

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: “ANÁLISIS DE LOS LÍMITES A LA FUNCIÓN DE CALIFICACIÓN REGISTRAL A LA LUZ DE LA RESOLUCIÓN N° 329-2013-SUNARP-TR-A”

Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral

Autor: Natalia Coronel Pardavé

Asesor: Renzo Saavedra

Código de alumno: 2009701

2017

RESUMEN

La calificación es el soporte del sistema registral y, como tal, se debe cumplir con su finalidad, empleando todos los elementos necesarios, generados en nuestro ordenamiento jurídico para que el registrador publicite actos válidos y legítimos. En vista de ello, en el presente artículo se analizan los alcances y límites de la calificación registral que realiza el Tribunal Registral de Arequipa, en torno a la solicitud de cierre de partida registral por renuncia al derecho de propiedad.

Dependiendo de la procedencia de los actos que se buscan inscribir, el registrador va a emplear distintos métodos de calificación, es decir, va a obedecer los lineamientos planteados por las normas tratándose de documentos emanados del fuero judicial o de entidades administrativas. En torno a ello, el problema jurídico que se presenta es el alcance en la calificación que tiene el registrador para poder decidir si algún hecho que se presenta en la realidad y que quiere ingresar al Registro, cabe admitirlo, es decir, si además de realizar el análisis para ser configurado como un acto inscribible, es posible admitirlo en nuestro ordenamiento jurídico por más que en la actualidad no se encuentre regulado, creando derechos sustanciales que, inclusive conllevan a modificaciones de normas con rango de ley.

Tal es el caso de la Resolución que se analiza, pues el Tribunal Registral, admite a la renuncia al derecho de propiedad como una causal de extinción de dicho derecho procediendo a cerrar la partida, realizando un análisis a nivel registral para llegar a la conclusión de que se trata de un acto inscribible y adicionando una causal más al Art. 968 del Código Civil, aceptando a la renuncia al derecho de propiedad como una forma de extinguir la propiedad.

De lo antes mencionado, se debe cuestionar que la calificación registral tenga como consecuencia un pronunciamiento de derecho, es decir, que tenga la potestad de crear un derecho sustancial, como es la renuncia al derecho de propiedad, causal no prevista en el Código Civil. Se requiere delimitar de manera correcta y adecuada el ámbito de aplicación de la calificación por parte del registrador, con la finalidad de no perjudicar al usuario, creando derechos sin medir las consecuencias y los alcances de estos.

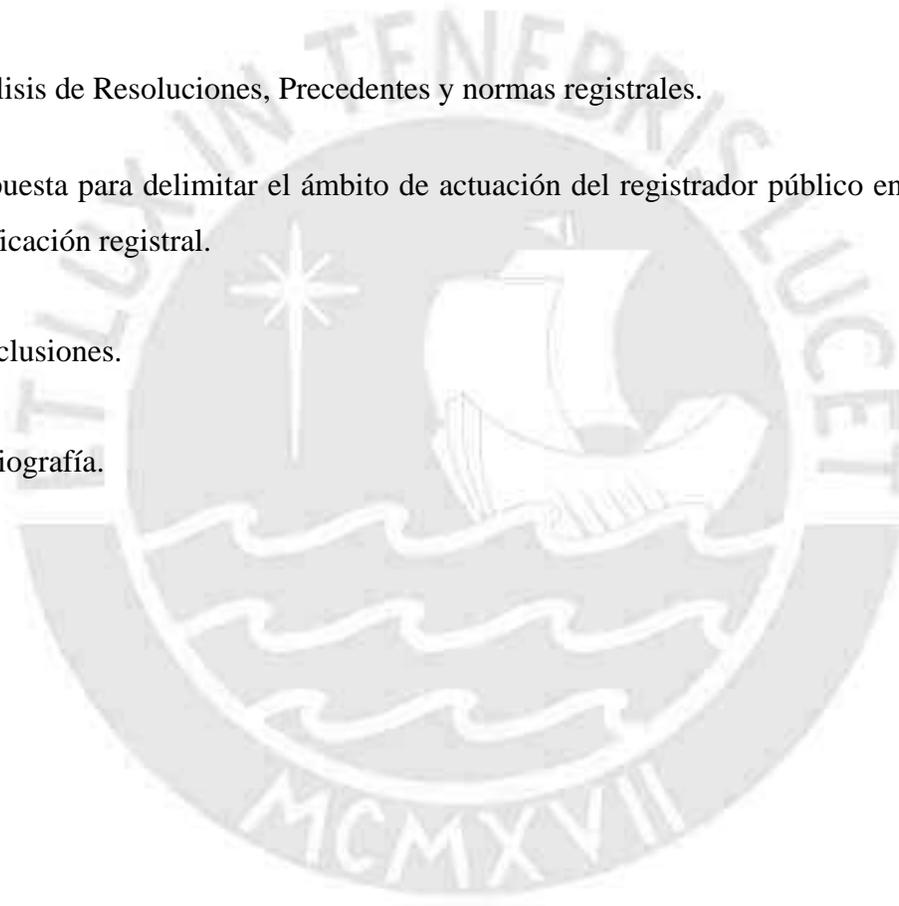
Finalmente, es cuestionable que el registrador pueda decidir si con el cierre de la partida registral, existe afectación de derechos a terceros o no, pues debe tener en consideración que

existe una realidad registral y otra extraregistral y, es esta última, a la que el registrador no tiene pleno acceso como sí lo podría tener un juez, por lo que dicha afectación se debería analizar también fuera del registro.



INDICE

1. Antecedentes: Hechos de la Resolución Registral.
2. Problema Jurídico.
3. Definición de la Calificación Registral.
 - 3.1. Alcances y límites de la calificación registral en nuestro ordenamiento jurídico.
 - 3.2. Calificación de documentos judiciales.
 - 3.3. Calificación de documentos administrativos.
4. Análisis de Resoluciones, Precedentes y normas registrales.
5. Propuesta para delimitar el ámbito de actuación del registrador público en su función de calificación registral.
6. Conclusiones.
7. Bibliografía.



1. Antecedentes: Hechos de la Resolución Registral

- 1.1 El 03 de junio del 2013, la sucesión intestada de la Sra. Ana Cutipa de Cáceres, conformada por los señores Daniel Tolomeo Cáceres Hurtado, Gloria Teodora Cáceres Cutipa, Daniel Jesús Cáceres Cutipa y Juan Ruperto Cáceres Cutipa, solicitaron ante la Oficina registral de Tacna, mediante parte notarial de Escritura Pública de fecha 29 de mayo de 2013, la renuncia al derecho de propiedad y cierre de la partida registral del inmueble inscrito en la Partida N° 05116272 del Registro de Predios de Tacna.
- 1.2 El registrador público tachó la solicitud indicando que no contenía acto inscribible pues la renuncia al derecho de propiedad no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico, asimismo, indicó que no procede realizar el cierre de la partida registral debido a que dicha facultad le compete al Poder Judicial en virtud de lo señalado en el Art. 2013 del Código Civil y del numeral VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 1.3 Asimismo, el registrador público señaló que la partida registral que se solicita cerrar ha sido independizada, motivo por el cual se afectarían derechos de terceros ya que se eliminarían los antecedentes registrales de la partida.
- 1.4 El solicitante apeló la tacha ante el Tribunal Registral de Arequipa argumentando que el Tribunal admite la renuncia al derecho de propiedad y como consecuencia de ello, la posterior cancelación de la partida registral del predio debido a que se habría extinguido el derecho inscrito.
- 1.5 El Tribunal Registral señala que si bien la renuncia al derecho de propiedad no se encuentra regulada como una causal de extinción de la propiedad, nuestro ordenamiento jurídico tampoco la prohíbe por lo que se debe entender que sí se encuentra permitida. De esta forma, reconoce a la renuncia de la propiedad como un acto inscribible en el Registro de Predios. Fundamenta su afirmación citando a diversos autores de doctrina nacional como extranjera

que postulan que la renuncia al derecho de propiedad es una forma de extinción de la propiedad.

1.6 En ese sentido, el Tribunal concluye que al no existir un titular registral y habiéndose extinguido el derecho inscrito, corresponde el cierre de la partida conforme a lo estipulado en los Artículos 91 y 94 del Reglamento General de Registros Públicos.

1.7 Finalmente, establecen que no hay una afectación a terceros pues la transferencia a estos se realizó antes de que la sucesión intestada fuera propietaria, por lo que el área afectada con la renuncia al derecho de propiedad no comprende las transferencias a los terceros.



2. Problema jurídico

En el presente artículo se va a analizar los alcances y límites de la calificación registral que realiza el Tribunal Registral de Arequipa, en torno a la solicitud de cierre de partida registral por renuncia al derecho de propiedad.

El problema jurídico que se presenta es el alcance en la calificación que tiene el registrador para poder decidir si algún hecho que se presenta en la realidad y que quiere ingresar al Registro, cabe admitirlo, es decir, si además de realizar el análisis para ser configurado como un acto inscribible, es posible admitirlo en nuestro ordenamiento jurídico por más que en la actualidad no se encuentre regulado, creando derechos sustanciales que, inclusive conllevan a modificaciones de normas con rango de ley. Tal es el caso de la Resolución materia de análisis, pues se solicitaba cerrar la partida registral debido a que los propietarios del predio inscrito en ella, habían renunciado a su derecho de propiedad. Ante esta solicitud, el Tribunal Registral, admite a la renuncia al derecho de propiedad como una causal de extinción de dicho derecho procediendo a cerrar la partida. Tal como se puede apreciar, el Tribunal Registral, no solo realiza un análisis a nivel registral para llegar a la conclusión de que se trata de un acto inscribible, sino que incluye o adiciona una causal más al Art. 968 del Código Civil, de modo tal que la renuncia al derecho de propiedad se configuraría en una forma de extinguir la propiedad.

Ante este análisis, el Tribunal no ha tenido en consideración las consecuencias que podría acarrear tal interpretación, ya que ha modificado el Código Civil a través de una Resolución Registral, dejando cabida para que otras personas puedan apelar al mismo derecho y exigir las mismas consecuencias, como es el cierre de la partida registral.

De lo antes mencionado, se desprende que, teniendo en cuenta que el análisis que debe realizar el registrador es con miras al objeto y finalidad que tiene el Registro Público, se debe cuestionar que la calificación registral tenga como consecuencia un pronunciamiento de derecho, es decir, que tenga la potestad de crear un derecho sustancial, como es la renuncia al derecho de propiedad, causal no prevista en el Código Civil de manera expresa.

Finalmente, es cuestionable que el registrador pueda decidir si con el cierre de la partida registral, existe afectación de derechos a terceros o no, pues debe tener en consideración que existe una realidad registral y otra extraregistral y, es esta última, a la que el registrador no tiene pleno acceso como sí lo podría tener un juez, por lo que dicha afectación se debería analizar también fuera de registros bajo este supuesto.

3. Definición de Calificación Registral

La calificación registral es el soporte del procedimiento registral en el Perú. Todos aquellos actos o contratos que buscan ingresar a Registros Públicos deberán pasar por la calificación del registrador público para lograr su inscripción. Dicha inscripción es una forma de garantizar o asegurar el derecho que emana del título que se inscribe, es decir, a través de la inscripción registral puedo asegurar que los terceros tengan conocimiento y puedan tomar una decisión respecto a los actos o contratos que vayan a celebrar en un futuro y tengan relación con el derecho que se está resguardando. En este mismo sentido, se expresa Elena Vivar al señalar lo siguiente:

“En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros.”¹

Para que el registrador pueda cumplir con inscribir los actos que se solicitan y darles publicidad, debe asegurarse de que dichos actos sean válidos y cumplan con lo exigido por la ley, para lo cual aplicará principios registrales que lo coadyuvarán en su análisis. El registrador deberá realizar esta práctica cada vez que se encuentre frente a un título que se solicita inscribir, en palabra de Mendoza del Maestro:

“El acto de examinar los diversos aspectos del instrumento supuestamente inscribible sometidos a juicio del registrador, para decidir si el acto o contrato contenido en él puede tener acceso a los libros o bien si se debe denegar la práctica del asiento.”²

La aplicación de estos principios al momento de la calificación son importantes pues es a través de ellos que los asientos registrales revestirán el valor que los consagra como legítimos y ciertos, tal como lo señala Delgado Scheelje:

“(…) en líneas generales entendemos que la calificación registral es el control que realiza el registrador a efectos de determinar si el título presentado al registro es inscribible sobre la base

¹ VIVAR MORALES, Elena María. *“Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”*. Ed. Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 48, Lima 1994, p. 117.

² MENDOZA DEL MAESTRO Gilberto. *“La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”*. Ed. Actualidad Jurídica. Lima 2006, p. 56.

de los diversos principios que, como requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción, cada sistema contempla.”³

A través del principio de legalidad, el registrador analizará si el acto o contrato que se busca inscribir cumple con la forma documental requerida, si las partes tienen capacidad y si el acto es válido. Una vez concluido este análisis, se pasará a confrontar si el acto es compatible con lo ya inscrito en Registros Públicos. El artículo 2011 del Código Civil, en su primer párrafo, lo regula de esta forma:

“Art. 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.

(...)”

Del mismo modo, Gonzales Loli citando a Pau Pedrón manifiesta que *“La calificación consiste en el control de legalidad de los documentos inscribibles. La calificación es un presupuesto lógico de la eficacia del registro. La intensa eficacia del Registro solo puede producirse por una previa calificación rigurosa. El Derecho comparado demuestra la correlación entre profundidad de la calificación registral e intensidad de la protección registral.”⁴*

No basta con realizar el análisis en función a la legalidad del acto, es necesario mirar dentro del Registro y verificar que no existan actos inscritos incompatibles con el acto que se solicita inscribir. Esto es así, debido a que una de las finalidades de la inscripción, es que la realidad extraregstral converse con la realidad registral, es decir, que los actos que vayan a ingresar a Registros Públicos, reflejen la realidad fuera de éste, de modo tal que cualquier persona que acceda a la información contenida en los asientos registrales pueda estar segura de que lo ahí inscrito es válido y eficaz.

Asimismo, podemos encontrar que la calificación registral se encuentra regulada en el artículo V del Título Preliminar y los artículos 31 al 45 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Para los casos de bienes inmuebles, se ha determinado cuales son los actos y contratos inscribibles en el Registro de Predios en el artículo 2019 del Código Civil.

³ DELGADO SCHEELJE, Alvaro. “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios”. Ed. Ius et Veritas, Nº 18, Lima 1999, p. 254.

⁴ GONZALES LOLI, Jorge Luis. “Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos.” Ed. Gaceta Jurídica. Lima 2002, p. 49.

Como ya se ha mencionado, a través de la calificación registral ingresarán al Registro solo actos válidos que cumplan con los requisitos que emanan del principio de legalidad y tracto sucesivo, pues se evita que ingresen actos nulos ya que esto generaría inseguridad jurídica para los terceros que deseen contratar en base a la información contenida en el Registro, además, no solo representa inseguridad jurídica para los terceros, sino para el sistema de tráfico de bienes lo cual repercute de forma directa en nuestra economía pues se trata de derechos reales de contenido patrimonial. El registrador debe realizar este análisis y cumplir con su función de calificación de manera muy minuciosa y responsable ya que, además de alterar la seguridad jurídica, deja desprotegido al usuario, es decir, al consumidor del servicio registral ya sea que se trate del titular del derecho que se quiere inscribir o de un tercero que busca información dentro del Registro para contratar de manera correcta y segura. Gómez Galligo citando a Manuel Villares Picó, al respecto señala lo siguiente:

“La función calificadora no solo sirve para evitar que se inscriban títulos nulos, sino para impedir que se otorguen sin reunir los requisitos legales; es decir, que la calificación conduce a que los mismos funcionarios que autorizan los títulos procuren, con el mayor escrúpulo, que no adolezcan de defecto alguno, para que pasen sin la menor tacha por el tamiz de la calificación, y todo ello responde naturalmente a que los autenticadores del título y los registradores del mismo colaboren eficazmente en el principio de la legalidad. Por eso mismo, decía don Jerónimo González, refiriéndose a la importancia del tracto sucesivo y al valor del principio de legalidad: Es de poner de según vayan o no al Registro los documentos por ellos autorizados, y que la legalidad se impone por la necesidad de contener la fantasía de las partes contratantes dentro de los límites razonables, y para evitar la confusión que se provocaría en los folios hipotecarios, si se abandonaran las exigencias de la especialidad por favorecer el ingreso.”⁵

Asimismo, Jorge Ortiz citando a José Luis Pérez Lasala:

“De no existir la calificación, se formarán verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado y los asientos del registro solo servirán para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar un sin número de conflictos.”⁶

De lo antes expuesto podemos señalar que la función de calificación que realiza el registrador público es la columna vertebral del sistema registral, pues de realizarse una mala o deficiente

⁵ GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. *“La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral”*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. España 1996. Página 412.

⁶ ORTIZ PASCO, Jorge. *“Resoluciones Judiciales versus realidad registral ¿Un verdadero Infiernillo?”*. Apuntes de Derecho Registral. Ed. Dante Antonioli Delucchi. Lima 2005. P. 37.

calificación, nos podríamos encontrar frente a títulos nulos e ineficaces que harían que el Registro no cumpla con su objetivo de publicidad, generando perjuicio a los usuarios. La rigurosidad en la calificación que lleva a cabo el registrador es debido a que nuestro Registro publicita actos válidos, es decir, Registros Públicos no es un almacén de información en el que el registrador recibe el título y lo archiva. Los actos inscritos en Registros Públicos, nos dan la seguridad de contratar válida y legalmente.

3.1. Alcances y límites de la calificación registral en nuestro ordenamiento jurídico.

La función de calificación que realiza el registrador público se sostiene en diversos principios registrales, entre ellos el principio de legalidad que establece la obligación de calificar que tiene el registrador así como los aspectos a calificar de cada título inscribible.

Para algunos autores este principio se asemeja a la calificación en sí, señalando inclusive que calificación y legalidad se trata de lo mismo, sin embargo para nuestro sistema no es así, ya que se trata de un principio que coadyuva en la calificación, forma parte de esta, es decir se trata de un principio a través del cual el registrador va a analizar el título que se le entrega para luego continuar su análisis con los otros principios registrales de tracto y prioridad. Gonzales Loli, citando a Delgado Scheelje señala que el principio de legalidad se encuentra dentro de la calificación:

“En este sentido, no estoy de acuerdo con los autores que identifican plenamente ambos conceptos – calificación registral y principio de legalidad – considerando que se refieren a lo mismo. Más bien, lo que ocurre es que el principio de legalidad supone tan solo un aspecto de la calificación registral, que es un concepto mucho más amplio, donde quedan comprendidos, además de dicho control de legalidad, la determinación de los obstáculos que puedan emanar de la partida (tracto sucesivo, impenetrabilidad y prioridad excluyente) así como de la relevancia registral de la situación jurídica que pretende inscribirse (...) Cuando hablamos del principio de legalidad, entonces, nos referimos a la calificación que hace el Registrador del título inscribible y no a la relación de éste con el contenido del Registro ni a su relevancia o trascendencia respecto a terceros.”⁷

Tal como se puede apreciar, a través del principio de legalidad, se harán efectivos y se aplicarán los otros principios registrales que coadyuvan al registrador al momento de

⁷ GONZALES LOLI, Jorge Luis. “Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos.” Ed. Gaceta Jurídica. Lima 2002, p. 48.

calificar, ello quiere decir que legalidad y calificación no significan lo mismo, sino, en palabras de Gonzales Loli representa la parte de un todo:

“(...) no podemos dejar de reconocer que este tema es sumamente discutible en el ámbito doctrinal, puesto que diversos autores, con mayor o menor énfasis, aluden a que la calificación implica la aplicación de otros principios registrales distinto al de la Legalidad. No obstante ello, reiteramos nuestra opinión, en el sentido que el Principio de Legalidad, haciéndose efectivo a través de la calificación registral, constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales.”⁸

El ámbito de calificación del registrador está delimitado por los alcances de esta función detallados en los artículos 31 al 45 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, entre otros dispositivos legales tales como directivas y precedentes de SUNARP. Se puede apreciar que el registrador cuenta con lineamientos distintos dependiendo del documento del que se trate, ya sean documentos administrativos, emanados del fuero judicial o notarial. Si bien es cierto, va a aplicar su función de calificación para cada uno de ellos, no lo va a hacer de manera integral o regular para cada caso pues esta función se verá limitada o atenuada.

Para el presente caso, el Tribunal Registral al momento de realizar el análisis respecto a la renuncia al derecho de propiedad, se extralimitó en sus funciones al establecer que se trataba de un acto inscribible, pues la renuncia no está regulada como una causal de extinción de dicho derecho, sin embargo se acogió al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil⁹ para establecerla como causal. El Tribunal basó sus argumentos en doctrina nacional y extranjera quienes señalaban que se entendía a la renuncia como un acto de disposición del propietario y fue a través de ese análisis, que la admitieron como un acto inscribible y por lo tanto se prosiguió con la calificación, llegando a la conclusión de cerrar la partida registral pues se había extinguido el derecho. No cumplió con lo establecido en las normas que regulan su actuación ya que en ellas no se establece que el registrador puede crear supuestos o causales que no estén expresamente contemplados en las normas pues la renuncia no se encuentra regulada como causal de extinción del derecho de propiedad.

⁸ GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Op. Cit.* P. 49.

⁹ Art. 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicada cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmueble.

El primer párrafo del artículo 2009 del Código Civil establece lo siguiente:

Art. 2009.- Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.

Si la renuncia al derecho de propiedad no se encuentra contemplada expresamente en el artículo 968 del Código Civil como supuesto para extinguir el derecho, ¿por qué el registrador la incluyó como tal? Claramente podemos apreciar que el art. 2009 arriba mencionado establece que los registros están sujetos a lo dispuesto en el Código civil y, en éste, no se encuentra prevista a la renuncia.

El registrador no advirtió las consecuencias que se podrían generar al permitir que los propietarios de inmuebles puedan solicitar cerrar sus respectivas partidas registrales por renunciar a su derecho de propiedad, pues fuera del Registro esto podría generar perjuicios a terceros. Tal como se aprecia de la Resolución en cuestión, la partida que se solicita cerrar corresponde a una matriz por lo que al cerrarla, se deja sin antecedentes a los propietarios de los inmuebles independizados de aquella. Asimismo, otra afectación a terceros se podría dar en el supuesto de que el propietario tuviese deudas y al renunciar a su derecho, sus respectivos acreedores ya no podrían anotar un embargo o solicitar inscribir una hipoteca que respalde dicha deuda pues la partida se encontraría cerrada perjudicándolos, de esa forma, con sus acreencias.

3.2. Calificación de documentos judiciales.

El artículo 2011 del Código Civil, en su segundo párrafo, regula la calificación de documentos judiciales:

Art. 2011.- (...) 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 complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En el citado artículo se pueden apreciar las limitaciones que se imponen al registrador al momento de calificar las resoluciones judiciales pues se señala que no se aplicará lo dispuesto en el primer párrafo de la norma, es decir, el registrador no aplicará el principio de legalidad, de tracto sucesivo, no analizará la capacidad ni la validez de los actos, asimismo,

solo podrá solicitar aclaraciones o información adicional al juez. El artículo bajo comentario ha restringido la función de calificación del registrador, sin embargo, es necesario mencionar que en los artículos 656 y 673 del Código Procesal Civil se reconoce que los actos que un juez ordene inscribir, deben ser compatibles con los ya inscritos, de esta forma, dichos artículos señalan lo siguiente:

Art. 656.- Tratándose de bienes registrados, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que ésta resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito. (...)

Art. 673.- (...) El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. (...)

En dichos artículos se puede notar que el legislador reconoce que el registrador deberá verificar la compatibilidad del acto que se busca inscribir con los que ya se encuentran inscritos. Del mismo modo, en la Exposición de motivos del Código Civil se señala que “*si se trata de documentos judiciales, el Registrador debe apreciar la competencia del Juzgado o Tribunal, así como las formalidades del documento, como son la firma del juez o secretario de juzgado y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En ese sentido, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado, por la naturaleza de su función, a rechazar la solicitud de inscripción.*”¹⁰

Asimismo, en el Precedente de Observancia Obligatoria N° 20-2003-SUNARP/SA se establece de forma más clara las limitaciones a la función de calificación del registrador:

3 .Calificación de resoluciones judiciales

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral.

¹⁰ GARCIA GARCIA Luis. “Principio de rogación y legalidad”, en Código Civil Comentado Tomo X. Ed. Gaceta Jurídica. Lima, 2005. P. 392.

Podemos ver que el citado precedente señala que no se pueden calificar el contenido o fundamentos de una sentencia y el registrador podrá pedir aclaración o más información cuando se advierta el carácter no inscribible del acto y la incompatibilidad con lo inscrito y con los antecedentes registrales.

Si a pesar de no cumplir con estos requisitos, el juez reitera el mandato y ordena la inscripción de la resolución judicial, asumirá las consecuencias, y el registrador dejará constancia de ello en el asiento que se genere. Luis García García, al respecto comenta lo siguiente:

“A nuestro entender, la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 2011 mediatiza y restringe la facultad calificadora del registrador, reduciéndola o, en todo caso, diluyéndola, con las graves consecuencias que ello acarrea. La doctora Martha Silva Díaz señala con acierto que la reiteración del mandato judicial (se entiende que sin haber subsanado las observaciones formuladas por el Registrador) ha traído como consecuencia la admisión a Registros de títulos que incumplen normas y principios registrales, generándose inscripciones erróneas, lo que afecta la seguridad jurídica que el Registro debe proteger.”¹¹

Si bien por un lado manifestamos que el objetivo de Registros Públicos es publicitar los actos ahí inscritos para brindar seguridad jurídica a terceros y un correcto tráfico de bienes puesto que las inscripciones han pasado por un riguroso sistema de calificación registral para obtener asientos registrales válidos y eficaces; por otro lado, tenemos al artículo 2011 del Código Civil en el que se señala que el juez puede ordenar al registrador la inscripción de una resolución judicial por más que esta no cumpla con los requisitos exigidos para su inscripción, es decir, puede ser incompatible con algún acto ya inscrito. Desde el momento en el que el juez puede ordenar una inscripción sin considerar lo ya inscrito o los requisitos exigidos por las normas registrales, se está contraviniendo con su objetivo, es decir, no se estaría publicitando actos válidos, generando inseguridad jurídica en los usuarios.

A diferencia de lo ocurrido con la resolución materia de análisis, en la que el registrador traspasó sus funciones creando nuevos derechos, en el caso de la calificación de resoluciones judiciales ocurre lo contrario, pues se limita la función de calificación del registrador al establecer que el juez puede ordenar la inscripción de una resolución por más que ésta contravengan las normas registrales.

¹¹ GARCIA GARCIA Luis. Op. Cit. P. 395.

En cualquiera de los dos escenarios, Registros Públicos, no está cumpliendo con su rol y responsabilidad, ni garantizando el buen funcionamiento del sistema registral, pues no se cumple con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 26366:

“Art. 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;*
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,*
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.”*

Nos encontramos frente a un sistema, a veces contradictorio, sobre todo cuando se presentan estos casos. Estamos de acuerdo con que el registrador no cuestione los temas de fondo de la resolución judicial tal como lo establecen las normas previamente citadas que regulan la función de calificación para este tipo de documentos, sin embargo el propósito de estas normas se desvirtúan cuando se ordena la inscripción sin cumplir con las mismas.

3.3. Calificación de documentos administrativos.

En el artículo 52 del Reglamento General de Registros Públicos, podemos encontrar la regulación respecto al contenido de un asiento de inscripción de documento administrativo:

Art. 52.- Asiento Extendido en mérito de resolución administrativa

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el Art. 50, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de éste. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Tal como se puede apreciar en el citado artículo, no se regula cuales son los alcances de la calificación que tendrá que realizar el registrador, solo se limita a mencionar cual es la información que deberá contener el asiento de inscripción de dichos actos provenientes de una entidad administrativa.

En vista que no hay una regulación de los alcances de la calificación para este tipo de documentos, en el Pleno XCIII se estipularon los alcances y límites que el registrador deberá tener en consideración al momento de calificar documentos administrativos. En dicho pleno se señaló lo siguiente:

“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 de derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo y la regularidad interna del procedimiento administrativo en el cual se ha dictado.”

El Precedente de observancia obligatoria es claro en lo referente a actos administrativos, el registrador va a analizar lo siguiente:

Alcances de la calificación:

1. Competencia del funcionario
2. Formalidad externa de la decisión administrativa
3. Condición inscribible del acto
4. Compatibilidad, es decir la adecuación del título con los antecedentes registrales.

Asimismo, dicho precedente establece también los siguientes límites al registrador:

Límites en la calificación:

1. No podrá evaluar los fundamentos de hecho o derecho que ha tenido la Administración para emitir el acto administrativo.
2. No podrá calificar la regularidad interna del procedimiento administrativo.

En este Precedente se establecen los alcances y límites a la función de calificación del registrador, encontrándonos frente a una calificación atenuada en la que claramente se señala que el registrador no podrá cuestionar los argumentos de la Administración. Al respecto, Jorge Ortiz citando a Roca Sastre señala lo siguiente:

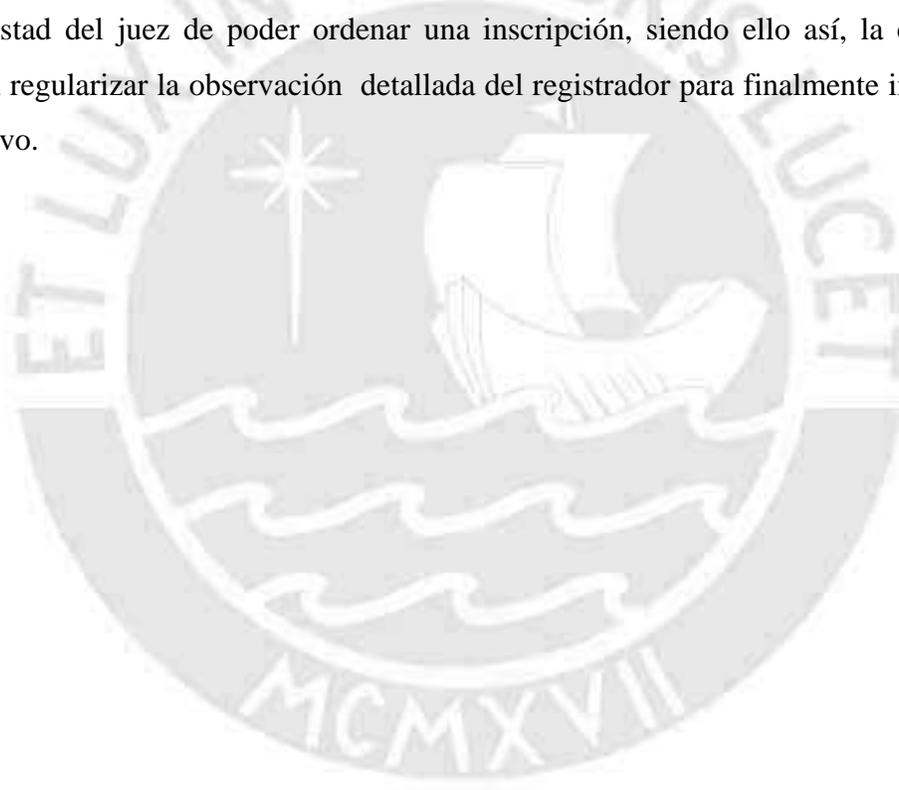
“(…) que en principio, la calificación de documentos administrativos debe tratarse como la de documentos judiciales. Las decisiones de los tribunales y autoridades administrativas tienen la misma fuerza que de los tribunales ordinarios, siéndoles, por tanto, aplicables las mismas reglas de calificación. 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.”¹²

¹² ORTIZ PASCO, Jorge. “Calificación registral de documentos administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?”. Ed. Revista de Derecho Administrativo. Numero 14. P. 91. Lima 2015.

Jorge Luis Gonzales Loli, también se expresa en el mismo sentido al señalar que:

“Para concluir el tema de este artículo, consideramos pertinente indicar que si bien no se han previsto en el NRGPR normas especiales sobre la calificación de instrumentos expedidos por autoridades administrativas, por su propia naturaleza, la calificación registral de las resoluciones administrativas no podrán orientarse a cuestionar los aspectos o decisiones que, de acuerdo a la normatividad vigente, resultan de competencia de la autoridad administrativa que expidió el acto objeto de inscripción.”¹³

Al igual que en el caso de la calificación de resoluciones judiciales, cuando se trate de documentos administrativos, el registrador no podrá cuestionar el fondo de los documentos presentados a registros, sin embargo, sí podrá solicitar a la entidad administrativa que adecue o corrija sus pronunciamientos a fin de que estos se adecuen a lo dispuesto en la normativa registral para así lograr su inscripción. En estos casos, la entidad administrativa no cuenta con la misma potestad del juez de poder ordenar una inscripción, siendo ello así, la entidad deberá cumplir con regularizar la observación detallada del registrador para finalmente inscribir el acto administrativo.



¹³ GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Op. Cit.* P. 296.

4. Análisis de Resoluciones, Precedentes y Normas registrales

Vamos a proceder a analizar algunas resoluciones del Tribunal Registral, precedentes de observancia obligatoria y normas registrales en las que se puede apreciar la extralimitación en la función de calificación por parte del registrador y de SUNARP al emitir las normas que regulan su procedimiento.

a) **Resolución N° 013-2010-SUNARP-TR-L**

Discrepancia de nombre

Las discrepancias derivadas de la omisión de uno de los prenombrados por el error material en el apellido del constituyente de la hipoteca, sea en el título o en la partida registral no desvirtúa la exigencia de identidad entre el titular registral y el interviniente en el acto cuya inscripción se solicita.

Calificación del alcance de poder

La circunstancia de haberse omitido consignar en el asiento de inscripción del poder respectivo la facultad de gravar inmuebles, no autoriza al Registrador a observar el título, cuando en el respectivo título archivado consta claramente tal facultad, pues conforme al literal a) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, las instancias registrales al evaluar los títulos deben confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral respectiva y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma.

En esta resolución se puede apreciar que el registrador en primera instancia observa el título que se solicita inscribir señalando que existe discrepancia en el nombre de la titular del predio y porque el apoderado no cuenta con facultades para gravar inmuebles. El Tribunal Registral, revoca la observación del registrador debido a que la discrepancia en el nombre se puede subsanar revisando la ficha Reniec de la propietaria del inmueble y revisando el título de compraventa y del poder, ya que de estos documentos se desprende que se trata de la misma persona. Asimismo, respecto a la observación del poder, el Tribunal señala que las facultades del apoderado para gravar inmuebles, si bien no se encuentra en el asiento registral de la partida del poder, se encuentran en el título del mismo y, con tan solo la revisión de este, se puede confirmar que el apoderado sí cuenta con dichas facultades.

El registrador no cumplió con su función de calificación de forma correcta, pues, a pesar de que el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos dicta los lineamientos para que el registrador proceda con la calificación, en este caso en particular, no se cumplió con lo establecido en dicha norma, generando un perjuicio al

usuario ya que representa pérdida de tiempo y dinero para éste, pues la inscripción del acto que solicita es un derecho al cual, éste registrador, ha hecho de difícil acceso.

b) Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios, Directiva 08-2013-SUNARP-SN

A través de esta Directiva, se busca inmovilizar temporalmente la partida registral de un predio a solicitud de su propietario, con la finalidad de que no ingrese ningún acto de disposición, carga o gravamen durante el tiempo que dure la inmovilización. Esta Directiva establece el procedimiento y los requisitos para que el titular del predio solicite esta inmovilización a Registros Públicos y el levantamiento de la misma.

Una vez que el titular del predio cumple con los requisitos establecidos (solicitud de inscripción, declaración jurada, Escritura Pública y pago de tasa registral), se procederá a extender el asiento respectivo de inmovilización con una duración máxima de 10 años. Para que se pueda dejar sin efecto la inmovilización de la partida, el propietario del predio debe manifestarlo así mediante Escritura Pública, ante lo cual el registrador procederá a solicitar al notario que confirme que el documentado presentado es auténtico. Teniendo respuesta afirmativa del notario, el registrador procederá a levantar la inmovilización.

Tal como se puede apreciar, esta Directiva limita el derecho de disposición del propietario, pues impide que inscriba el acto de disposición en la partida registral del inmueble, contraviniendo lo establecido en el artículo 882 del Código Civil, norma con rango de ley y, sin embargo, esta Directiva no cuenta con tal jerarquía. Se ve que es un esfuerzo por parte de SUNARP para tratar de impedir que ingresen títulos falsificados, resulta una medida un tanto desproporcional ya que el notario, a través del biométrico, puede verificar que los intervinientes en el acto de disposición son los verdaderos y que no se trata de un documento falsificado.

c) Resolución N° 070-2002- ORLC/TR

Sumilla: En el caso de documentos judiciales que ordenan una anotación de medida cautelar de embargo, el Registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, las formalidades del documento como son la firma del Juez o secretario y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que se pretende anotar. Si existe discordancia entre lo registrado y lo que

ordena inscribir el juez y es de pleno conocimiento del magistrado quien a pesar de ello reitera su mandato, debe anotarse el mismo en virtud del artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

A través de esta resolución del Tribunal Registral, podemos apreciar que el acto que se busca anotar es una medida cautelar de embargo sobre la partida del predio de propiedad de Kittyhawk Corporation, ante lo cual el registrador público observó, solicitando que se aclare si el nuevo propietario del predio estaba siendo también demandado pues el embargo no se adecua a los antecedentes registrales. En vista de la observación formulada, se presentaron partes judiciales ante Registros Públicos reiterando la solicitud de anotación de medida cautelar de embargo, a pesar de que el Poder Judicial ya tenía conocimiento de que el inmueble había sido transferido a terceros. Se elevó a segunda instancia la solicitud para que el Tribunal Registral pueda resolver y ordene la anotación, teniendo en cuenta que ya existía mandato reiterado por parte del Poder Judicial. El registrador hace bien en formular la observación pues estaban solicitando anotar una medida cautelar sobre un predio cuyo propietario ya había dejado de serlo toda vez que se había transferido a un tercero, por lo tanto, era incompatible con los antecedentes registrales y, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 2011° del Código Civil, el registrador tenía la potestad de solicitar al Juez la aclaración respectiva. Se cae en el error de obligar al registrador de anotar o inscribir un acto que no cumple con los principios registrales impidiendo la calificación registral.

d) Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°141-2011-SUNARP/SN

En esta Resolución se regula la tacha especial de títulos de independización por no contener planos. Se incorpora el Artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos:

*Art. 43-A.- Tacha especial de títulos de independización por no contener planos
En los casos a que se refieren los artículos 43°, 44° y 46° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.*

Esta tacheta será irrecurrible y determina la finalización del procedimiento en sede registral, por lo cual, el Registrador no efectuará la calificación integral del título.

Como se puede apreciar, Registros Públicos al regular este procedimiento, contraviene el debido procedimiento administrativo, pues impide que el administrado pueda acceder a la segunda instancia impugnando ante el Tribunal Registral y en consecuencia acceder al Poder Judicial para un proceso contencioso administrativo.

e) Resolución N° 1423-2012-SUNARP-TR-L

Sumilla: Títulos pendientes

Títulos pendientes son los títulos presentados con anterioridad al que es objeto de calificación. Estos títulos pendientes, precisamente por haber sido presentados con anterioridad, tienen prioridad respecto al título objeto de calificación y por ello pueden constituir un obstáculo para la inscripción de éste. En cambio, los títulos presentados con posterioridad, no tienen prioridad con respecto a éste, y por ello, no pueden ser considerados como un obstáculo para su inscripción.

En la presente resolución, el registrador observó la solicitud de inscripción de compraventa, de fecha 29/05/2012, respecto del inmueble inscrito en la partida electrónica N° 07002212, por encontrarse pendiente de inscripción dos títulos presentados con posterioridad al título de compraventa y que resultaban incompatibles.

Se presentó el título N° 543548 de fecha 15/06/2012, el cual estaba apelado; y el título N° 631691 de fecha 13/07/2012 referente a una medida cautelar de no innovar, el mismo que se encontraba observado.

Ante este escenario, el registrador observó la solicitud de inscripción de compraventa fundamentando que, mientras no exista pronunciamiento del Juez sobre el título que se busca inscribir, no se procederá a la inscripción de éste pues dicha medida cautelar ordena mantener la situación de hecho de la partida registral.

El Tribunal Registral revocó la observación del registrador señalando que los títulos que ingresan con posterioridad no cierran el registro, citó el artículo X del Título preliminar del Reglamento General de Registros Públicos en el que se expresa que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque

sea de igual o anterior fecha. Por lo tanto, ordenó inscribir el título de compraventa en vista de que los otros dos títulos pendientes de inscripción, eran de fecha anterior.

- f) **Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.**

Esta Ley fue publicada el 26 de marzo de 2015 en el Diario Oficial El Peruano, modificando artículos del Código Civil y regulando los procedimientos para los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

En esta norma podemos apreciar errores que cometió el legislador con la finalidad de resguardar la seguridad jurídica que debe generar el sistema registral en vista de las frecuentes falsificaciones de documentos y suplantación de personas que se viene dando a través de este registro, dejando desprotegidos a los usuarios, sin embargo, es necesario hacer notar, que así como se busca proteger más al usuario en este aspecto, lo que al final se logra es crear más burocracia e incongruencias al interior de Registros Públicos.

En el tercer párrafo del artículo 2° se señala lo siguiente: *“La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.”*. Tal como se pudo apreciar al analizar la Resolución N°141-2011-SUNARP/SN, la imposibilidad de recurrir a una segunda instancia transgrede derechos constitucionales de los usuarios, ante lo cual el Registro Público, en esta norma, no advierte.

Asimismo, en el artículo primero de las Disposiciones complementarias modificatorias, se modifica el Art- 2014 del Código Civil, añadiendo que la buena fe del tercero se mantiene en tanto no haya podido conocer las causas que no constan en los asientos

registrales y los títulos archivados que lo sustentan. Al incorporar a los títulos archivados como parte de la publicidad para la conformación de la fe pública registral, se está desnaturalizando la función de calificación del registrador, pues la publicidad ya no se remitiría solamente al asiento registral, sino que el usuario está obligado a revisar los títulos archivados, por ende, lo consignado en los asientos registrales ya no sería necesario, pasaría a un segundo plano frente a la obligación de revisar los títulos.

Finalmente, en el artículo segundo de las Disposiciones complementarias modificatorias, se señala que “*Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial (...)*”. Con esta modificación, el usuario va a tener que viajar hasta la provincia en la que se encuentra el inmueble para poder firmar la Escritura Pública, generándole mayores costos económicos y empleo de tiempo pues no siempre el propietario de un inmueble se encuentra en la provincia en la que dicho inmueble se ubica. Una vez más, por tratar de generar mayor seguridad jurídica, se incrementan los costos de transacción haciendo que el registro sea de más difícil acceso tanto en costos como en trámites.

g) Resolución N°2009- 2014-SUNARP- TR-L

*Sumilla: Documentación prohibida de solicitar
Conforme a lo previsto en el artículo 40.1.1 de la Ley 27444, las instancias registrales están prohibidas de solicitar para su labor calificadora la documentación conformante de otro título ya inscrito.*

En la presente resolución se busca inscribir el levantamiento de medida cautelar de embargo de la partida N° 47455871 del Registro de predios de Lima, en mérito a la Resolución coactiva emitida por SUNAT. La registrador pública, en primera instancia, observó la solicitud indicando que la resolución administrativa que ordene el levantamiento de la medida cautelar deberá estar acompañada del oficio que ordene el levantamiento, ante lo cual el solicitante, en reiteradas oportunidades procedió a subsanar indicando que el documento solicitado se encontraba en el título archivado de otra partida

registral. Sin embargo, la registradora reiteró la observación, motivo por el cual el solicitante procedió con la apelación.

El Tribunal Registral resuelve indicando que el Oficio emitido por la SUNAT, solicitado por la registradora de primera instancia, se encuentra en el título archivado, por lo que, de conformidad con el artículo 40.1.1 de la Ley 27444, la Administración Pública no puede exigir al administrado, documentación que conforma el título archivado de otro título; por lo tanto revoca la observación formulada.



5. Propuesta para delimitar el ámbito de actuación del registrador público en su función de calificación registral.

De lo antes expuesto, se puede apreciar que los errores en la calificación registral provienen en general, no de la labor del registrador público, es decir, no provienen de la persona en sí, sino de la mala aplicación de las normas que regulan y orientan los lineamientos de la calificación registral, ya sea porque el registrador exige documentación no prevista como requisito, o porque interpreta o crea supuestos que no encajan en las normas, creando derechos sin que su aplicación o consecuencias se encuentren regulados.

Estos errores en la calificación se dan muchas veces porque el sistema registral, trata de publicitar los actos celebrados por los particulares tal cual han sido celebrados en la realidad, de modo tal que los terceros puedan obtener, de un asiento registral, información legítima y verdadera, lo cual es correcto y cumple con la finalidad del registro, sin embargo, con el fin de que dichos asientos registrales contengan tal información, Registros Públicos va más allá de su función, generando un error de concepto al momento de generar y aplicar sus normas.

Si bien es cierto, Registros Públicos es importante en tanto participa del correcto tráfico de bienes, generando seguridad jurídica al otorgar publicidad a los actos, en muchos casos, genera a su vez un perjuicio a los usuarios de este servicio pues, como ya lo mencionamos anteriormente, crea barreras de acceso a él al solicitar mayor documentación de la requerida, o supervisando y analizando actos que no les corresponde, no porque un determinado registrador se equivoque, sino porque la exigencia de que los actos que ingresan al registro sean válidos y legales hace que se confunda al registro como una entidad supervisora de los actos emitidos por otras entidades (judiciales o administrativas) o funcionarios (notarios, funcionarios públicos, árbitros, etc.), cuando cada uno de estos funcionarios o entidades cumple su determinada función, sin tener el Registro que supervisar o verificar si dichos actos son válidos, pues al ser emitidos por el poder judicial o por una entidad administrativa, se presume su licitud. De igual forma, en el caso de los notarios, estos se encargan de validar la

identidad de las personas y de revestir a los actos de la formalidad correspondiente para que puedan ingresar al registro.

Asimismo, en la actualidad se vienen dando diversos actos de corrupción que atacan la seguridad que el sistema registral nos puede brindar, se falsifican documentos, los mismos que ingresan al registro sin que pueda advertirse de su ilicitud puesto que el sistema registral no tiene contacto directo con los usuarios, como si lo tiene el Notario, un funcionario público o un juez. En vista de ello, el sistema registral ha adoptado medidas de seguridad a fin de impedir el ingreso de documentación fraudulenta, tales como el sistema de alerta registral, el bloqueo por falsedad documentaria o la directiva de inmovilización de partidas, sin embargo, a pesar de estas medidas y esfuerzos, no se ha podido impedir el ingreso de documentación falsificada. Este es uno de los motivos por los cuales, el sistema registral, va más allá de sus funciones, al emitir normas que resultan siendo ilegales o inconstitucionales como las ya analizadas Directiva de inmovilización de partidas o la tacha especial irrecurrible que, ésta última, con la finalidad de esclarecer un procedimiento registral, termina por transgredir un derecho constitucional como el acceso a la doble instancia.

A fin de poder delimitar de manera correcta el ámbito de actuación del registrador, es necesario que se brinde una correcta capacitación a los funcionarios que la conforman referente a que no forman parte de una entidad encargada de validar o supervisar los fundamentos de los actos emitidos por otras entidades administrativas o judiciales, o que con la finalidad de inscribir los actos, revistiendo los asientos de legalidad y validez, crean supuestos de hecho en las normas, los mismos que no se encuentran regulados en la actualidad, haciendo interpretaciones que le correspondería realizar al poder judicial. Asimismo, con el fin de no caer en el error de transgredir el derecho de los usuarios a cambio de mantener la seguridad jurídica, se deben crear mecanismos de protección que van más allá de lo jurídico, es decir, apoyar la seguridad mediante soportes tecnológicos e informáticos, tal como se viene dando con el sistema de alerta registral o con el uso de biométrico en notarias. Se debe reforzar este sistema para así evitar normas que, si bien

por un lado buscan blindar la seguridad jurídica, por otro lado, transgreden el derecho de los usuarios haciéndoles más difícil el acceso al sistema registral.



6. Conclusiones

1. La calificación es el soporte del sistema registral y, como tal, se debe cumplir con su finalidad, empleando todos los elementos necesarios, generados en nuestro ordenamiento jurídico para que el registrador publicite actos válidos y legítimos.
2. Dependiendo de la procedencia de los actos que se buscan inscribir, el registrador va a emplear distintos métodos de calificación, es decir, va a obedecer los lineamientos planteados por las normas tratándose de documentos emanados del fuero judicial o de entidades administrativas.
3. Como se ha podido apreciar, es correcto que la calificación del registrador sea atenuada pues no va a proceder a calificar los pronunciamientos de fondo ni los procedimientos internos para la emisión de estos en vista de la presunción de legalidad que los reviste. Lo que no es correcto es limitar o anular la función de calificación del registrador pues de esa forma, no se estaría cumpliendo con la finalidad del sistema registral, llegándose, inclusive, a publicitar actos que no cumplan con los antecedentes del registro, generando un engaño y perjuicio al usuario.
4. En la resolución materia de análisis, se puede apreciar uno de los errores en la calificación en las que incurre el registrador al tratar de realizar una calificación legalista, pegada a la norma, sin advertir que al realizar dicho análisis estaba creando un supuesto más a la norma que regula la extinción del derecho de propiedad, sin medir las consecuencias que esto podría generar.
5. Se requiere delimitar de manera correcta y adecuada el ámbito de aplicación de la calificación por parte del registrador, con la finalidad de no perjudicar al usuario, solicitándole mayor documentación a la requerida en las normas y reglamentos, o creando derechos sin medir las consecuencias y los alcances de estos.

6. Además de generar normas orientadas a proteger la seguridad jurídica de los usuarios, Registros Públicos debería contar con sistemas informáticos que le permita continuar con dicha protección, fortaleciendo de esa forma las barreras de ingreso a documentos falsificados y minimizando de esa forma, los riesgos a los que se encuentra expuesto.



7. **Bibliografía**

1. CAMACHO CARO, Alejandra. “Sr. Registrador, ya no deseo ser propietario! La renuncia a la propiedad inmobiliaria y sus efectos”. Diálogo con la Jurisprudencia. Ed. Gaceta Jurídica. Número 182. Lima, 2013.
2. DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral: redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios”. Ed. Ius et Veritas. Numero18. Lima 1999.
3. DERECHO REGISTRAL 1. Ed. Gaceta Jurídica Editores. Lima, enero 1998.
4. GARCIA GARCIA, Luis. “Principio de rogación y legalidad”, en Código Civil Comentado Tomo X. Ed. Gaceta Jurídica. Lima, 2005.
5. GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier. “La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral”. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. España 1996.
6. GONZALES BARRON, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*. Ed. Ediciones Legales, segunda edición. Lima, 2009.
7. GONZALEZ BARRON, Gunther. “Sobre la renuncia y otras formas de extinción de la propiedad”. Diálogo con la Jurisprudencia. Ed. Gaceta Jurídica. Número 182. Lima, 2013.
8. GONZALES BARRON, Gunther. *El Nuevo Derecho Registral*. Ed. Ediciones Caballero Bustamante. Vol. 2. Lima, 2001.
9. GONZALES BARRON, Gunther. *Los Derechos reales y su inscripción registral*. Ed. Gaceta Jurídica. Lima, 2015
10. GONZALES LOLI, Jorge Luis. “Comentarios: nuevo reglamento general de los registros públicos.” Ed. Gaceta Jurídica. Lima 2002.
11. MEJORADA CHAUCA, Martin. “Mejor Derecho de Propiedad en la duplicidad de partidas”.
12. MEJORADA CHAUCA, Martin. “Renuncia a la Propiedad Inmueble”. Diálogo con la Jurisprudencia. Ed. Gaceta Jurídica. Número 182. Lima, 2013.
13. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La calificación light y el debilitamiento del sistema registral”. Ed. Actualidad Jurídica. Lima 2006.

14. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “*Criterio de imputación aplicable en el juicio de responsabilidad civil del registrador del registro jurídico de bienes por errores en la calificación registral*”. Lima 2009.
15. ORTIZ PASCO, Jorge. “*Calificación Registral de Documentos Administrativos: ¿quién ve por ella? ¿dónde estamos? ¿hacia dónde vamos?*”. Ed. Revista de Derecho Administrativo. Numero 14. Lima 2015.
16. ORTIZ PASCO, Jorge. “*Resoluciones Judiciales versus realidad registral ¿Un verdadero Infiernillo?*”. Apuntes de Derecho Registral. Ed. Dante Antonioli Delucchi. Lima 2005.
17. TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. “*Calificación registral de documentos judiciales expedidos por la Corte Suprema*”. Ed. Revista Peruana de Jurisprudencia. Numero 66. Lima 2006.
18. VIVAR MORALES, Elena María. “*Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*”. Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú, N° 48, Lima 1994.

