

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA

Irma Giovanni Llaja Cueva (*)

Fecha de publicación: 01/07/2013

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II.- DESARROLLO: 2.1.- NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. 2.2.- CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. 2.3.- FINALIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. 2.4.- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. III.- CONCLUSIONES. IV.- BIBLIOGRAFÍA.

I.- INTRODUCCIÓN

El presente trabajo está centrado en el estudio del procedimiento registral, un procedimiento *sui generis*, que tiene como finalidad ser ese pilar del Sistema Registral, el cual a su vez tiene como una de sus finalidades la de establecer una prueba a la propiedad, o a un derecho; según sea el caso. Pero que involucra una finalidad abstracta: brindar seguridad jurídica con justicia.

Podemos decir que el procedimiento registral tiene como fundamento en sí mismo a la calificación, que significa, en términos de la Real Academia,¹ apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa. Este procedimiento lo realiza el Registrador Público, la cual es una actividad administrativa, que si bien contiene una labor jurídica, es un trabajo de evaluación técnico y formal de la documentación que en vía del procedimiento registral se eleva a las manos del Registrador Público, entonces lo que se pretende lograr en dentro de este procedimiento es determinar la legalidad formal de los títulos que pretenden acceder al

(*) Abogada, con estudios en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada Antenor Orrego - Trujillo. Actualmente cursa la Maestría en Derecho Registral y Notarial por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima. Labora en la SUNARP – Zona Registral N° III – Sede Moyobamba, desde el año 2008 hasta la actualidad. irmallaja@gmail.com

¹ Diccionario de la Lengua Española – Real Academia Española. Vigésima primera edición. ESPASA Madrid 1992.

registro, de ser confirmada esta situación se procederá naturalmente con la inscripción del acto materia de rogatoria.

Se menciona en la doctrina que la labor que cumple el Registrador es una labor técnica porque se desarrolla un examen técnico y jurídico, la cual limita la labor del registrador a efectuar una evaluación abstracta de la legalidad del acto o contrato, tal y conforme éste aparece en el documento.²

En este sentido se debe entender que la naturaleza de la calificación registral es limitada, la cual se impone por la necesidad de exigir el documento fehaciente y por ende se entiende, al parecer de Gunther Gonzales Barrón *“que los alcances de la calificación registral, por los propios presupuestos técnicos que la sustentan, es y será siempre reducida”*.³

Los alcances de la calificación están contemplados en el artículo 2011° del Código Civil, entonces el problema es: ¿será la característica del procedimiento registral ser un procedimiento meramente administrativo? O por lo contrario ¿será un procedimiento jurídico?

Al respecto en el presente trabajo analizaré la doctrina y la normatividad al respecto.

II.- DESARROLLO

2.1.- NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que “El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”. Los aspectos relevantes de esta definición son: La naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, que el procedimiento registral es especial y, por tanto, no está sometido a las normas que formulan el procedimiento administrativo general, no obstante ello, tales normas administrativas son de aplicación supletoria al procedimiento registral, que la relación procedimental es exclusiva y excluyente entre el Registrador y el solicitante de la inscripción, por lo que no sólo resulta impertinente la

² En el sistema alemán, por ejemplo, el control de la legalidad tiene dos límites que a veces no son muy conocidos en nuestro medio: a) las meras dudas respecto a si la inscripción haría inexacto el registro, no puede impedir la inscripción, salvo cuando ello se infiera fundadamente de los documentos aportados o hechos patentes o judicialmente notorios; b) los conceptos jurídicos generales como “buena fe” o “contrario a las buenas costumbre” o “abusividad” no son valorables por el Registro. PAU PEDRON, Antonio. La convergencia de los sistemas registrales en Europa, CRPME, Madrid 2004, pág. 61-63.

³ GONZALES BARRON, Gunther. El Nuevo Derecho Registral, Jurista Ed. Lima 2010, pág. 45.

participación de un tercero que se oponga a la inscripción rogada, sino que ningún apersonamiento distinto, aun coadyuvante, resulta procedente.

2.2.- CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El procedimiento registral está basado en la existencia de un documento público, por lo que toda la realidad que tiene el registrador en sus manos está circunscrita al papel, y fuera de ello no hay nada más que buscar. Si la frase trillada en el proceso judicial dice: "lo que no está en el expediente no es de este mundo"; en el ámbito registral la limitación es mucho mayor: "lo que no está en el documento público no es de este mundo". Esta situación conlleva que el procedimiento registral sea de carácter tan especial con respecto a los otros procedimientos administrativos, de los que se diferencia nítidamente.

En la doctrina se encuentran algunas diferencias saltantes que vale la pena resaltar respecto del procedimiento registral-administrativo y el puro-administrativo:

- En el registral no hay libertad de prueba⁴, pues el registrador solamente accede a la petición del usuario cuando el acto está documentado en la forma prevista por la ley⁵. Por el contrario, en el administrativo puro se puede utilizar distintos medios probatorios sin que necesariamente exista esa limitación.⁶ Es correcto decir, entonces, que la titulación pública es el presupuesto de este tipo de procedimiento⁷.
- En el procedimiento registral no opera el principio de libre valoración de la prueba⁸ mediante un juicio razonado, pues en él

⁴ La jurisprudencia registral ha tenido oportunidad de pronunciarse expresamente sobre este tema: "De acuerdo al procedimiento registral, no puede otorgarse al registrador las facultades propiamente jurisdiccionales respecto a la libre valoración del medio probatorio de un documento, dado que el título para efectos de inscripción debe, por sí solo o con otros complementarios, hacer fe del derecho que se pretende registrar" (Resolución No. 016-99-ORLC/TR de 28 de enero de 1999).

⁵ Artículo 2010º del Código Civil.

⁶ Artículos 163º.1) y 166º Ley 27444.

⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Comares. Granada 2006. Pág. 73: "La exigencia de forma pública de la titulación facilita la labor del registrador, y le libera de la confección misma de los actos jurídicos. En particular, la actuación notarial y su inmediatividad y cercanía a la realidad del tráfico inmobiliaria, realiza 'una importante labor preparatoria y complementaria de la inscripción registral.

⁸ -La rigidez se manifiesta en que la prueba es básicamente documental; la calificación ha de realizarse por lo que resulte de los mulos y de los asientos. No cabe que hechos o circunstancias que hayan de constar, conforme a ley, en determinado tipo de documento puedan ser acreditados de otro modo (...). No cabe, tampoco, discutir la fuerza probatoria de un documento legal mente

simplemente debe cumplirse con el documento público requerido. Hay aquí una rigidez probatoria absoluta o una tasación de la prueba, por lo que no se admite sustitutos o subsidiarios a la prueba documental, o incluso no se acepta que se le rechace a pesar de existir evidencias incontrastables en contra del documento. Esa es la razón, por ejemplo, que un título pueda inscribirse sin problemas a pesar que uno de los contratantes afirme fundadamente que su firma es falsificada, ya que en este caso se privilegia exclusivamente la prueba documental pública por sobre cualquier otro medio de prueba, excepto que el usuario presente su solicitud de bloqueo por presunta falsificación de documentos. En cambio, en el procedimiento administrativo normalmente se puede apreciar la prueba con criterios de razonabilidad, sin estar atados a criterios inflexibles.⁹

- En el procedimiento registral no hay impulso oficioso, por lo que toda inscripción requiere la rogación o instancia de parte interesada.¹⁰
- En cambio, un gran porcentaje de los procedimientos administrativos pueden tramitarse de oficio, pues en ellos se supone que está en juego el interés público.¹¹ La diferencia se sustenta en que el documento contiene un acto jurídico privado que pertenece a la esfera de los particulares que intervienen en él; por tanto, solo a ellos, o a sus representantes voluntarios o legales, les corresponde llevar a cabo la instancia de registración.
- En el registral no hay citación a los terceros que puedan afectarse con el acto. La razón de ello es muy simple: si existe un documento público entonces se reputa que el acto consta en forma fehaciente y, por tanto, los reclamos de los terceros solo pueden ventilarse después de la inscripción. Aquí opera un adagio similar al "*solve et repete*", esto es: "primero se inscribe y luego se reclama". Sin embargo, en el administrativo puro sí caben oposiciones o reclamaciones mientras dura el trámite si existe el riesgo de afectar a terceros.¹²

suficiente. No cabe acudir a otras pruebas que no sean las presentadas»: PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. Derechos Reales. Derecho Hipotecario. Tomo II. Pág. 467-468.

⁹ Artículo 6.1 Ley 27444.

¹⁰ Artículo 2011 del Código Civil.

¹¹ Artículo 103 de la Ley 27444.

¹² Artículos 51.2 y 60 de la Ley 27444

2.3.- FINALIDAD DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

La finalidad del procedimiento registral es la inscripción del título en el registro, y se inicia con la presentación de éste en la Oficina del Diario.

En el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Res. 079-2005-SUNARP-SN, se establece los pasos del procedimiento de inscripción, desde la presentación del título en el diario, hasta inscripción del mismo, asimismo establece los presupuestos y requisitos para interponer los recursos impugnatorios respectivos, a las calificaciones negativas como la Reconsideración y la Apelación, a las decisiones en primera instancia de los Registradores Públicos y abogados certificadores en materia de publicidad registral, los que serán resueltos en segunda y última instancia por el Tribunal Registral.

2.4.- EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

El inicio del procedimiento registral se produce con la solicitud de inscripción del título a través de un formato de inscripción o formulario, el mismo que se distribuye gratuitamente en las oficinas registrales. Dicho formulario debe ir acompañado del documento que contenga el derecho respectivo. El documento idóneo a efectos de producir la inscripción, es el instrumento público, sin perjuicio de las inscripciones que tienen como sustento instrumentos privados.

Por tanto, podremos presentar ante el registro escritura pública, parte judicial o resoluciones administrativas, partidas de los registros civiles, o copias certificadas por notario, etc.

El presentante del título es quien presenta el título en el registro, y puede ser un tercero o cualquiera de los otorgantes del acto inscribible. En la práctica no hay limitaciones para constituirse como presentante de un título, bastando para ello presentar la documentación necesaria y pagar el derecho de calificación respectivo. Sin perjuicio de la presentación cautiva contemplada en el Decreto Legislativo N° 1049.

La presentación de los títulos al Registro se realiza específicamente en el área o sección de caja los mismos que están ubicados en cada una de las 58 oficinas registrales que tienen los Registros Públicos.

El Procedimiento Registral se inicia a solicitud de parte interesada y debe formalizarse a través del formulario de solicitud de inscripción, al cual se le debe adjuntar la documentación respectiva.

El formato de solicitud de inscripción debe contener como mínimo la siguiente información:

- 1.- Nombre y documento de identidad del presentante del título. En caso actuar a nombre de tercero, sea persona natural o jurídica se deberá dejar constancia;
- 2.- Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autorice o autentique;
- 3.- Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar. Lo que significa por ejemplo, que si una Escritura Pública contiene la transferencia de la propiedad de diez inmuebles, el usuario o presentante del título, puede solicitar la inscripción de la transferencia de un solo inmueble y desistirse de la inscripción en forma parcial de las restantes nueve transferencias, para lo cual deberá indicar dicha reserva en el mismo formulario de solicitud de inscripción.
- 4.- Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;
- 5.- Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica, con excepción del Registro de Propiedad Vehicular, en cuyo caso, se indicará en número de Placa de Rodaje o de serie y motor, según corresponda;
- 6.- Indicación del Registro (Inmueble, Mueble, Naturales o Jurídicas) ante el que se solicita la inscripción del Título;
- 7.- Firma y Domicilio del Solicitante (Presentante del Título);
- 8.- Adjuntar copia simple del DNI del presentante.

2.4.1.- Vigencia del asiento de presentación:

De acuerdo al artículo 25 del RGRP, el asiento de presentación de un título tiene, en principio, una vigencia de 35 días hábiles. No obstante ello, dicho plazo puede ser prorrogado en forma automática por 25 días adicionales para los efectos de subsanar observaciones, pago de mayor derecho o para que el área de catastro emita el informe técnico respectivo en los casos previstos en la Resolución No 296-2004-SUNARP/SN.¹³

¹³ La Resolución N° 296-2004-SUNARP-SN señala lo siguiente: Considerando que, en la primera parte del primer párrafo del artículo 9° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN y modificado por Resolución N° 215-2004-SUNARP/SN, se establece como regla general que los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro.

También se contempla la prórroga de oficio de hasta 60 días adicionales al plazo ordinario, se produce como lo indica el Reglamento General, es decir, por causas objetivas y extraordinarias. Incluso la prórroga por apelación y subsanaciones fijadas por el Tribunal Registral.

2.4.2. Conclusión del procedimiento registral

El curso natural del procedimiento registral debería, bajo ciertas condiciones de formalidad, llevar a la consiguiente inscripción del título en el registro, sin embargo no todos los títulos presentados lograrán obtener una posición registral, pues muchas veces no poseen vocación registral y en otros casos adolecen de defectos que no se subsana en el plazo legal previsto, entre otras causas previstas en la ley.

De acuerdo al artículo 2 del RGRP, el procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

2.4.3. Medios Impugnatorios en el Procedimiento Registral

Como cuestiones generales podemos decir que frente a la inscripción no cabe la interposición de ningún medio impugnatorio, siendo que ante la ocurrencia de una inscripción ilegal la única forma de defensa es recurrir al Poder Judicial.

Los títulos son calificados en primera instancia por el registrador y, ante lo resuelto por él se puede recurrir ante la segunda instancia administrativa: el Tribunal Registral. Se recurre a los medios impugnatorios frente a liquidaciones, observaciones y tachas, así como también frente a denegatoria de publicidad registral por parte de los registradores y abogados certificadores.

A) El Recurso de Reconsideración

Este es un recurso opcional y se emplea para todos los procedimientos administrativos. Se interpone ante el mismo Registrador y el término de interposición es de 15 días y será resuelto en el plazo máximo de 30 días. Transcurridos los 30 días sin mediar Resolución, el interesado podrá considerar aceptado el recurso (opera el silencio administrativo positivo).

Este recurso no requiere de mayor formalidad; en ese sentido no es necesario que un abogado suscriba el recurso, siendo suficiente un escrito firmado por el interesado.

B) El Recurso de Apelación

Se interpone frente a las decisiones de los Registradores (liquidaciones, observaciones y tachas), también contra las decisiones de registradores y abogados certificadores respecto a solicitud de Certificados.

Se interpone ante el Registrador que calificó el título vía Oficina de Trámite Documentario.

Los plazos a considerar a efectos de presentar el recurso son:

- 1) En el procedimiento registral; dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- 2) En caso de denegatoria de otorgamiento de certificados registrales; dentro de los 15 días hábiles siguientes que se entiende notificada la decisión del Registrador o abogado certificador.

Los requisitos de admisibilidad de acuerdo al artículo 145° del RGRP son:

- a) Indicación del registrador ante quien se interpone el recurso.
- b) Nombre, datos de identidad y domicilio del recurrente o de su representante.
- c) La decisión respecto de la cual se recurre y el número del título.
- d) Fundamentos de la impugnación.
- e) Lugar, fecha y firma.
- f) Autorización de abogado, salvo que el apelante fuese notario.

III.- CONCLUSIONES

El procedimiento registral tiene como principal característica la de ser un procedimiento especial, es decir si bien como conclusión se entiende que no es un procedimiento meramente administrativo, el registrador en el ejercicio de sus funciones no se encuentra investido del poder de decidir sobre las situaciones jurídicas ya consolidadas, pero sí tiene la facultad de verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.

El procedimiento registral tiene como una de sus principales funciones la de, finalmente, publicitar los derechos que ante él se logren registrar. Una decisión registral de segunda instancia resume esta idea: "Sobre el particular debe recordarse que la función del Registro es dar publicidad de actos y contratos con el fin de brindar seguridad jurídica a los actos de circulación de bienes y derechos; y para ello la ley requiere, entre otras

condiciones, de un título fehaciente en el cual fundar la presunción de exactitud de las inscripciones".¹⁴

Como una de las conclusiones también podemos decir que si bien el Registrador lleva a cabo este tipo de estudio, análisis y procede a la inscripción, no es un mero espectador de lo que sucede; entonces si bien no tiene facultad de decisión, al igual que los jueces, será con su decisión que se materialice en el asiento registral, cuando de esta manera comienza a publicitarse el derecho que contiene el título material incorporado en el título formal materia de rogatoria.

IV.- BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. “Derecho Inmobiliario Registral”. Editorial Comares. 1era. Edición. Granada 2006.

Diccionario de la Lengua Española – Real Academia Española. Vigésima primera edición. ESPASA Madrid 1992

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “El Nuevo Derecho Registral”, Editorial Jurista Editores E.I.R.L. 1era. Edición. Lima, 2010.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “La Nueva Doctrina del Derecho Registral”. Editorial Jurista Editores E.I.R.L. 1era. Edición. Lima, Enero 2010.

GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “Tratado Derecho Registral Inmobiliario”. Editorial Jurista Editores E.I.R.L. 2da. Edición. Lima 2004.

HUERTA AYALA, Oscar Alberto. “Instituciones de Derecho Registral e Inmobiliario”. Editorial Soluciones Gráficas. 1era. Edición. Lima, Diciembre 2011.

PAU PEDRON, Antonio. “La convergencia de los sistemas registrales en Europa”. Editorial CRPME, Madrid 2004.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. “Derechos Reales”. Derecho Hipotecario. Tomo II.

¹⁴ Resolución No. 512 -2009 -SUNARP- TR- L de 24 de abril de 2009; 6° considerando