

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**LA CALIFICACIÓN REGISTRAL FRENTE A LOS ACTOS JURÍDICOS
CONSIGO MISMO**

**Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en
Derecho Registral**

AUTOR

María Alejandra Villavicencio Rodríguez
20110346

ASESOR

Roberto Jimenez Murillo

CÓDIGO DEL ALUMNO

20110346

2019

I. RESUMEN

La calificación registral es uno de los hitos del procedimiento registral. En este, de acuerdo al artículo 2011° del Código Civil, el Registrador debe verificar: (i) la capacidad, formalidad y validez del título (principio de legalidad); y, (ii) compatibilidad del título con los previamente presentados y/o inscritos o anotados. En el presente artículo desarrollaremos la calificación registral desde el análisis de validez que realiza el Registrador frente a los actos jurídicos consigo mismo. El tema en cuestión resulta ser en la actualidad controversial, en la medida de que estos actos jurídicos son considerados como anulables de acuerdo al Artículo 166° del Código Civil. En dicho sentido, se abre la discusión de si al ser actos jurídicos anulables, los Registradores deberían o no de observarlos por defecto subsanable, solicitando la confirmación del acto jurídico para su inscripción. Por este motivo, en el presente artículo pretendemos exponer los argumentos a favor y en contra de la inscripción, observación por defecto subsanable e incluso tacha de los títulos. Finalmente, concluimos que nos encontramos a favor de la observación por defecto subsanable de estos actos jurídicos; dado que, si se permitiera su inscripción, esto podría generar un efecto perverso, por los efectos jurídicos que caracteriza a los Registros Públicos.

ÍNDICE

I.	CAPÍTULO I: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	6
1.1	Sobre la calificación registral	6
1.1.1	Definición, naturaleza jurídica y regulación.....	6
1.1.2	Alcances de la calificación registral.....	8
a.	Análisis de la legalidad: validez, formalidad y capacidad.....	9
b.	Análisis de compatibilidad.....	10
1.2	Tipos de calificación registral.....	11
a.	Calificación de documentos notariales.....	12
b.	Calificación de documentos administrativos.....	12
c.	Calificación de documentos judiciales y arbitrales.....	13
c.	Calificación de documentos arbitrales.....	13
1.3	Resultado de la calificación: inscripción, observación, liquidación, tacha y suspensión.....	15
II.	CAPÍTULO II: ANULABILIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO.....	17
2.1	Anulabilidad del Acto Jurídico.....	17
2.1.1	Denominación, definición y regulación de la anulabilidad.....	17

2.1.2	Las causas de la anulabilidad: regulación en el Perú y función.....	18
2.1.3	Los efectos precarios del negocio jurídico anulable entre las partes.....	19
a.	Convalidación o confirmación del negocio jurídico.....	19
b.	Efectos de la sentencia de anulabilidad del negocio jurídico: Ineficacia retroactiva del negocio jurídico.....	20
c.	Plazo prescriptorio de la acción de anulabilidad.....	21
2.2	Causal de Anulabilidad - Acto Jurídico Consigo Mismo:.....	22
2.2.1	Regulación legal, naturaleza jurídica y excepciones.....	22
III.	CAPÍTULO III: ¿CORRESPONDE OBSERVAR EL TÍTULO POR CONFIGURAR UN ACTO JURÍDICO CONSIGOMISMO?.....	25
3.1	¡Sí a la inscripción! Los actos jurídicos consigo mismo deberían de publicitarse en los Registros Públicos	26
3.2	¡Observemos! Los actos jurídicos consigo mismo -anulables- no deberían de publicitarse en los Registros Públicos.....	28
3.3	¿Tachemos? Los actos jurídicos consigo mismo -anulables- no deberían de publicitarse en los Registros Públicos.....	32
3.4	Conclusiones y recomendaciones.....	33

4. BIBLIOGRAFIA..... 35



II. CAPITULO I: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

1.1 Sobre la calificación registral

1.1.1 Definición, naturaleza jurídica y regulación

El procedimiento registral se encuentra conformado por diversas etapas (presentación-calificación-inscripción), siendo la calificación registral la etapa más trascendente del procedimiento registral, ya que en este momento es cuando los órganos calificadores deciden si se incorpora un acto o derecho al Registro¹.

Pero, ¿qué es la calificación registral? De acuerdo al autor Garcia y Garcia, “la calificación consiste en el juicio de valor que hace el Registrador respecto a los documentos presentados como órgano imparcial y distinto del autor de los documentos, para ver si se adaptan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico, y a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar, en su caso, la práctica de la misma”².

De la misma manera, el artículo 31 del Reglamento General de Registros Públicos define a la calificación registral como:

“La evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro”.

¹ RIOS GIL, Blas Humberto. La calificación registral de poderes según la jurisprudencia registral periodo 2004-2015. Algunas reglas calificables y no calificables. EN: material de lecturas del curso Registro de Personas Naturales – Programa de Segunda Especialidad, del profesor Jorge Ortiz Pasco Ciclo 2019-1.

² GARCÍA GARCÍA, José Manuel. “La función registral calificadoradora, la protección de los consumidores y la cláusula penal en los autos del presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña”. EN: Ponencias y Comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. Tomo I. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España – centro de estudios registrales. J. San José S.A. Madrid, 1993, pp. 264. EN: MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”. Revista Actualidad Jurídica. Agosto 2006. Tomo 153. pp. 58.

Además, con respecto a la **naturaleza jurídica** de la calificación registral, la doctrina ha discutido diversas teorías, partiendo de las teorías jurisdiccionales, de jurisdicción voluntaria, de naturaleza sui generis y otras de tipo administrativo. De acuerdo a Mendoza del Maestro, “nosotros asumimos esta última, puesto que el registro es un ente administrativo que publicita diversas situaciones jurídicas y forma parte de la administración pública. Además, el artículo 5 de la Ley N° 26366 señala que la división estructural de los registros en primera y segunda instancia administrativa general”³.

La calificación registral se encuentra regulada en el artículo 2011° del Código Civil, bajo el siguiente texto:

“Artículo 2011.- Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.”

Asimismo, se encuentra regulada en el artículo V del Título Preliminar⁴ y en el título IV del Reglamento General de Registros Públicos.

³ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”. Revista Actualidad Jurídica. Agosto 2006. Tomo 153. pp. 58.

⁴ **V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD:** *Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.*

1.1.2 Alcances de la calificación registral

El autor Gonzales Loli señala que el alcance de la calificación registral no es uniforme en el Derecho Comparado. Esta varía dependiendo del sistema y siempre dependiendo de los efectos que otorga la inscripción registral. Así pues, Cornejo señala:

“En algunos sistemas, como el Torrens, las facultades de calificación resultan amplísimas, en virtud de tratarse de un sistema convalidante que purga cualquier nulidad o defecto que pueda adolecer el título. Otros sistemas – como el alemán, que separa el negocio causal del dispositivo– confieren amplitud al poder de calificación, pero lo circunscriben al negocio dispositivo exclusivamente. Hay sistemas que facultan al registro a calificar la validez del negocio instrumentado, a sus formas y demás circunstancias. Hay otros en los cuales la calificación se limita al análisis de la capacidad de los otorgantes y al de las formas extrínsecas del documento que contiene el negocio causal. Finalmente, están aquellos en que la facultad de calificar solo se extiende a las formas extrínsecas del documento, no pudiendo analizarse ni la validez del negocio ni la capacidad de sus otorgantes”⁵.

Frente a este panorama, nuestro Sistema Registral, el cual se deriva del Sistema Español, ha regulado una calificación con alcances amplios, pero no ilimitados. Esto se debe a que nuestro sistema registral tiene efectos no convalidantes, pero sí de oponibilidad y protección a los terceros⁶.

Por este motivo, el artículo 2011 del Código Civil, así como los artículos del Reglamento de Inscripciones anteriormente citado señalan los alcances de la calificación registral, siendo estos: (i) análisis de legalidad: validez, formalidad y capacidad; (ii) análisis de compatibilidad.

⁵ Citado en GONZALES LOLI, Jorge (2005) La calificación registral de documentos administrativos. un tema pendiente en la modificación del reglamento general de los Registros Públicos. EN: DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA, Tomo 84, Setiembre 2005, AÑO 11.

⁶ Idem.

De esta forma, la calificación del Registrador será en base a los alcances anteriormente indicados y únicamente frente a los siguientes elementos: (i) el título presentado; (ii) los asientos registrales (partida o partidas vinculadas); y, (iii) los antecedentes registrales, de manera complementaria⁷. De la misma manera, conforme desarrolla Reina Tartièrre, habría, por tanto, tres tipos distintos calificables: las relacionadas con el contenido del título, los formales atinentes al documento y los dependientes al registro⁸.

a. Análisis de la legalidad: validez, formalidad y capacidad

El artículo 2011 del Código Civil señala que el Registrador debe de calificar la validez, formalidad y capacidad, siendo estos tres elementos del principio de legalidad. En primer lugar, con respecto al análisis de validez, el Registrador debe de verificar que los actos que ingresan al registro sean válidos, debiendo realizar un análisis desde la nulidad y anulabilidad. Sobre el particular, el Tribunal Registral señala que “los artículos 2011 del Código Civil y el artículo 31 del RGRP no efectúan ninguna distinción entre nulidad y anulabilidad, de modo que se entiende que la evaluación registral involucra ambos extremos del título material⁹”. Esta postura la comparte Gonzales Loli, al señalar que “la verificación de la validez del acto sólo comprende la evaluación de los vicios de nulidad o anulabilidad que pudieran afectar el acto, encontrándose fuera de los alcances de la facultad calificadora del Registrador las causales de rescisión, resolución u otros que pudieran afectar la eficacia del acto”¹⁰;

Además, el Registrador debe calificar la capacidad de los otorgantes y la formalidad del título.

⁷ MARTHA DEL CARMEN, Silva (2005) “Alcances de la calificación registral con relación a los elementos utilizados para tal fin: título presentado, asiento de los registros públicos y antecedentes registrales” EN: Rios Gil, Blas Humberto. La calificación registral de poderes según la jurisprudencia registral periodo 2004-2015. Algunas reglas calificables y no calificables.

⁸ DE REINA TARTIERRE, Gabriel (2011). *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: D de F, pp. 95.

⁹ Resolución N° 211-2017-SUNARP-TR-L que replica los argumentos de la Resolución N° 013-2010-SUNARP-TR-T

¹⁰ Gonzales Loli, Luis. *Comentarios al Nuevo Reglamento General de Registros Públicos*. Pp. 212 EN Echevarría Arellano, Hugo. “Calificación de actos anulables en el Registro”. Revista Fuero Registral. Año IX. N° 5. septiembre 2009. Grijley: Lima. p. 163.

b. Análisis de compatibilidad

Conforme fue desarrollado en líneas precedentes, uno de los elementos que el Registrador debe de evaluar al momento de calificar es la compatibilidad o incompatibilidad de los títulos con respecto a los que ingresaron primero, o aquellos que ya constan inscritos o anotados en la Partida Registral.

De esta forma, en el supuesto de que el Registrador concluya que los títulos son **incompatibles** entre sí, por aplicación del **principio de prioridad excluyente**, el Registrador deberá de proceder a tachar el título presentado en segundo lugar. Conforme señala Ortiz, el principio de prioridad excluyente es un principio que se da durante la calificación registral y está referido a la situación en la que dos o más títulos tienen derechos incompatibles entre sí, por lo que no procede la inscripción de ambos y la determinación de su preferencia y rango, sino que la presentación del primero determinará el cierre registral respecto al segundo¹¹.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2017 del Código Civil: *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”*. Asimismo, el numeral X del Reglamento de Registros Públicos precisa los alcances del Principio de Prioridad Excluyente, indicando que *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”*.

Por otro lado, en el supuesto de que el Registrador encuentre dos títulos que son **compatibles**, procederá a inscribir el título presentado en segundo lugar. Inclusive, en el caso particular de las hipotecas, resultará de aplicación el **principio de prioridad preferente**. Es decir, el Registrador procederá a determinar la preferencia y rango de los títulos.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2016 del Código Civil, al indicarse

¹¹ ORTIZ PASCO, Jorge con la colaboración de Altez Día, Fiorella y Ataupillco Gálvez Yeniffer y Altez Diaz Paola. Análisis Doctrinario, Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los Principios Registrales. Lima. pp. 17. Consulta: 10 de mayo del 2019. <
http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf>

que “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.”

Corresponde agregar que en la doctrina se suele señalar que el principio de prioridad tiene efectos materiales y formales. El aspecto material son los efectos que genera la inscripción en el registro, y, por ende, la inoponibilidad de los actos no inscritos, aunque sean anteriores, garantizando la legitimación de los inscritos primero. Los efectos formales, en cambio, son aquellos que establecen el orden que se sigue en la calificación de los títulos presentados al Registro, así como a la prioridad que existe entre los títulos en función de la fecha de extensión del asiento de presentación. De esta forma, “a diferencia de los efectos materiales, que se producen una vez inscrito el título, los efectos formales se encuentran relacionados con los requisitos para la inscripción del acto presentado para su registro”¹².

Sin embargo, existe una posición doctrinaria, la cual compartimos, que cuestiona el carácter material del principio de prioridad. Sobre el particular, Pau Pedrón se adscribe a un nuevo enfoque sobre la prioridad, entendiendo este principio como uno exclusivamente formal; es decir, un principio que únicamente se puede encontrar en el marco de la calificación registral. Por tanto, una vez culminada la calificación y generada la inscripción, nos encontramos frente a otro principio, el de oponibilidad¹³.

1.2 Tipos de calificación registral: calificación de documentos notariales, administrativos, judiciales y arbitrales

En el presente apartado procederemos a desarrollar la calificación registral frente a diversos documentos que ingresan a los Registros Públicos: (i) documentos notariales; (ii) documentos judiciales; y, (iii) documentos administrativos.

¹² TARAZONA ALVARADO, Fernando (2017). *El Sistema Registral Peruano y los Principios que lo rigen*. Lima: Gaceta Notarial, pp. 196.

¹³ Pau Pedron, Antonio. *La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque*. 2004, Madrid: Fundación Beneficiencia Et Peritia Iuris, pp. 58.

- a. **Calificación de documentos notariales:** en estos casos, en principio, el Registrador cuenta con plenas facultades para calificar, pudiendo calificar tanto la legalidad como compatibilidad del documento, sin limitaciones (salvo excepciones);

- b. **Calificación de documentos judiciales:** en estos casos, nos encontramos frente a la calificación registral limitada. De una lectura del segundo párrafo del artículo 2011, podemos advertir que el Registrador, bajo responsabilidad, cuando se encuentre frente a resoluciones judiciales que ordenen la inscripción, únicamente podrá solicitar aclaraciones al Juez cuándo encuentre un defecto en el título (sin poder observarlo o tacharlo directamente).

Inclusive, mediante la Resolución de Superintendente adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 020-2003-SUNARP/SA, se dispuso que “el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez cuando advierte el carácter **no inscribible del acto o la incompatibilidad del título**”. Posteriormente, mediante la Resolución de Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 029-2012-SUNARP-SA, se publicó el procedimiento mediante el cual los Registradores podían solicitar a los jueces estas aclaraciones. Por último, mediante la Resolución N° 029-2012-SUNARP/SA, se aclaró que el Registrador también podría solicitar aclaraciones en caso encuentre que contravenga alguna norma legal o no cumpla con la formalidad extrínseca.

Sobre el particular, Ortiz crítica las Resoluciones de SUNARP anteriormente descritas, indicando que, mediante las mismas, se ha limitado la calificación registral frente a documentos judiciales, no solamente cuando nos encontramos frente a documentos judiciales que generan una inscripción, si no también frente a documentos judiciales que generan anotaciones preventivas (como medidas cautelares). En este último caso, Ortiz señala que el artículo 2011 del Código Civil es claro al señalar que la calificación registral

únicamente se encuentra limitada cuando nos encontramos frente a documentos judiciales que generan la inscripción, mas no frente los segundos. En dicho sentido, la misma SUNARP ha terminado por usurpar sus propias funciones, dejando de calificar títulos que por Ley sí deberían de calificar. Sobre el particular, Ortiz alega que

“La función de calificación de un documento judicial solo puede sentirse disminuida o menoscabada cuando se encuentre frente a una sentencia”¹⁴. Bajo la misma línea de pensamiento, el autor Scotti indica que “en su respectivo campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo (...) mientras su accionar no exceda de la misma, no podrá considerarse ilegítima una resolución administrativa que limite los efectos de una decisión judicial”¹⁵. De la misma manera, García Coni expresa que “dentro de su función específica el Registrador, no es superior al notario, ni inferior al juez, por lo que debe cumplir su cometido sin excesos ni sumisiones”¹⁶.

- c. Calificación registral frente a documentos administrativos:** de acuerdo a Roca Sastre, “en principio, la calificación de documentos administrativos debe tratarse como la de los documentos judiciales. Las decisiones de los tribunales y autoridades administrativas tienen la misma fuerza que la de los tribunales ordinarios, siéndoles, por tanto, aplicables las mismas reglas de calificación. No obstante, tiene el Registrador una mayor amplitud en el enjuiciamiento, a efectos registrales, de la documentación administrativa, especialmente si se trata del examen de los trámites del procedimiento administrativo”¹⁷

¹⁴ ORTIZ PASCO, Jorge. “La calificación registral en actos de publicidad societaria: ¿se califica o no el pedido de publicidad?” *Actualidad Civil*. Lima, 2018, N° 46.

¹⁵ SCOTTI, Edgardo. *Derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: Editorial Universidad, 1980, pp. 234 EN Ortiz Pasco, Jorge. “La calificación registral en actos de publicidad societaria: ¿se califica o no el pedido de publicidad?” *Actualidad Civil*. Lima, 2018, N° 46.

¹⁶ GARCÍA CONI, Raúl R. *La calificación registral específica y atípica en aportes a las reuniones nacionales de directores de registros de la propiedad*. Vol II. La Plaza: Tercera Reunión. UNA. 1967. pp. 133 EN Ortiz Pasco, Jorge. “La calificación registral en actos de publicidad societaria: ¿se califica o no el pedido de publicidad?” *Actualidad Civil*. Lima, 2018, N° 46.

¹⁷ Citado en ORTIZ PASCO, Jorge (2014) “Calificación Registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?” *Revista CDA*. Pp. 91

Bajo la misma línea, en el Pleno XCIII del Tribunal Registral, se aprobó el siguiente Precedente de Observancia Obligatoria: “en la calificación de actos administrativos, el Registrador verificará la competencia del funcionario, la formalidad de la decisión administrativa, el carácter inscribible del acto o derecho y la adecuación del título con los antecedentes registrales. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado”.

De esta forma, la calificación registral frente a estos documentos es limitada, pero no en el extremo que se ha llegado para el caso de documentos judiciales.

- d. Calificación registral frente a laudos arbitrales:** el artículo 9 del Reglamento de Registro de Predios indica que “el Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”. Por tanto, la calificación registral también se encuentra limitada en el caso de los laudos arbitrales.

No obstante, el Pleno 121 aprobó el Precedente de Observancia Obligatoria el cual indico que “no es aplicable a la reiteración de inscripción emitida por el árbitro, el precedente de observancia obligatoria aplicable a las resoluciones judiciales aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral”. Esto deviene del hecho de que los árbitros no cuentan con el mismo poder coercitivo que los jueces, por lo que, a pesar de que los Registradores se encuentran limitados a calificar estos documentos, no se encuentran obligados a tener que inscribir cuando advierten algún defecto en el título y el árbitro se deniegue a subsanar u otorgar explicaciones.

1.3 Resultado de la calificación: inscripción, observación, liquidación, tacha y suspensión

Posterior a la calificación registral, el Registrador puede: (i) *observar*, (ii) *tachar*, (iii) *inscribir*, (iv) *liquidar* y (v) *suspender el título*. Con respecto a los primeros cuatro puntos, estas los podemos encontrar en el artículo 25 del Reglamento General de Registros Públicos, al indicarse que “*dentro de los siete primeros días el Registrador procederá a la inscripción o formulará las observaciones, tachas y liquidaciones a los títulos*”. Por otro lado, con respecto al punto (v), el artículo 29 del Reglamento General de Registros Públicos señala en los cuales el Registrador podrá proceder con la suspensión del asiento de presentación.

El autor Reina Tartièrre clasifica los posibles resultados de la calificación registral en dos grupos: (i) por un lado la **calificación positiva**, la cual se da cuando el Registrador “*acepta todas las pretensiones que el interesado plasmó en su petición, practicará el asiento o asientos de que se trate*”; (ii) por otro lado, la **calificación negativa**, la cual implica que el Registrador “*puede y debe desestimar la solicitud presentada cuando no se hubieran cumplido con los recaudos legalmente establecidos, el título fuera defectuoso o hubiera algún otro factor que lo impidiera*”¹⁸.

Con respecto a la calificación negativa, dependiendo del tipo de defecto que cuente el título, el autor Reina Tartièrre señala las diversas respuestas del Registrador: (i) por un lado, cuando nos encontramos frente a **defectos de tipo absoluto** implica una tacha del título. Estos son los casos en los que el título cuente con algún defecto de nulidad absoluta, algún defecto en la formalidad ad solemnitatem, defectos relacionados al Registro (solicitar la inscripción de un acto no inscribible, entre otros); (ii) por otro lado, cuando nos encontramos frente a **defectos de tipo relativo**, el cual implica la observación del título, como por ejemplo que uno de los otorgantes del título cuente con incapacidad relativa, la omisión de algún dato u hecho que

¹⁸DE REINA TARTIERRE, Gabriel (2011). *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: D de F, pp. 95.

podría subsanarse¹⁹.



¹⁹ Idem, pp. 96-98.

II. CAPÍTULO II: ANULABILIDAD DEL ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO

3.5 ANULABILIDAD DEL ACTO JURÍDICO²⁰

2.1.1 Denominación, definición y regulación de la anulabilidad

La anulabilidad del negocio jurídico ha sido desarrollada en la doctrina bajo diferentes *denominaciones*. Por ejemplo, existen quienes la denominan como “nulidad relativa o de nulidad dependiente de rescisión o de sentencia, o de acción de nulidad, o de acto atacable o impugnabile”²¹ o “acto anulable o viciado”²².

Más allá de la denominación adoptada, cabe preguntarnos: ¿*Qué es un negocio jurídico anulable?* Estos se definen como aquellos negocios jurídicos que cuentan con todos los aspectos de su estructura²³ y su contenido es completamente lícito. Sin embargo, cuentan con un vicio estructural en su conformación.²⁴ Esto la diferencia de los negocios jurídicos nulos, los cuales sí carecen de los elementos considerados constitutivos, contando con un defecto genético o intrínseco en su conformación.²⁵

Además, la anulabilidad se caracteriza por ser de *carácter privado*, ya que es únicamente proponible por la sola parte en cuyo interés está establecida, como un

²⁰ VILLAVICENCIO RODRÍGUEZ, María Alejandra (2017). “Fe pública registral y Violencia (Vis Absoluta)” *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano (ADRI)*. Lima: Editorial Praeter Legem. Año 2, N° 001, pp. 275- 279.

²¹ Sin embargo, existen autores que no consideran correcto igualar el concepto de impugnabilidad con anulabilidad, ya que señalan que “En la práctica se diferencia, además, la anulabilidad de la impugnabilidad por el mayor círculo de personas que pueden entablar la demanda.” LEHMANN, Heinrich. *Parte General*. Madrid: Editorial de Derecho Privado, pp. 264-265.

²² NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco (2012). *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición, pp. 563.

²³ Conforme señala TABOADA, la estructura de un negocio jurídico está conformada por los elementos, los presupuestos y los requisitos. En primer lugar, los elementos son la declaración o manifestación de voluntad y la causa o finalidad. La formalidad no es un elemento común a la estructura de todo negocio jurídico. En segundo lugar, los presupuestos son los “antecedentes o términos de referencia, es decir, todo aquello que preexista para que el negocio jurídico pueda celebrarse o formarse”, como son el sujeto y el objeto. Por último, los requisitos son las condiciones que deben cumplir tanto los elementos como los presupuestos. Por ejemplo, no debe haber vicios de la voluntad, los sujetos deben contar con capacidad de ejercicio, entre otros. De esta forma, los elementos y requisitos son esenciales para la formación de los negocios jurídicos, mientras que los requisitos son necesarios para la validez de los negocios jurídicos. TABOADA CORDOVA, Lizardo. “La doctrina de la ineficacia del negocio jurídico.” *Acto jurídico, Negocio Jurídico y contrato*. Lima: Grijley, 2002, pp. 310-312.

²⁴ Ídem, pp. 300.

²⁵ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric (2002) *La Nulidad del Negocio Jurídico. Principios Generales y su Aplicación Práctica*. Lima: Editorial Jurista Editores. 2002. Pp. 125.

mecanismo de autotutela^{26 27}. Esto se debe a que la patología de la anulabilidad tiene la función de tutelar la libertad de decisión de quien efectúa el acto de autonomía, buscando salvaguardar el ejercicio responsable de la misma. Esta es otra diferencia con los actos jurídicos nulos, ya que estos últimos tienen el objetivo de hacer respetar los límites impuestos por la ley a la autonomía privada, siendo una sanción imperativa del ordenamiento jurídico.²⁸

Por último, la anulabilidad se encuentra *regulada* en el artículo 221 del Código Civil, conforme desarrollaremos a continuación.

2.1.2 Las causas de la anulabilidad: regulación en el Perú y función

En el Perú, dentro de las causales de anulabilidad, encontramos las descritas en el artículo 221 del Código Civil, el cual establece que 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 tercero. 4.- Cuando la ley lo declara anulable.”

Estas causales buscan proteger a una de las partes contratantes, con derechos disponibles, ya que mediante la anulabilidad del contrato se evita que la contraparte se beneficie que el contrato se haya formado gracias a elementos viciados, cuando faltan elementos esenciales (pero cuya omisión no se considera suficiente la provocar el efecto radical de la nulidad, u de otras causas).²⁹

La causal de anulabilidad que nos interesa desarrollar a efectos del presente trabajo es la regulada en el numeral 4) del artículo 221 la cual remite a otros artículos de la ley, como es el acto jurídico consigo mismo, regulado en el artículo 166 del Código Civil.

²⁶ Sobre el particular, se debe señalar que conforme señala Carmen Jerez Delgado, bajo la influencia de la doctrina alemana y francesa, la anulabilidad se tornó como un mecanismo de auto tutela de los particulares, siendo esta una ineficacia asociada a la especial protección de un interés particular. JEREZ DELGADO, Carmen. *La anulación del contrato. Prólogo de Antonio – Manuel Morales Moreno*. Navarra: Thomson Reuters, 2011, pp. 63 – 85.

²⁷ TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado. Pp. 205.

²⁸ MORALES HERVIAS, Romulo. “Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984”. *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 106.

²⁹ TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, pp. 204

2.1.3 Los efectos precarios del negocio jurídico anulable entre las partes

Los negocios jurídicos anulables son eficaces, “pero, por haberse celebrado con determinados defectos, está amenazado de destrucción, con lo que se borrarían retroactivamente los efectos producidos. Se trata de un negocio provisionalmente válido”³⁰.

Los efectos jurídicos son definidos por Betti como “la respuesta que el orden jurídico da a los varios tipos de situaciones previstas en las normas de derecho positivo.”³¹ Del artículo 222 del Código Civil Peruano se desprende que el negocio anulable, aunque sea inválido, genera efectos jurídicos entre las partes contratantes, desde el momento en que este es celebrado³². Estos efectos son precarios, ya que los mismos no son definitivos hasta que el acto: (i) Se confirme; (ii) Se eliminen los efectos del acto jurídico de forma retroactiva por la sentencia de anulabilidad del acto jurídico³³; o (iii) Prescriba la acción de anulabilidad.

a. Convalidación o confirmación del negocio jurídico

La confirmación del negocio jurídico es una declaración negocial que afecta al negocio ya existente, unido al cual vendrá a corroborarlo o confirmarlo, siendo sus características principales, la de ser un negocio unilateral, recepticio (cuando es expresa), accesorio e irrevocable.”³⁴

De esta forma, si la parte interesada en solicitar la anulación del negocio jurídico ejecuta de forma voluntaria, la confirmación o convalidación expresa o tácita del acto, ya no podrá alegar la anulabilidad del negocio jurídico, quedándose este

³⁰ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición. 2012, pp. 564.

³¹ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *El Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. 2006, pp. 291.

³² Conforme señala Juan Guillermo Lohmann Luca de Tena, “un negocio inválido *ab origine* como puede ser el celebrado con dolo, o por violencia moral, puede ser objetivamente y factualmente eficaz, si bien con una suerte de eficacia sin consolidar.” Cita extraída de LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El negocio jurídico*. Segunda Edición. Lima: Grijley. 1994, pp. 518.

³³ Se ha señalado que la elección entre anular el contrato y confirmarlo es un derecho potestativo del interesado, el cual no puede ejercitarse de forma consecutiva, sino alternativa. JEREZ DELGADO, Carmen. *La anulación del contrato*. Prólogo de Antonio – Manuel Morales Moreno. Navarra: Thomson Reuters, 2011, pp. 78

³⁴ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición. 2012, pp. 570 – 571.

confirmado o convalidado³⁵, tornando los efectos precarios del mismo como definitivos. Esto es posible por la naturaleza sanable de los negocios jurídicos anulables.³⁶

Esta convalidación o confirmación puede ser expresa, mediante un acto que contenga la mención del acto que se quiere confirmar, el motivo de la anulabilidad y la manifestación expresa del confirmarlo, tal como establece el artículo 230 del Código Civil.

Asimismo, la confirmación o convalidación puede ser tácita, si voluntariamente el legitimado para ejercer la acción de anulabilidad ejecuta de forma total o parcial la prestación, o si existen hechos que inequívocamente ponen en manifiesto la intencionalidad de renunciar a la acción de anulabilidad, conforme establece el artículo 231 del Código Civil.

b. Efectos de la sentencia de anulabilidad del negocio jurídico: Ineficacia retroactiva del negocio jurídico

Por último, la anulabilidad se encuentra dentro de los supuestos de invalidez del negocio jurídico³⁷, siendo esta una invalidez leve (en comparación con la nulidad)³⁸, ya que permite la conformación de efectos jurídicos precarios. Sin embargo, una vez emitida la sentencia de anulabilidad, el negocio jurídico se vuelve ineficaz³⁹ retroactivamente.

³⁵ PASCO ARAUCO, Alan. "TUTELA DE LOS TERCEROS CONTRATANTES A TÍTULO ONEROSO Y DE BUENA FE FRENTE A LOS NEGOCIOS JURÍDICOS ANULABLES. A propósito de los efectos retroactivos de la declaración de nulidad ex artículo 222 del Código Civil." *Dialogo con la Jurisprudencia*. Lima. pp. 4.

³⁶ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición. 2012, pp. 565.

³⁷ Conforme señala Morales, con respecto a una definición de invalidez: "la invalidez expresa un juicio de valor, de disconformidad entre el acto de autonomía privada, como valor, y el orden jurídico, también como valor. Invalidez es disvalor del acto de autonomía privada. De la invalidez resulta la ineficacia (...)" cita extraída de MORALES HERVIAS, Romulo. "Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984". *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 91.

³⁸ Conforme establece Morales, la invalidez en los casos de nulidad es considerada como "grave", a diferencia de los casos de anulabilidad, ya que en la nulidad el acto es ineficaz originariamente, impidiendo la generación de efectos precarios. *Ídem*, pp. 92.

³⁹ Esta ineficacia es denominada por la doctrina como "ineficacia originaria": "el negocio no produce nunca efectos jurídicos por haber nacido muerto o deja de producir retroactivamente todos los efectos jurídicos que hubieran producido por haber nacido gravemente enfermo. La ineficacia originaria se presenta en dos supuestos: la nulidad y la anulabilidad, recibiendo ambas el nombre genérico de invalidez en el Código Civil Peruano. TABOADA CORDOVA, Lizardo. "La doctrina de la ineficacia del negocio jurídico." *Acto jurídico, Negocio Jurídico y contrato*. Lima: Grijley, 2002, pp. 298.

La sentencia o laudo que verifica que se ha configurado una causal de anulabilidad, decreta la ineficacia retroactiva del acto de manera constitutiva.⁴⁰ Es importante destacar que esta ineficacia no debe ser entendida en su sentido estricto, sino como una ineficacia generada por la invalidez⁴¹ del negocio jurídico.

La diferencia entre la invalidez y la ineficacia en sentido estricto ha sido desarrollada por diversos autores. Romulo Morales destaca que “en la invalidez se incluyen hipótesis en que la ausencia de efectos es consecuencia de una deficiencia ***intrínseca*** del acto y la ineficacia en sentido estricto se incluyen las hipótesis en que los efectos dejan de producir como consecuencia de algo ***extrínseco***.” (la negrita y cursiva es nuestra)⁴²

Por otro lado, Lohmann señala que la invalidez no debe confundirse con la ineficacia, ya que “la invalidez constituye una apreciación de valor jurídico; la ineficacia es un estado sobre los efectos jurídicos o de hecho. La ineficacia atiende a la producción de efectos; la invalidez a la no imputación jurídica de los efectos queridos. Pueden coexistir la invalidez y la ineficacia, pero no necesariamente, aunque puede haber actos inválidos aunque eficaces” (como la anulabilidad), “viscseversa: puede haber actos válidos e ineficaces”⁴³.

c. Plazo prescriptorio de la acción de anulabilidad

Conforme establece el artículo 2001 del Código Civil, la acción de anulabilidad prescribe a los dos años. De esta forma, se entiende que posterior a los dos años, se entenderá por prescrita la acción, más no el derecho.

⁴⁰ MORALES HERVIAS, Romulo. “Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984”. *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 110.

⁴¹ Conforme señala Lohmann con respecto a una definición sobre invalidez, “Coviello sostiene que la invalidez aparece desde que *falta alguno de los elementos esenciales y comunes de todo negocio jurídico*. Betti opina básicamente igual que Coviello, pero agrega que el tratamiento del negocio inválido no es un simple corolario lógico del concepto que se tenga del negocio, *sino que más bien a una cuestión de oportunidad, en cuya solución pueden participar otros criterios de juicio*. Por eso apunta a que también se configura la invalidez cuando faltan capacidad o legitimidad en el obrar o idoneidad en el objeto.” Cita extraída de LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El negocio jurídico*. Segunda Edición. Lima: Grijley. 1994, pp. 519.

⁴² MORALES HERVIAS, Romulo. “Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984”. *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 90, 91.

⁴³ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *El negocio jurídico*. Segunda Edición. Lima: Grijley. 1994, pp. 519.

Se ha señalado que la prescripción de la acción de anulabilidad es un modo de confirmar tácitamente el acto anulable, por esto la denominan prescripción sanatoria. La única diferencia que esta cuenta con la confirmación que fue explicada anteriormente es que esta se produce *ex lege*.⁴⁴

Sin embargo, la excepción de anulabilidad, instrumento mediante el cual la parte legitimada para ejercer la acción puede oponerse, es imprescriptible.⁴⁵

2.2 CAUSAL DE ANULABILIDAD - ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO:

2.2.1 Regulación legal, naturaleza jurídica y excepciones

En el Perú, dentro de las causales de anulabilidad, encontramos las descritas en el artículo 221 del Código Civil, el cual establece que el acto jurídico es anulable “(...) 4.- Cuando la ley lo declara anulable.” De esta forma, en el presente apartado corresponde desarrollar el caso particular de los actos jurídicos consigo mismo, los cuales han sido sancionado con anulabilidad.

De esta forma, el Código Civil peruano en su Artículo 166^o sanciona con anulabilidad al acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro⁴⁶. De acuerdo a la Casación 1706-2007-Lima, “en esta clase de acto jurídico las dos partes de la relación jurídica resultan siendo la misma persona, sea porque ésta interviene actuando como parte interesada y, a la vez, como representante de la otra (representación simple), o porque interviene como representante de ambas partes (representación doble)”.

Es importante recalcar que únicamente en estos casos nos encontramos frente a actos jurídicos consigo mismo y no en otros supuestos. Esto ha sido advertido en reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral, en donde llegaron casos a segunda instancia debido a una incorrecta interpretación de la norma.

⁴⁴ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición. 2012, pp. 571-572.

⁴⁵ MORALES HERVIAS, Romulo. “Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984”. *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 91.

⁴⁶ Casación 1706-2007-Lima, EN TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2001). *Acto Jurídico* Lima: IDEMSA, pp. 381.

A manera de ejemplo, la Resolución N° 400-2009-SUNARP-TR-L establece que “conforme lo dispone el artículo 166° del Código Civil, el acto jurídico consigo mismo es el celebrado por una persona por sí sola, actuando a la vez, como parte interesada y como representante de otra (representación simple) o como representante de ambas partes (representación doble). Requiere pues, de una identidad entre el representante actuando contemplatio domini en nombre de otro y la misma persona actuando en su propio interés”. En el presente caso, la resolución del Tribunal Registral termino negando la existencia de un acto jurídico consigo mismo, por que efectivamente no había ocurrido el supuesto de identidad previsto en la Ley. Lo mismo ocurrió en la Resolución N° 211-2017-SUNARP-TR-L, Resolución N° 784-2015-SUNARP-TR-A y la Resolución N° 219-2015-SUNARP-TR-A.

Por otro lado, con respecto a la naturaleza jurídica de estos actos jurídicos, Lohmann señala nuestro ordenamiento al regular la figura del acto jurídico consigo mismo técnicamente lo rechaza dentro de la disciplina contractual. No obstante, la doctrina mayoritaria coincide que se trata de un negocio jurídico, en la medida que regula y norma derechos subjetivos: “un negocio jurídico que deriva de una sola declaración de voluntad y que surte efectos en esferas jurídicas distintas”⁴⁷

Por último, es importante señalar que el artículo 166 del Código Civil señala que esta clase de actos jurídicos no siempre serán sancionados con anulabilidad, siempre que se presente alguna de las siguientes excepciones:

- (i) Que la ley lo permita;
- (ii) Que el representado lo hubiese autorizado específicamente: con respecto a este apartado, corresponde determinar cuáles son los alcances de la autorización. Sobre el particular, Lohmann preciso que el artículo menciona “aceptación específica, pero no expresa”. Es decir, el representado debía de realizar la autorización de manera clara e indubitable, pero no necesariamente

⁴⁷ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan. *El Negocio Jurídico*. Primera Parte. Lima: Editorial Asesores Financieros S.A. 1982. pp. 196.

por palabra oral o escrita. Por tanto, se aceptaría una autorización a través de una manifestación tácita. Inclusive, con respecto al momento de la aceptación, señalo que no existe inconveniente para que tenga lugar de manera posterior a la conclusión del negocio⁴⁸. No obstante, en la jurisprudencia del Tribunal Registral, se puede verificar que esta excepción ha sido interpretada de manera distinta, en el sentido de que el representado debe de autorizar de manera expresa y por escrito al representante, siendo un requisito que esto se realice de manera previa al acto en miras de poder ser inscrita en los Registros Públicos⁴⁹; o,

- (iii) Que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses: con respecto al conflicto de intereses, este resulta fundamental para la figura, ya que “puede pensarse que ya no sólo se actúa en interés del representado o principal, sino también en interés propio como contraparte del negocio. Por eso la ratio del artículo y la sanción de anulabilidad pretenden solucionar un virtual conflicto de intereses, que pudiera surgir entre el representante y el representado en cuanto a una desviación del ejercicio responsable de sus facultades”⁵⁰.

⁴⁸ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan. *El Negocio Jurídico*. Primera Parte. Lima: Editorial Asesores Financieros S.A. 1982. pp. 196.

⁴⁹ Reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral reitera dicha posición. A manera de ejemplo, la Resolución N° 511-2015-SUNARP, Resolución N° 536-2018-SUNARP y la Resolución N° 271-2017-SUNARP.

⁵⁰ NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco. *El Negocio Jurídico*. Lima: Editorial San Marcos. Primera Edición. 2006. pp. 276

III. CAPÍTULO III: ¿CORRESPONDE OBSERVAR EL TÍTULO POR CONFIGURAR UN ACTO JURÍDICO CONSIGO MISMO?

Habiendo desarrollado el marco teórico sobre la calificación registral y los actos jurídicos consigo mismo, así como la institución de la anulabilidad y nulidad, corresponde en el presente apartado desarrollar el problema jurídico en cuestión. Es decir, *¿cómo debe de calificar el Registrador frente a un acto jurídico consigo mismo? ¿Debe observar, inscribir o tachar?*

Para poder responder esta pregunta, la primera interrogante que debemos de plantearnos es la siguiente: *¿el Registrador debe de calificar los actos jurídicos consigo mismo, siendo estos actos jurídicos anulables? o ¿debería de abstenerse y únicamente calificar los actos jurídicos nulos?*

Conforme hemos desarrollado en el primer capítulo, el artículo 2011 del Código Civil⁵¹ y el artículo 32, literal c)⁵² del Reglamento General de los Registros Públicos indican que el Registrador debe de calificar, en base al principio de legalidad, la validez del acto jurídico, lo cual incluye no solamente la nulidad de los mismos, si no también si cuentan con algún defecto de anulabilidad.

Sobre el particular, se ha discutido si el análisis de validez que debe de realizar el Registrador incluye los actos jurídicos anulables, o únicamente los nulos. Un sector de la doctrina y jurisprudencia señalan que el Registrador no debería de calificar los actos jurídicos anulables, porque, si no, también debería de calificar y observar cualquier acto jurídico que cuente con una causal de rescisión, resolución u otros que pudieran afectar la eficacia del acto. No obstante, no estamos de acuerdo con esta postura, ya que no podemos igualar los efectos de un acto jurídico anulable y los de un acto jurídico que cuenta con una causal de resolución o rescisión. Es decir,

⁵¹ Artículo 2011.- Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

⁵² Artículo 32.- Alcances de la calificación: El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán: (...) c) 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;

conforme desarrollamos en el segundo capítulo, los actos jurídico anulables se caracterizan por contar con efectos jurídicos precarios, los cuales si no se confirman (o prescribe la acción de anulabilidad), pueden ser declarados por una sentencia como ineficaces, siendo esta una ineficacia retroactiva. Esto se diferencia con los actos jurídicos que cuentan con una causal de resolución o rescisión, los cuales son plenamente eficaces, pero si se cumple uno de estos supuestos, estos se volverán ineficaces desde el momento que se configure la causal de resolución o rescisión. Por tanto, el momento desde el que opera la ineficacia es diferente, siendo la ineficacia retroactiva prevista para el caso de la anulabilidad mucho más gravosa para las partes interesadas. Por tanto, el Registrador debe de calificar si los actos jurídicos cuentan con una causal de anulabilidad.

En consiguiente, habiendo solventado dicha interrogante, corresponde preguntarnos: si llega a los Registros Públicos un acto jurídico consigo mismo - anulable-⁵³ *¿Cómo debe calificar el Registrador? ¿Deberá de inscribir, observar o tachar el título?* Sobre el particular, existen diferentes posturas y argumentos, los cuales desarrollaremos a continuación:

3.1 ¡Sí a la inscripción! Los actos jurídicos consigo mismo deberían de publicitarse en los Registros Públicos

Por un lado, existen aquellos que consideran que el título debería de ser inscrito. Los argumentos son los siguientes:

- (i) En primer lugar, algunos sostienen que el acto jurídico consigo mismo - anulable- debe inscribirse por gozar de eficacia, aunque padezca de un vicio, pues la obligación de impugnarlo recae exclusivamente en quienes se sientan afectados con su designio. Entre los que sostienen esta tesis, encontramos a Gilberto Mendoza, quien señala que estos actos deberían de ser publicitados en los Registros Públicos, ya que “en el caso de la anulabilidad (...) existen efectos precarios mientras las partes no cuestionen el negocio celebrado. Si

⁵³ El cual no ha sido confirmado ni ha prescrito la acción de anulabilidad, ni se encuentra en los supuestos de excepción del artículo 166 del Código Civil-

tenemos un negocio que tiene efectos, precarios o definitivos, deben publicitarse en el Registro”⁵⁴

Y efectivamente, estos actos jurídicos son eficaces entre las partes, hasta que los mismos se confirmen, prescriba la acción de anulabilidad o mediante una sentencia judicial se declare la ineficacia retroactiva del acto. Por ejemplo, si se diera el caso que se presente a los Registros Públicos un contrato de compraventa -anulable por ser un acto jurídico consigo mismo-, el Registrador debería de inscribirlo, ya que el acto jurídico ha surtido efectos jurídicos; es decir, se ha gatillado el efecto traslativo de la propiedad, así como se ha pagado la contraprestación correspondiente.

- (ii) En segundo lugar, algunos sostienen que los actos jurídicos consigo mismo - anulables- deben ser publicitados, para que así pueda existir un mayor control de los mismos. Sobre el particular, Albaladejo señala:

“El negocio autocontractual **debe resultar exteriorizado en forma segura**, o, al menos, ser constado debidamente, no ya porque sin declaración no hay negocio (3), sino porque, por razón del supuesto de se trata, hay que evitar que aquél quede prácticamente a voluntad del autocontratante y **sin control de nadie más**, como ocurriría si fuese posible que por haberlo mantenido oculto (...), pudiese anularlos secretamente.

En definitiva, el autocontrato habrá de salir del círculo del sujeto que lo celebra. Así, cuando la declaración se emite ante un funcionario público, o se lleva a conocimiento de las partes representadas, **o se inscribe en el Registro Público**.⁵⁵ (el subrayado y negritas es nuestro)

⁵⁴ Mendoza, Gilberto. “El Contrato Consigo Mismo y el Análisis de Anulabilidad en Sede Registral”. Enfoque Derecho. 31 de marzo del 2017. Rescatado el 2 de junio del 2019: <https://www.enfoquederecho.com/2017/03/31/el-contrato-consigo-mismo-y-el-analisis-de-anulabilidad-en-sede-registral/>.

⁵⁵ Albaladejo, Manuel (1958). *El Negocio Jurídico*. Librería Bosch: Barcelona, pp. 392.

La misma postura la mantuvo el vocal Pedro Alamo, el cual realizó una comparación con la figura del heredero preterido⁵⁶:

“Si el Registro obstaculiza la inscripción de las ampliaciones de testamentos por escritura pública, en atención a causales de anulabilidad como la preterición de herederos forzosos, cuál sería el medio que tendría a su alcance el supuesto perjudicado para enterarse que ha sido preterido y accionar judicialmente como consecuencia de tal hecho”⁵⁷.

Y efectivamente, *¿qué sucedería si un acto jurídico consigo mismos – anulable - nunca llega a acceder a los Registros Públicos y a la publicidad registral que este le provee?* El acto jurídico se mantendría “oculto”, surtiendo efectos jurídicos precarios entre las partes, sin que los interesados lleguen a conocer del mismo; y, por tanto, sin poder impugnar el acto jurídico. Por tanto, los que sostienen esta postura señalan que en estos casos la publicidad registral funciona como un mecanismo de protección a las partes interesadas.

3.2 ¡Observemos! Los actos jurídicos consigo mismo -anulables- no deberían de publicitarse en los Registros Públicos

Por otro lado, existe la posición contraria, la cual considera que el acto jurídico consigo mismo debería de ser observado por defecto subsanable, por contar con una causal de anulabilidad. Esta es la posición que ha sido adoptada por nuestro Tribunal Registral, mediante el Pleno LX del 17 de junio del 2010, mediante el cual aprobó el Acuerdo Plenario que señala lo siguiente: *“procede observar por defecto subsanable el acto jurídico que el representante concluya consigo mismo, en nombre propio o como representante de otro, cuando el representado no lo hubiese autorizado específicamente”*.

⁵⁶ Mendoza, Gilberto. “El Contrato Consigo Mismo y el Análisis de Anulabilidad en Sede Registral”. Enfoque Derecho. 31 de marzo del 2017. Rescatado el 2 de junio del 2019: <https://www.enfoquederecho.com/2017/03/31/el-contrato-consigo-mismo-y-el-analisis-de-anulabilidad-en-sede-registral/>.

⁵⁷ Idem.

Sobre el particular, los argumentos que se han esbozado para la defensa de la calificación de actos jurídicos anulables y su correspondiente observación son los siguientes:

- ① En primer lugar, no basta con que los actos jurídicos consigo mismo cuenten con efectos jurídicos precarios para que se fundamente la inscripción registral. Debemos recordar que la finalidad de los Registros Públicos es publicitar actos sostenibles en el tiempo, para generar seguridad jurídica a los terceros que contratan en base a la información proveída por los Registros Públicos. En consiguiente, inscribir actos que no sean sostenibles en el tiempo resulta contrario a la finalidad de los Registros Públicos. Sobre el particular, Echevarría señala lo siguiente:

“Los que postulan esta tesis no consideran que es insuficiente verificar la eficacia inicial de un acto para determinar su inscripción; resulta necesario si aquella es sostenible en el tiempo para asegurar de algún modo los efectos que se esperan de toda inscripción y confianza a terceros”⁵⁸.

Retomando el ejemplo mencionado en líneas precedentes, imaginemos que un contrato de compraventa -acto jurídico consigo mismo, anulable- llegue a ser inscrito en los Registros Públicos y en unos meses, se plantee la acción de anulabilidad y un juez falle a favor, constituyéndose la ineficacia retroactiva del acto. *¿Qué ocurrirá con aquellos terceros que confiaron en la inscripción registral?* No existiría seguridad de que lo publicitado sea sostenible en el tiempo, pudiendo en cualquier momento caerse la inscripción. Siendo esto inclusive más gravoso, dado que la sentencia de anulabilidad plantea la ineficacia retroactiva del acto jurídico, por lo que es como si el acto jurídico nunca hubiera surtido efectos, generando una publicidad registral engañosa.

⁵⁸ ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo. “Calificación de actos anulables en el Registro”. Revista Fuero Registral. Año IX. N° 5. septiembre 2009. Grijley: Lima. p. 163.

- (i) En segundo lugar, con respecto al argumento mencionado en líneas precedentes sobre la necesidad de inscribir los actos jurídicos anulables para lograr un mayor control sobre los mismos, consideramos que esta afirmación no cuenta con sustento práctico. Esto se debe a que debemos recordar que el conocimiento de los asientos registrales es una ficción creada por la Ley en el artículo 2012 del Código Civil, más no necesariamente una realidad. Sobre el particular, Gonzales Barrón señala que la publicidad registral “alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al Registro. No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos”⁵⁹. Por lo tanto, el interesado en ejercer la acción de anulabilidad podría no tomar conocimiento del asiento registral y verse perjudicado por los efectos jurídicos que el mismo genera por encontrarse inscrito en los Registros Públicos.
- (ii) En tercer lugar, esta situación se agrava si tomamos en cuenta que la inscripción registral generaría que se empiece a contabilizar el plazo de prescripción de la acción⁶⁰. Conforme señala el artículo 1993° del Código Civil, “la prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción (...)”. En doctrina y jurisprudencia se ha debatido los alcances de este artículo, y que significa “desde el día en que puede ejercitarse la acción”.

Sobre el particular, se ha sostenido que el plazo de prescripción se empieza a contabilizar desde el momento en que la parte interesada tome conocimiento de que puede plantear la acción. Este criterio ha sido mantenido por la Casación 18-2015-LAMBAYEQUE la cual plantea que “el plazo para ejercitar la acción de anulabilidad del acto jurídico (...) debe computarse *desde el momento en que el demandante tome conocimiento*.” De la misma manera, la Casación N° 2264-2014-PUNO plantea que “el plazo de prescripción comienza a correr desde el día en que puede ejercitarse la acción (...) *lo que ocurre cuando se toma conocimiento* de la existencia del acto jurídico que se trata de

⁵⁹ GONZALES BARRON, Gunther (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Jurídica: Lima, pp. 281.

⁶⁰ El cual para el caso de la acción de anulabilidad es de dos años desde el momento en que puede ejercitarse la acción (Artículo 2001 del Código Civil, inciso 4).

impugnar, pues es evidente que es sólo a partir de dicha fecha en que se está en posibilidad de actuar” (la cursiva es nuestra).

En consiguiente, en virtud de la presunción de conocimiento que plantea el artículo 2012 del Código Civil, en caso se llegue a inscribir el acto jurídico anulable, *¿no se presumiría que la parte interesada “tomo conocimiento de la inscripción” ?; y, por tanto, ¿no empezaría a contabilizarse el plazo de prescripción de la acción de anulabilidad?*

Por tanto, si llegásemos a inscribir los actos jurídicos anulables podríamos terminar afectando a la persona que intentamos proteger, ya que se presumiría que la parte interesada tomo conocimiento de la inscripción y por ende empezaría a contabilizarse el plazo de prescripción de la acción de anulabilidad. Por tanto, en estos casos, la inscripción y consecuente publicidad registral podría terminar generando un efecto perverso, afectado a las partes interesadas.

- (iv) En cuarto lugar, no podemos dejar de mencionar el efecto gravoso que generaría la aplicación de los principios registrales en la inscripción de un acto jurídico consigo mismo -anulable-. Debemos recordar que “la inscripción adquiere trascendencia no porque en si misma encierra el valor de la seguridad jurídica, sino, principalmente por los efectos sustantivos que genera; esto es, legitimación y fe pública.⁶¹” En consecuencia, permitir el ingreso a los Registros Públicos de estos actos jurídicos anulables implicaría una afectación de las partes interesadas e inclusive terceros por aplicación de diversos principios registrales.

⁶¹ ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo. “Calificación de actos anulables en el Registro”. Revista Fuero Registral. Año IX. N° 5. septiembre 2009. Grijley: Lima. p. 162.

Por un lado, empezando por el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil, este nunca operaría. Sobre el particular, Echevarría argumenta lo siguiente:

“Si la inscripción se refiere a actos anulables, la fe pública registral no se configuraría, pues la causal de anulabilidad aparecería en el registro, afectando seriamente la adquisición del tercero”⁶².

Y efectivamente, la partida registral y los títulos archivados se encontrarían “manchados”, ya que, de una lectura de los mismos, cualquier tercero podría determinar que se encuentra inscrito un acto jurídico anulable, por lo que no podría alegar que actuó de “buena fe” al momento de la adquisición. Por tanto, en caso se llegue a plantear la acción de anualidad y se configure la ineficacia retroactiva del acto jurídico, el tercero adquirente perdería su derecho de propiedad, sin poder alegar la fe pública registral.

Por otro lado, el acto jurídico inscrito contaría con legitimidad, por lo que conforme señala el artículo 2013 del Código Civil, el contenido del asiento se presumiría cierto y válido, cuando este goza de un defecto de anulabilidad.

En consiguiente, bajo los argumentos anteriormente expuestos, debería de observarse los actos jurídicos consigo mismos por defecto subsanable, solicitándose la subsanación mediante la presentación de la confirmación del acto jurídico. De esta manera, una vez presentada la confirmación, el acto jurídico se inscribiría sin defectos en los Registros Públicos.

3.3 ¿Tachemos? Los actos jurídicos consigo mismo -anulables- no deberían de publicitarse en los Registros Públicos

Por último, existen Registradores que en la actualidad tachan los actos jurídicos consigo mismo -anulables-, bajo los mismos argumentos desarrollados en el

⁶² Resolución N° 211-2017-SUNARP-TR-L de fecha 27 de enero del 2017 pp. 4-5.

numeral 3.2 anterior. No obstante, consideramos que no resulta acertado tachar los títulos en estos casos, ya que los mismos no cuentan con defectos de tipo absoluto. Conforme desarrollamos en el primer capítulo, el Registrador debe tachar los títulos cuando no sea posible subsanar los mismos, ya que el defecto que contiene el título es tan gravoso que no es posible presentar ningún documento que lo subsane (como ocurre en el caso de la nulidad absoluta, entre otros).

3.4 Conclusiones y recomendaciones

En consecuencia, actualmente existen posiciones contrarias con respecto a si los actos jurídicos consigo mismo que acceden al registro deberían de inscribirse, observarse o tacharse. No obstante, de acuerdo a los fundamentos expresados precedentemente, queda claro que resulta una práctica aceptada⁶³ en el Tribunal Registral la observación por defecto subsanable de títulos que contengan este vicio; cuestión que se ve reforzada por la adopción de un Acuerdo Plenario sobre la materia⁶⁴.

Inclusive, consideramos que el acuerdo adoptado en el Acuerdo Plenario en cuestión debería de tornarse un Precedente de Observancia Obligatoria. Conforme señala Gilberto Mendoza, los Acuerdos Plenarios únicamente son vinculantes frente al Tribunal Registral, más no frente a los Registradores. Por lo tanto, podría ocurrir que un Registrador en primera instancia proceda a inscribir un acto jurídico consigo mismo -anulable-. Por tanto, debería de adoptarse un Precedente de Observancia Obligatoria sobre el particular, para que todas las instancias registrales se encuentren obligadas a observar los actos jurídicos consigo mismo que resulten anulables, y así evitar su inscripción hasta no contar con la correspondiente

⁶³ A manera de ejemplo, véase las Resoluciones N° 211-2017-SUNARP-TR-L, Resolución N° 271-2017-TR-L, Resolución N° 511-2015-SUNARP-TR-L y la Resolución N° 536-2018-SUNARP-TR-L.

⁶⁴ Pleno LX del 17 de junio del 2010, mediante el cual aprobó el Acuerdo Plenario.

confirmación del acto^{65 66}.



⁶⁵ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. Precedentes y Acuerdos del Tribunal Registral. Academia. <https://www.academia.edu/24504492/Precedentes_y_Acuerdos_del_Tribunal_Registral?auto=download> Revisado el 22 de noviembre del 2019.

⁶⁶ Es más, consideramos que este criterio debería de adoptarse para todos los actos jurídicos que cuenten con cualquier causal de anulabilidad. No obstante, dicha conclusión sobrepasa el análisis realizado en el presente trabajo, por lo que nos limitamos a mencionar el particular caso de los actos jurídicos consigo mismo.

2. BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, Manuel

1958 *El Negocio Jurídico*. Segunda Edición. Librería Bosch: Barcelona.

DE REINA TARTIERE, Gabriel

2011 *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: D de F.

ECHEVARRÍA ARELLANO, Hugo

2009 “Calificación de actos anulables en el Registro”. Revista Fuero Registral. Año IX. Nº 5. Septiembre 2009. Grijley: Lima.

GONZALES BARRON, Gunther

2013 *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Jurídica: Lima, pp. 281.

GONZALES LOLI, Jorge

2005 La calificación registral de documentos administrativos. un tema pendiente en la modificación del reglamento general de los Registros Públicos. EN: DIÁLOGO CON LA JURISPRUDENCIA, Tomo 84, Setiembre 2005, AÑO 11.

JEREZ DELGADO, Carmen

2011 *La anulación del contrato. Prólogo de Antonio – Manuel Morales Moreno*. Navarra: Thomson Reuters, 2011.

LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo.

1994 *El negocio Jurídico*. Segunda Edición. Lima: Grijley. 1994, pp. 518.

LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo.

1986 *El Negocio Jurídico*. Lima: Librería Studium Editores. 1986.

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto.

2006 “La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”. Revista Actualidad Jurídica. Agosto 2006. Tomo 153.

MENDOZA, Gilberto

2017 “El Contrato Consigo Mismo y el Análisis de Anulabilidad en Sede Registral”. Enfoque Derecho. 31 de Marzo del 2017.

Rescatado el 2 de junio del 2019:

<https://www.enfoquederecho.com/2017/03/31/el-contrato-consigo-mismo-y-el-analisis-de-anulabilidad-en-sede-registral/>.

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto.

S.F Precedentes y Acuerdos del Tribunal Registral. Academia.
<https://www.academia.edu/24504492/Precedentes_y_Acuerdos_del_Tribunal_Registral?auto=download> Revisado el 22 de noviembre del 2019.

MORALES HERVIAS, Romulo

2009 “Inexistencia e invalidez del Contrato en el Código Civil peruano de 1984”. *Revista Jurídica del Perú, Derecho Privado y Público. Normas Legales, Gaceta Jurídica*. Lima, 2009, Tomo 100, pp. 91.

NUÑEZ MOLINA, Waldo Francisco

2012 *Acto Jurídico – Negocio Jurídico*. Lima: Ediciones Legales. Segunda Edición. 2012, pp. 563.

ORTIZ PASCO, Jorge

2018 “La calificación registral en actos de publicidad societaria: ¿se califica o no el pedido de publicidad?” *Actualidad Civil*. Lima, 2018, N° 46.

ORTIZ PASCO, Jorge

2014 “Calificación Registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?” Revista CDA.

ORTIZ PASCO, Jorge con la colaboración de Altez Día, Fiorella y Ataupillco Gálvez Yeniffer y Altez Diaz Paola.

S.F Análisis Doctrinario, Legal y de Resoluciones del Tribunal Registral en los Principios Registrales. Lima. pp. 17. Consulta: 10 de mayo del 2019. <http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/revista/articulos/Analisis_Doctrinario_Derecho_Registral.pdf>

PALACIOS MARTÍNEZ, Eric

2002 *La Nulidad del Negocio Jurídico. Principios Generales y su Aplicación Práctica.* Lima: Editorial Jurista Editores. 2002. Pp. 125.

PASCO ARAUCO, Alan

"Tutela de los terceros contratantes a título oneroso y de buena fe frente a los negocios jurídicos anulables. A propósito de los efectos retroactivos de la declaración de nulidad ex artículo 222 del Código Civil." Dialogo con la Jurisprudencia. Lima. pp. 4.

PAU PEDRON, Antonio

2004 *La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque.* 2004, Madrid: Fundación Beneficiencia Et Peritia Iuris, pp. 58.

RIOS GIL, Blas Humberto.

S.F "La calificación registral de poderes según la jurisprudencia registral periodo 2004-2015. Algunas reglas calificables y no calificables". EN: material de lecturas del curso Registro de Personas Naturales – Programa de Segunda Especialidad, del profesor Jorge Ortiz Pasco Ciclo 2019-1.

TABOADA CORDOVA, Lizardo

2002 "La doctrina de la ineficacia del negocio jurídico." *Acto jurídico, Negocio Jurídico y contrato.* Lima: Grijley, 2002, pp. 310-312.

TABOADA CÓRDOVA, Lizardo.

2015 *Nulidad del Acto Jurídico*. Lima: Editorial Girjley. Tercera Edición. 2015. pp. 112.

TARAZONA ALVARADO, Fernando

2017 *El Sistema Registral Peruano y los Principios que lo rigen*. Lima: Gaceta Notarial, pp. 196.

TRABUCCHI, Alberto

Instituciones de Derecho Civil. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado. Pp. 205.

VILLAVICENCIO RODRÍGUEZ, María Alejandra

2017 “Fe pública registral y Violencia (Vis Absoluta)” *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano (ADRI)*. Lima: Editorial Praeter Legem, Año 2, N° 001, pp. 263-302.

