efecto una inscripción. Ante una observación como la expresada y comentada cabe preguntarse: Si luego de un procedimiento arbitral, los Registros Públicos me va a exigir una resolución judicial para la ejecución del laudo, ¿cuál es la razón de haber decidido resolver el conflicto en sede arbitral?

El sustento es constitucional y basta para ello revisar lo dispuesto en el artículo 139 de nuestra Constitución<sup>15</sup>, norma a la cual se puede agregar lo resuelto por el Tribunal Constitucional cuando expresó que el Estado reconoce a la decisión arbitral el valor de la cosa juzgada<sup>16</sup>, considerando para tal efecto el procedimiento de ejecución de sentencia judicial, como expresamente señala el numeral 2 del artículo 59 del Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraje, el cual señala que “[e]l laudo produce efectos de cosa juzgada”<sup>17</sup>.

Entonces, **un laudo arbitral también puede dejar sin efecto una inscripción**. Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

## B. La norma legal

No es posible discutir que una ley también pueda dejar sin efecto una inscripción. Pero lo que ha venido sucediendo linda con el abuso –o tal vez un muy mal uso– de poder de quienes dictan las leyes.

Damos inicio a nuestro recorrido. La Ley 28667, en los artículos 2 y 4, establece que “[...] La resolución ministerial que declara la

reversión del predio será suficiente para levantar los asientos registrales respecto al inmueble revertido”, añadiendo que “[p]roducida la reversión por resolución administrativa, los Registros Públicos procederán a la cancelación de los respectivos asientos registrales con la consiguiente inscripción del inmueble a favor del Estado”<sup>18</sup>.

La Ley 28259 fue reglamentada por el Decreto Supremo 035-2004-AG<sup>19</sup>, el cual establece que: “[...] la resolución ministerial dispondrá la reversión del predio o parte de él, al patrimonio del Estado (Ministerio de Agricultura), disponiendo en este último caso la independización del área materia de reversión y ordenando asimismo, la cancelación de los asientos de dominio posteriores a la inscripción del título de adjudicación gratuita a nombre de su anterior propietario y la consiguiente inscripción a nombre del Ministerio de Agricultura”<sup>20</sup>.

Como hemos podido apreciar de ambas normas legales –Ley y Decreto Supremo–, el título con el que se cancela la inscripción es uno de naturaleza administrativa: La Resolución Ministerial.

Otro caso parecido –por no decir idéntico– es el regulado por el Decreto Legislativo 1089 y su norma reglamentaria contenida en el Decreto Supremo 032-2008-Vivienda<sup>21</sup>. Esta última, cuando se refiere a la “cancelación e inscripción registral” establece: “La resolución que dispone la reversión del predio al dominio del Estado con la constancia que haya quedado firme, y los respectivos planos, serán títulos suficientes para que el Registro de Predios proceda cancelar los asientos registrales de todo tipo de derechos, aun cuando figure a nombre de terceros, con la con-

<sup>15</sup> Artículo 139.- “[...] No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar o la arbitral. [...]”.

<sup>16</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente 06167-2005-PHC, de fecha 28 de febrero de 2006.

<sup>17</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente 01064-2013-PA, de fecha 25 de setiembre de 2013.

<sup>18</sup> “Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por Asentamientos Humanos”, publicada el 12 de enero de 2006 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>19</sup> “Ley de reversión a favor del Estado de los predios rústicos adjudicados a título gratuito”, publicada el 26 de junio de 2004 en el Diario Oficial “El Peruano”. Su Reglamento fue publicado el 30 de setiembre de 2004 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>20</sup> Numeral 7 del artículo 5 del Decreto Supremo 035-2004-AG.

<sup>21</sup> “Decreto Legislativo que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios rurales”, publicado el 28 de junio de 2008 en el Diario Oficial “El Peruano”. El Decreto Supremo 032-2008-Vivienda fue publicado el 14 de diciembre de 2008 en el Diario Oficial “El Peruano”.

siguiente inscripción del predio a favor del Estado, representado por el COFOPRI<sup>22</sup>.

El comentario es muy sencillo e igual que en la norma anterior: El título que cancela la inscripción está representado por una Resolución Administrativa, con el tema adicional que no es posible dejar de mencionar: El Decreto Supremo en comentario establece que la mencionada cancelación a la que apunta se dará, aun cuando el inmueble figure registrado a nombre de un tercero. ¿Y la fe del registro dónde queda? Nos matamos y rasgamos las vestiduras hablando todos los días que el artículo 2014 del Código Civil protege a quien adquiere teniendo fe<sup>23</sup> en lo que el Registro le dijo,<sup>24</sup> y resulta que lo dispuesto en una ley –el artículo 2014 del Código Civil es ley– se deja sin efecto a través de un Decreto Supremo como el que es materia de comentario.

Entonces, **una resolución administrativa también puede dejar sin efecto una inscripción.** Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

Una más: El Decreto Supremo 007-2004-EF, modificó el Decreto Supremo 070-92-PCM, señalando que: “[e]n los procesos de liquidación regulados por el Decreto Legislativo 674, la transferencia de cualquier bien de la empresa, generará el levantamiento automático de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que pesen sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien. El Registrador, o quien haga sus veces, de la oficina registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, deberá<sup>25</sup> inscribir el levantamiento de dichas medidas, por el solo mérito de la presentación del con-

trato de transferencia y de la resolución suprema que define la modalidad para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada [...]”<sup>26</sup>.

Entonces, **por documento privado –denominado en la norma como: “La presentación del contrato”– y por Resolución Suprema –así también lo dispone la norma– también se puede dejar sin efecto una inscripción.** Por favor agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

La Ley General de Sociedades<sup>27</sup>, en la Décimo Primera Disposición Transitoria, dispuso que Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [en adelante, la SUNARP] publicará la relación (o relaciones) de las sociedades cuyo período de duración estuviere vencido o de las sociedades que no hubieren solicitado ninguna inscripción con posterioridad al 31 de Diciembre de 1986. **La consecuencia de lo dispuesto en la norma era la “cancelación de oficio de la inscripción”.**

La Ley de Demarcación y Organización Territorial<sup>28</sup> en la Sexta Disposición Complementaria decidió que la SUNARP disponga que el registro de la propiedad proceda “de oficio” a variar la jurisdicción de las respectivas inscripciones en el registro que corresponda.

Entonces, **una ley puede dejar sin efecto una inscripción.** Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

La Ley modificatoria de la Ley 28687, dispone que: “[...] la transferencia de propiedad de los terrenos afectados a favor del Estado se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la indemniza-

<sup>22</sup> Artículo 71 del Decreto Supremo 032-2008-Vivienda.

“RdP” es la denominación que usa el Decreto Supremo, siguiendo está manía de creer que todos saben el nombre de las personas, las instituciones o las cosas, olvidando que una de las razones de toda norma legal no es solamente regular sino también educar. Con relación al COFOPRI, cada día se escribe peor. Y es que si no se lee: ¿Cómo se habla y escribe bien?

<sup>23</sup> “Fe” es sinónimo de “creer”. Y en el caso de la “fe pública registral”, es creer en aquello que el Registro publicita.

<sup>24</sup> A través de lo normado y que no admite prueba en contrario, nos referimos a la publicidad registral, regulada en el artículo 2012 del Código Civil.

<sup>25</sup> “Deberá” es imperativo y, para variar, en nuestro ordenamiento, se saltan la autonomía en el ejercicio de la función registral y, cómo no, terminan dándole órdenes a los Registradores. Órdenes que no ayudan y debilitan el Estado de Derecho que justamente la autoridad tiene por obligación construir.

<sup>26</sup> Artículo 1 del Decreto Supremo 007-2004-EF, publicado el 21 de enero de 2004 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>27</sup> Ley 26887, publicada el 9 de diciembre de 1997 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>28</sup> Ley 27795, publicada el 25 de julio de 2002 en el Diario Oficial “El Peruano”.

ción justipreciada [...]”<sup>29</sup>. Entonces, **no sólo por Ley, sino por los documentos que ella indique (una copia certificada de documento) puede dejar sin efecto una inscripción**. Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

**C. Veamos que sucede cuando para dejar sin efecto una inscripción concurren una Ley y un Precedente de Observancia Obligatoria que “interpreta y decide”**

La Ley General del Sistema Concursal<sup>30</sup>, en el artículo 85, regula que: “La transferencia de bien del deudor, por parte del liquidador, generará el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien. El registrador deberá inscribir el levantamiento de dichas medidas, bajo responsabilidad”<sup>31</sup>.

El Tribunal Registral, a través del cuarto Precedente de Observancia Obligatoria<sup>32</sup> aprobado en el Pleno XLVI, dispuso que “[l]a transferencia de cualquier bien del concursado por parte de su liquidador origina la cancelación de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que aseguren créditos, inclusive a favor de terceros”.

La posición del Tribunal Registral está sustentada en lo dispuesto en la Resolución 400-2009-SUNARP-TR-L de fecha 25 de marzo de 2009 que dispuso: “El levantamiento automático de los gravámenes como consecuencia de la transferencia efectuada por el liquidador, al amparo del artículo 85 de la ley 27809 incluye a las hipotecas que garantizan créditos de persona distinta al insolvente”.

Antes de la Resolución mencionada, el Tribunal Registral en la Resolución 279-2006-SUNARP-TR-L había dispuesto que: “No puede el liquidador al amparo del artículo 85 de la ley 27809 levantar la hipoteca si ésta no garantiza un deuda de los insolventes”<sup>33</sup>.

No cabe duda que entre una y otra resolución no existe ninguna coincidencia. **Hoy**, en el Pleno CXXII, el Tribunal Registral ha decidido aprobar un Acuerdo Plenario<sup>34</sup> (y que por tanto no es Precedente de Observancia Obligatoria) a través del cual dispone: “La transferencia de un bien del concursado por parte de su liquidador no origina la cancelación de las anotaciones de demanda. Tampoco origina la cancelación de los derechos de uso y disfrute constituidos con anterioridad a la inscripción del inicio del procedimiento concursal”<sup>35</sup>.

Entonces, **en materia concursal, hoy se levantan todos los gravámenes, cargas y medidas cautelares, pero dentro de poco si el recientemente aprobado Acuerdo Plenario se vuelve Precedente de Observancia Obligatoria, entonces se dejaran sin efecto todos los gravámenes y medidas cautelares inscritos**. Por favor, “ir” agregando en el artículo 2013 del Código Civil<sup>36</sup>.

**V. LAS CASACIONES Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN DE LO INSCRITO**

En la **Casación 2151-2012-Lima**, se considera: “[...] el concepto de patrimonio autónomo pues el predio materia de autos tiene la calidad de bien social según aparece en el asiento registral C1 del rubro títulos de dominio de la partida electrónica número 41362553

<sup>29</sup> Ley 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios públicos. Publicada el 11 de febrero de 2009 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>30</sup> Ley 27809, publicada el 8 de agosto de 2002 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>31</sup> Seguimos con la “incultura” de amedrentar al registrador. ¿Cuándo será el día en el que encontremos que normas seguidas que digan: “La calificación registral es inherente al registrador y por tanto es responsable por el cumplimiento de dicha función”. A lo mejor en el Apocalipsis hay algo escrito que hasta hoy no lo conocemos.

<sup>32</sup> Publicado el 15 de abril de 2009.

<sup>33</sup> Criterio que también fue asumido por el Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual a través de la Sala de Defensa de la Competencia en la Resolución 0091-2000-TDC-INDECOPI que estableció: “Finalmente, se aprueba como precedente de observancia obligatoria el criterio por el cual se determina que las garantías reales, constituidas sobre bienes de la insolvente que garanticen obligaciones de terceros distintos a la insolvente, deben ser respetadas durante el procedimiento concursal”.

<sup>34</sup> Sesión Plenaria de fecha 22 de agosto de 2014.

<sup>35</sup> Posición sustentada en la Resolución 001-2009-SUNARP-TR-L de fecha 5 de enero de 2009.

<sup>36</sup> Ir agregando. Todavía no lo agreguen porque falta que el Acuerdo Plenario se convierta en Precedente de Observancia Obligatoria.

en el que se señala que la fábrica del predio es posterior a la celebración del matrimonio civil; afirma que la sentencia colisiona con la vigencia y validez jurídica de los asientos registrales de conformidad a lo preceptuado por el artículo 2013 del Código Civil<sup>37</sup>.

En la **Casación laboral 218-2011-Lambayeque**, se considera: “[...] argumentando que en un proceso de tercería de propiedad no cabe legalmente sustanciar una impugnación de escritura pública, por cuanto de acuerdo a nuestro ordenamiento sustantivo y procesal dicho instrumento público se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez en un proceso promovido expresamente con tal finalidad y en virtud del artículo 2013 del Código Civil, norma que establece la validez de un instrumento público mientras no se declare judicialmente su invalidez [...]”<sup>38</sup>.

En la **Casación 4312-2011-Santa**, se considera: “En aplicación del principio de legalidad previsto en el artículo 2013 del Código Civil, el literal b de la ley 26366, que crea el sistema nacional de los registros públicos, que señala como una de sus garantías “la intangibilidad de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme y el artículo VII del título preliminar del reglamento general de los registros públicos [...] que establece que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, producen sus efectos y legitiman al titular registral [...] para actuar conforme a ello, mientras no se rectifique en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez [...]”<sup>39</sup>.

Entonces, de la lectura de las tres casaciones, podemos concluir que: **Por Casación se puede hacer valer la presunción de validez de**

**lo inscrito, se puede confundir legitimación de lo inscrito con una parte del principio de calificación registral (la legalidad) y además se puede presumir que lo válido es el instrumento y no la inscripción.** Por favor agregar este desorden conceptual en el artículo 2013 del Código Civil.

## VI. LA REVERSIÓN DE LOS BIENES PÚBLICOS

La Ordenanza Municipal 015-2013-MPB<sup>40</sup> declaró la reversión de un sub-lote<sup>41</sup> de terreno y dispuso la inscripción de la misma en el registro de Bagua<sup>42</sup>. Asimismo, la Resolución de Alcaldía 1015-2003-MPT-SG-DDCAAHH<sup>43</sup> declaró la reversión<sup>44</sup> de un lote de terreno y dispuso la “cancelación” de la inscripción registral<sup>45</sup>.

Entonces, **por Ordenanza Municipal o por Resolución de Alcaldía se puede dejar sin efecto una inscripción.** Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

## VII. ¿QUIÉN MÁS PUEDE DEJAR SIN EFECTO UNA INSCRIPCIÓN SIN TENER QUE IR EN LA BÚSQUEDA DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL?

En el Pleno CV del Tribunal Registral<sup>46</sup> se aprobaron tres Precedentes de Observancia Obligatoria. El primero de ellos establece: “La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento de cancelación”<sup>47</sup>.

El mencionado Precedente de Observancia Obligatoria está sustentado en las resoluciones 611-2011-SUNARP-TR-A, 416-2005-SUNARP-TR-L, 408-C-2006-SUNARP-TR-L, 102-2007-SUNARP-TR-T, 019-2008-SUNARP-TR-T y 672-2008-SUNARP-TR-L, respectivamente.

<sup>37</sup> Se defiende la presunción de la inscripción.

<sup>38</sup> La presunción de validez no es la del instrumento público, sino la de la inscripción.

<sup>39</sup> El principio de legalidad se encuentra regulado en el artículo 2011 del Código Civil y no en el artículo 2013. Es más, el principio de legalidad es una parte de la función de calificación que regula el artículo 2011 del Código Civil. La otra parte de tan importante función es la “comptabilidad” de lo que busca ser inscrito con lo registrado.

<sup>40</sup> Municipalidad Provincial de Bagua.

<sup>41</sup> Artículo Primero de la Ordenanza.

<sup>42</sup> Artículo Segundo de la Ordenanza.

<sup>43</sup> Municipalidad Provincial de Tambopata.

<sup>44</sup> Artículo Primero de la Resolución de Alcaldía.

<sup>45</sup> Artículo Tercero de la Resolución de Alcaldía.

<sup>46</sup> Publicado el 18 de abril de 2013.

<sup>47</sup> La resolución dice: “Cancelatorio”.

Anteriormente, el Tribunal Registral ya había tocado el tema expresando: “Es inadmisibles pretender que, habiendo sido declarado nulo o modificado el acto jurídico que sustenta una inscripción, esta, que resulta ser el efecto publicitado de aquél, se mantenga jurídicamente viva o incólume. Esto generaría de forma automática una inexactitud, es decir, una incongruencia entre el ámbito registral y el extra registral, pues mientras en éste el derecho no existiría, el registro lo seguiría publicando sin ninguna base material que lo sostenga. Sobre este asunto, el artículo 99 del reglamento general señala que la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva”<sup>48</sup>.

Entonces, **por Resolución Administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito se puede dejar sin efecto una inscripción.** Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil.

## VIII. ¿Y EL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL?

### A. Caso Sociedad Agrícola Tres Cruces

Mediante Resolución 193-2000/SBN, de fecha 11 de mayo de 2000, la Superintendencia de Bienes Nacionales formaliza la reversión a favor de la Municipalidad de Cañete por lo que el efecto inmediato de la mencionada resolución es dejar sin efecto lo inscrito. El Tribunal Constitucional<sup>49</sup> resolvió dejar sin efecto la resolución 193-2000/SBN y las inscripciones registrales surgidas como consecuencia de dicha inscripción.

### B. Caso AUTODEMA – Arequipa

Se interpone recurso de amparo para defender la propiedad contra el Proyecto Especial Majes Sigüas Autoridad Autónoma de Majes - AUTODEMA (Arequipa), institución que había iniciado el saneamiento legal de sus predios. El Tribunal Constitucional<sup>50</sup> resolvió “ordenar”

a la oficina registral de Arequipa invalidar y dejar sin efecto la inscripción registral de AUTODEMA en la ficha 22010. Además, el Tribunal “exhorta” a AUTODEMA, a obrar con diligencia al momento de iniciar procesos de saneamiento físico legal, toda vez que ello debe realizarse sin contravenir lo dispuesto en nuestra Constitución.

### C. Caso Arenera La Molina

Se interpone recurso de amparo contra la Superintendencia de Bienes Estatales con el objeto que se declare inaplicable la resolución de Superintendencia 559-2000/SBN. El Tribunal Constitucional<sup>51</sup> resolvió por la nulidad de la resolución de Superintendencia.

### D. Caso Aspíllaga Anderson Hermanos

Se interpone demanda de amparo contra el Instituto Nacional de Desarrollo (INADE) y el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña (PEJEZA) solicitando se declare inaplicable a su caso los efectos del artículo 410 del Decreto Legislativo 556. El Tribunal Constitucional<sup>52</sup> resolvió ordenar a la oficina del registro de la propiedad inmueble de Chiclayo que deje sin efecto las inscripciones de dominio de los terrenos eriazos realizados en mérito del artículo 410 del Decreto Legislativo 556 a favor del Instituto Nacional de Desarrollo.

Entonces, **por Sentencia del Tribunal Constitucional, se puede dejar sin efecto una inscripción.** Esta forma se encuentra dentro de lo dispuesto por el artículo 2013 del Código Civil y por lo tanto, no hay nada que agregar (¡por fin!).

## IX. ¿QUÉ SE HA HECHO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS POR “DEFENDER” A LA INSCRIPCIÓN?

Se han tomado distintas medidas frente a problemas que no han sido generados (en su

<sup>48</sup> En el numeral 9 de la Resolución 019-2008-TR-T.

<sup>49</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional del Perú recaída en el Expediente 1206-2003-PA, de fecha 30 de setiembre de 2004.

<sup>50</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional del Perú recaída en el Expediente 01342-2012-PA, de fecha 5 de noviembre de 2012.

<sup>51</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional del Perú recaída en el Expediente 07130-2206-PA, de fecha 18 de agosto de 2008.

<sup>52</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional del Perú recaída en el Expediente 05614-2007-PA, de fecha 20 de agosto de 2009.

totalidad) desde el Registro<sup>53</sup>. Las medidas tomadas están representadas por las siguientes normas:

- a) Bloqueo por presunta falsedad documental protocolar<sup>54</sup>.
- b) Bloqueo por presunta falsificación documentos extra protocolares<sup>55</sup>.
- c) Regulación de la anotación preventiva prevista para los notarios<sup>56</sup>.
- d) Inmovilización temporal de la partida registral<sup>57</sup>.

#### A. Bloqueo por presunta falsedad documental protocolar

Ante la denuncia de los administrados o usuarios y, previa comprobación de lo denunciado por el Jefe de la Oficina Registral competente, se busca que desde el Registro pueda nacer el documento público<sup>58</sup> –Resolución del Jefe de la Oficina Registral– que tenga por finalidad, anotar<sup>59</sup> la mencionada resolución administrativa en la partida registral que presuntamente alberga una inscripción que no responde a la verdad y por tanto, sería la expresión de un documento protocolar falso (salvo el caso del laudo arbitral que no representa un documento protocolar)<sup>60</sup>. La vigencia de esta anotación de bloqueo es de 120 días hábiles.

#### B. Bloqueo por presunta falsificación documentos extra protocolares

La norma en comentario tiene la misma finalidad y vigencia que la norma anterior (bloqueo por falsedad documental protocolar), pero está reservada para los documentos extra protocolares (actas falsas) y las constancias de quórum. Por lo que su ámbito de acción es el del Registro de Personas Jurídicas.

#### C. Regulación de la anotación preventiva prevista en la Ley del Notariado

La presente norma tiene por finalidad regular, en sede registral, la actuación del registrador cuando tenga que calificar la solicitud de anotación preventiva planteada por los Notarios en aplicación de los supuestos normados en la Quinta (falsedad documental) y Sexta (suplantación en el otorgamiento) Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales de la Ley del Notariado<sup>61</sup>.

La norma es interesante porque busca regular la actuación de la registradora o del registrador, cuando la falsedad documental o la suplantación en el otorgamiento del mismo, tienen por objetivo el uso de un mandato o de un poder<sup>62</sup>. Frente a dicha situación, la norma dispone la correlación de la anotación preventiva

<sup>53</sup> Una prueba viva de lo expresado la encontramos en el muy buen análisis del problema que forma parte integrante del comunicado publicado en el diario “El Comercio” con fecha 2 de junio de 2014 por el Sindicato de Trabajadores de la Zona Registral IX – Sede Lima. Me refiero exclusiva y excluyentemente a lo expresado por dicho sindicato en las partes del comunicado denominadas: “Sobre el registro de bienes muebles: Propiedad vehicular” y sobre “El registro de propiedad inmueble: Registro de predios”. En ambos casos se expresa, y con propiedad, que el funcionario registral no redacta las leyes y por tanto se preguntan (en mis palabras): ¿Qué responsabilidad puede asumir el registro (registradoras y registradores) frente a normas legales que relajan la forma documental y el procedimiento mediante el cual se generan los mismos?

<sup>54</sup> Aprobado por Resolución de Superintendencia 019-2012-SUNARP/SN, de fecha 27 de febrero de 2012. Modificada por Resolución de Superintendencia 256-2012-SUNARP/SN, de fecha 13 de septiembre de 2012. Además, la Corte Suprema ha hecho referencia a la Resolución 019-2012-SUNARP/SN en la Casación 1855-2012-Lima, de fecha 18 de junio de 2012.

<sup>55</sup> Aprobado por Resolución de Superintendencia 257-2012-SUNARP/SN, de fecha 13 de setiembre de 2012.

<sup>56</sup> Aprobada por Resolución de Superintendencia 315-2013-SUNARP/SN, de fecha 25 de noviembre de 2013.

<sup>57</sup> Aprobada por Resolución de Superintendencia 314-2013-SUNARP/SN, de fecha 25 de noviembre de 2013.

<sup>58</sup> Según lo dispuesto en el artículo 2010 del código civil.

<sup>59</sup> ¿Por qué está nota al pie? Porque lo expresado debe ser concordado con el Cuarto Precedente de Observancia Obligatoria, aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral, y que establece: “No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento”.

<sup>60</sup> La mencionada incorporación del laudo arbitral en una norma referida a documentos protocolares –el laudo arbitral no es tal–, responde al muy buen y oportuno aporte que hiciera el Jefe de la Oficina Registral de Lima, señor doctor Juan José Garazatua Nuñovero.

<sup>61</sup> Decreto Legislativo 1049, del Notariado. Publicado el 28 de junio de 2008 en el Diario Oficial “El Peruano”.

<sup>62</sup> Caso conocido en Lima el de la señora María Regina Wu Lam y la Compañía Inmobiliaria Caridad SAC, la cual terminó por acceder al registro a través de una medida cautelar de prohibición de innovar, que fuera observada al momento de la calificación por el registrador público y que, ante la insistencia del Juez, terminó por ser registrada en la partida 46988469 del Registro de Predios de Lima.

en los registros de mandatos y poderes y bienes (muebles e inmuebles), cuando la facultad implique actos de disposición o gravamen.

Con todo el respeto que merece la Resolución comentada, creemos que una herramienta interesante para solucionar el problema de la correlación de partidas registrales –cuando se anota la falsedad del documento o la suplantación en el mismo–, pasaba por usar y seguramente mejorar, el antecedente que ya existe en el registro contenido en la Resolución 105-2011-SUNARP/SA, por medio de la cual se crea la correlación electrónica de los actos inscribibles en el registro personal y el registro de predios.

#### D. Inmovilización temporal de la partida registral

Criticada injustamente<sup>63</sup>. Incluso se ha planteado contra ella una demanda de acción popular. La finalidad de la mencionada herramienta registral, está representada porque cualquier propietario pueda libremente decidir que en la partida registral de “su” predio,

no ingrese acto de disposición, gravamen o carga voluntario por un plazo máximo de diez años. Para ello, bastará con otorgar una Escritura Pública<sup>64</sup>, la que será calificada y de ser el caso inscrita.

En fin, la importancia de la inscripción es tal que hasta Dios la miró, se interesó por ella, y hasta hoy sigue interesándose por ella<sup>65</sup>. Además, la literatura<sup>66</sup> tampoco ha sido ajena a ella<sup>67</sup>.

#### X. CONCLUSIONES

- El artículo 2013 del Código Civil tiene que ser reformado y por tanto actualizado.
- La inscripción tiene que ser defendida, de lo contrario dejará de ser razón del procedimiento registral.
- Vulnerando la inscripción se socaba la seguridad jurídica.
- Sin seguridad jurídica no hay estabilidad legal, ni social.
- Sin estabilidad poco hacemos por la sociedad.

<sup>63</sup> No obstante no encontrarme de acuerdo con varios temas en la norma, que espero puedan ser expresados en un futuro artículo, considero que la misma tiene una buena finalidad. Más aún en un país donde las decisiones de las personas están soportadas en la libertad. Si el propietario quiere auto limitarse, ¿por qué tenemos que impedir que “su” decisión llegue al registro y éste la publicite?

<sup>64</sup> Título válido, según el artículo 2010 del Código Civil.

<sup>65</sup> “Señor, este pueblo ha cometido un pecado gravísimo haciéndose divinidad de oro. Pero te ruego que perdones su pecado; si no lo haces, **bórrame del registro** donde tienes **inscrito** a los tuyos” (Libro del Éxodo, capítulo 32, versículos 31 al 32).

“El señor **inscribe** a los pueblos en el **registro**: este en ella nació, éste también” (Salmo 87, versículo 6).

“Un caballero hindú, a quien yo jamás había visto, nos estaba esperando con la sorpresa de su casa como absoluto regalo para las Hermanas: **una hermosa casa**, con jardín y todo, **que había registrado a nuestro nombre**, en condiciones de total gratitud” (Libro Seremos juzgados sobre el Amor – Madre Teresa de Calcuta).

“Por lo demás, se llevaba a cabo en dos etapas: primero **se procedía a registrar toda propiedad de tierras e inmuebles** y luego - como un segundo momento - con la determinación de los impuestos que efectivamente se debían pagar. **La primera etapa tuvo lugar por tanto en el tiempo del nacimiento de Jesús**; la segunda, mucho más lacerante para el pueblo, suscitó la insurrección” (Libro La Infancia de Jesús – Joseph Ratzinger – Benedicto XVI).

<sup>66</sup> “En cuanto a la toma de posesión de mis bienes, él no encontraba la menor dificultad, ya que mi socio vivía y podría testimoniar de mis derechos, **fuera de que mi nombre estaba debidamente inscrito en el registro de propietarios**” (Robinson Crusoe en el año 1650).

<sup>67</sup> El texto fue aportado por el abogado, registrador público y muy buen alumno del curso Teoría General del Registro en la Segunda Especialidad en Derecho Registral de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Alonso Amorós.