

**Pontificia Universidad Católica del Perú Facultad
de Derecho**



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Las implicancias de los límites a la calificación registral

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

Autor

Mariajosé Salazar Ruiz de Castilla

Asesor

Marco Antonio Becerra Sosaya

Código del estudiante

20100183

Lima, 2021

RESUMEN

Es cierto que conforme avanza el tiempo el procedimiento registral va mejorando en busca de ser más eficaz y generar menos trabas para la sociedad. No obstante, hasta ahora existen ciertos límites dentro del procedimiento registral que en algunos casos no permiten que se culmine con el procedimiento registral dentro de sede administrativa y más bien exige que se continúe con el mismo en sede judicial, tal y como son los casos en los que se presentan lagunas de derecho. Por lo anterior, es el objetivo de este trabajo evaluar, en conjunto, el procedimiento registral y, de manera específica, la función que tienen los Registradores Públicos y el Tribunal Registral frente a las lagunas de derecho para finalmente evaluar si efectivamente la regulación debería permitir que en sede administrativa se aplique integración jurídica para completar lagunas de derecho, tomando en consideración las salidas que nos da la teoría general del derecho.



LAS IMPLICANCIAS DE LOS LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
II.	CALIFICACIÓN REGISTRAL	5
	2.1 ¿QUÉ ES LA CALIFICACIÓN REGISTRAL?	5
	2.2 ¿CUÁLES SON LAS CARACTERÍSTICAS DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL?	8
	2.3 LOS ÓRGANOS ENCARGADOS DE LA CALIFICACIÓN Y LA PREDICTIBILIDAD REGISTRAL	10
III	TEORÍA GENERAL DEL DERECHO: LAGUNAS Y VACÍOS NORMATIVOS.	12
IV.	DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO: ¿LOS REGISTRADORES PÚBLICOS Y EL TRIBUNAL REGISTRAL TIENEN ALGÚN NIVEL DE CONTROL AL EJERCER LA FUNCIÓN DE CALIFICACIÓN CUANDO NOS ENCONTRAMOS FRENTE A UNA LAGUNA O VACÍO DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO?	17
VI.	CONCLUSIONES	22
VII.	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	23

I. INTRODUCCIÓN

En concordancia con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, el Sistema Registral tiene la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral. Con dicha finalidad es que el derecho registral se encuentra constituido por una serie de principios, normas y reglamentos que guían a las distintas etapas del procedimiento registral.

Dentro de las Etapas del procedimiento registral a las que se ha hecho mención previamente se encuentra la calificación registral, la misma que es el eje central del procedimiento registral toda vez que es en ella donde se determina la posibilidad de continuar o no con el referido procedimiento.

En ese sentido, es la finalidad de este informe detallar los principales aspectos de la calificación registral para luego poder determinar el nivel de control que tienen los registradores públicos, en primera instancia y el Tribunal Registral, en segunda instancia, al momento de ejercer la función de calificación.

Como es evidente, nuestro ordenamiento jurídico no es perfecto, sino que el mismo como es natural, tiene algunas carencias que se evidencian en casos puntuales y deben ser corregidas muchas veces de manera particular. Entonces es a partir de ello que es necesario poder determinar cuales son los alcances de la calificación registral y que nivel de control tienen los Registradores Públicos y el Tribunal Registral al evaluar particularmente estos casos en donde nos encontramos frente a una carencia del ordenamiento jurídico.

En relación a ello es entonces que buscamos determinar si los mencionados órganos de calificación registral pueden extender su función aplicando incluso interpretación y/o hasta integración jurídica con la finalidad de completar lagunas o vacíos que se puedan presentar en el ordenamiento jurídico.

II. CALIFICACIÓN REGISTRAL

2.1 ¿Qué es la Calificación Registral?

Comenzaremos entonces indicando que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos¹, la calificación registral debe ser entendida como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

Además, en palabras del profesor Ortiz Pasco, “la calificación podemos decir que es la acción (el proceder) que le corresponde hacer al registrador público **<y/o al Tribunal Registral>** en virtud de la cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las normas y el registro (compatibilidad) para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, carece de los requisitos o elementos precisos para realizar la inscripción” (Ortiz 2015: 306) (lo agregado, en negritas es nuestro).

Por otro lado, el artículo 2011 del Código civil que regula el principio de Rogación Registral indica lo siguiente:

“Artículo 2011.- Rogación

*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.
(...)”*

En la misma línea, el Reglamento General de los Registros Públicos, guardando relación con la calificación registral, regula en su artículo V del Título preliminar al principio de legalidad indicando lo siguiente:

¹ Artículo 31 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

“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.”

En concordancia con lo antes descrito, el Tribunal Registral se ha pronunciado en relación a la Calificación registral indicando que:

“La calificación registral se realiza en el marco de los principios, que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho registral, delimitando de ese modo los alcances de la calificación registral.

Así en virtud del principio de legalidad, contemplado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que los Registradores y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, 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.

(...)” (Tribunal Registral 2010: fj.9)

A partir de lo antes expuesto podemos advertir que la calificación registral implica, entre otros, el cumplimiento del principio de legalidad, el cual en palabras del abogado

Rimascca debemos entender que hace referencia a que:

“todo el accionar del registrador público al momento de calificar y toda decisión de los tribunales registrales ha de ser el resultado de la aplicación de la Ley. Por tanto, es la plena vigencia del ordenamiento jurídico en los operadores registrales, esto es, en los límites y en la forma prevista por Ley. En tal sentido, en virtud de este principio la calificación es de carácter obligatorio para el registrador, la misma que deberá realizarse de acorde a Ley.” (Rimascca 2015: 57)

Adicionalmente a la regulación anteriormente señalada, debemos tener en consideración que el Título IV del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos está referido íntegramente a la calificación registral siendo que de manera detallada además de definir el concepto de calificación nos indica los alcances de la misma (artículo 32), las reglas para su aplicación (Artículo 33), los supuestos para la abstención a la calificación (Artículo 34 y 35), entre otros.

En síntesis, a partir de las definiciones expuestas líneas atrás parecería ser que la calificación registral no debería presentar mayor problema dentro del procedimiento registral pues podría entenderse como la simple evaluación de legalidad respecto de los documentos que ingresan al registro con la finalidad de lograr una inscripción; sin embargo, coincidimos con lo indicado por el doctor Gabriel de Reina Tartière cuando hace referencia a que nada ha provocado tanta discusión y debate como el control que hubiera de ejercer el registrador sobre los documentos que se le presentan para la calificación.

Lo anterior debe ser entendido en razón a que el ordenamiento jurídico no es un sistema perfecto si no que al estar compuesto por diversas reglas generadas a través de los años por el ser humano este puede contener – aunque constantemente se intente evitar – diversas carencias, inexactitudes y en algunos casos hasta exigencias inexactas que generan que en determinados supuestos de hecho tengan que aplicarse distintas teorías del derecho como la interpretación e integración jurídica, para así poder dar respuesta

a las situaciones que no estuviesen reguladas o cuya regulación no sea eficiente para cumplir determinados objetivos.

Es entonces justamente es en estos casos en donde se cuestiona el control que tiene el registrador público y hasta el propio Tribunal Registral para ejercer la función de calificación registral y hasta qué punto puede llegar a interpretar e incluso integrar normas jurídicas para dar respuesta a casos que por anomalías del ordenamiento jurídico no encuentran una respuesta a partir de una simple lectura del mismo. Sobre este punto nos detendremos en el siguiente acápite del presente informe en el cual justamente pretendemos desarrollar el nivel de control que tiene el Registrador Público durante el ejercicio de su función de calificación.

2.2 ¿Cuáles son las características de la Calificación Registral?

Habiendo definido el concepto de Calificación Registral debemos ahora detallar las principales características que encontramos en torno al referido concepto. Para tales efectos, nos referiremos nuevamente al artículo 31 del Reglamento General de los Registro Públicos el cual indica que la función de calificación implica evaluación integral de los títulos lo cual debe entenderse como que el Registrador Público debe realizar un examen total y conjunto de todos los documentos que son presentados con la finalidad de inscribir determinado acto, los cuales conformarán el título.

Dicha calificación integral, la cual implica tanto la revisión del documento que contiene el acto que se desea inscribir, así como también los demás documentos complementarios presentados como parte del título, debe realizarse en un solo acto y de manera conjunta. En ese sentido, según corresponda, el Registrador deberá inscribir el título u observar el mismo por única vez salvo que a partir de la revisión de nuevos documentos presentados con la finalidad de subsanar esa primera observación pueda verificarse que existe algún otro defecto en cuyo caso si podrá efectuar una nueva observación, pero únicamente respecto de la nueva información recibida.

Por otro lado, tal como indica el literal a) del artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación Sunarp y Sistema Nacional de los Registros Públicos, el Registrador y el Tribunal Registral tendrán autonomía al momento de ejercer su función de calificación, esta debe realizarse de manera independiente siempre que se encuentre dentro de los límites de la Ley y de su competencia. En ese sentido, al momento de calificar los títulos ingresados a Registros Públicos no se debe admitir ningún tipo de injerencia de terceros que determinen el resultado de la calificación registral.

Asimismo, y relacionada con las características antes mencionadas esta la exigencia de que el Registrador califique los títulos de manera personal e indelegable; es decir, la función del registrador público no puede ser transferida a un tercero por ser de carácter personalísimo e intuitu persona.

Ahora bien, debemos tener en consideración que si bien las características antes indicadas aplican en general para la calificación de títulos existe una excepción cuando se trata de documentos judiciales pues el Reglamento General de los Registros Públicos establece que en el caso de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el registrador y el Tribunal registral deberá ajustar su calificación a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y como hemos detallado precedentemente el artículo 2011 establece que los registradores deben calificar la legalidad de los documentos, capacidad de los otorgantes y la validez del acto; sin embargo, seguidamente se indica que lo dispuesto en el primer párrafo “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.”

En ese sentido, debemos entender que para el caso de resoluciones judiciales la función del registrador no implica ningún acto de revisión, sino que únicamente se limitará a la inscripción o anotación del acto que se ordene incluso cuando este genere algún tipo

de afectación a terceros o vaya contra alguno de los principios registrales establecidos en las normas correspondientes.

2.3 Los órganos encargados de la calificación y la predictibilidad registral

Como ya hemos venido adelantando, debemos tener en consideración que la etapa de calificación registral, se encuentra a cargo de los registradores públicos en primera instancia y del Tribunal Registral en segunda instancia, tal y como lo indica el artículo 3 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Como es lógico existen reglas generales aplicables a ambas instancias de calificación como son las que delimitan las características de la calificación registral, de acuerdo a lo señalado líneas atrás, como otras reglas que son específicas para cada uno de las instancias por la propia naturaleza de las mismas. Es entonces en razón a ello que el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos hace la referida distinción.

Por un lado, el referido reglamento ha establecido que al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción los registradores públicos, bajo responsabilidad, deben tener en consideración lo siguiente:

1. El Registrador no podrá realizar nuevas observaciones a los documentos ya calificados.
2. Cuando en una nueva presentación el registrador tome conocimiento de un mismo título o de otro con características similares que el mismo haya calificado, aún cuando los intervinientes sean distintos este debe mantener el mismo criterio para la calificación.
3. Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

De otro lado, el Reglamento General de los Registros Públicos ha dispuesto que, en segunda instancia de calificación, el Tribunal Registral deberá tener en consideración lo siguiente:

1. No se podrán formular observaciones distintas a las ya formuladas en primera instancia por el Registrador correspondiente.
2. La Sala del Tribunal Registral deberá sujetarse a los criterios ya establecidos por la misma y otra Sala del Tribunal Registral; y, de ser el caso que se considere que es necesario apartarse del criterio establecido se deberá solicitar la convocatoria a un Pleno Registral Extraordinario en el cual se discutirán ambos criterios y se adoptara la decisión de cuál el que debe prevalecer.

En ese sentido, si bien existen algunas excepciones como las referidas a la calificación de documentos judiciales que ya hemos detallado líneas atrás la función de calificación registral se ha regulado de manera muy específica tanto en el Código Civil como en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Lo anterior en aras a la protección a la seguridad jurídica que tal como indica el inciso c del artículo 3 de la Ley 25366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, es una garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Y tal como indica el Dr. Marcial Rubio Correa en palabras del profesor Ortiz Pasco:

“La seguridad jurídica consiste en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho” (Pasco 2017: 310).

Por tanto, es en resguardo a la seguridad jurídica que se establece un procedimiento

tan delimitado para la actuación de las dos instancias registrales pues se debe tener predictibilidad respecto de forma de calificar de los Registradores y del Tribunal Registral.

III. LA TEORIA GENERAL DEL DERECHO: LAGUNAS Y VACIOS NORMATIVOS

Cuando nos encontramos frente a planteamientos normativos que carecen de claridad por la existencia de cierta dificultad para aplicar el supuesto establecido en la norma a un caso en concreto, este lo debemos tratar desde la teoría de la interpretación jurídica la cual nos brinda ciertos mecanismos que nos permiten ajustar la normativa vigente al hecho planteado.

Por otro lado, ante la inexistencia de normas jurídicas aplicables en casos que se considera se debe generar una respuesta jurídica, la teoría de la integración jurídica nos brinda las herramientas necesarias para crear una norma que resuelva el caso planteado, la misma que se produce mediante la aplicación del derecho mismo (Rubio 2020: 268).

Dicho ello, debemos tener en consideración que tal como indica el profesor Arce, nuestro ordenamiento jurídico no es un sistema completo; sin embargo, la propia constitución en el inciso 8 del artículo 139 reconoce que el mismo puede ser completado (Arce 2013: 229):

Artículo 139.- Principios de la función jurisdiccional

Son principios y derechos de la función jurisdiccional:

(...)

8. El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley.

En tal caso, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho consuetudinario.

Lo anterior no implica que en todos los casos el ordenamiento jurídico deba de ser completado pues debemos tener en consideración que existen dos figuras ante la inexistencia de reglas sobre las cuales es fundamental tener claridad: las lagunas y los vacíos en el derecho.

En ese sentido, estaremos ante una laguna de derecho en el caso que por la trascendencia social del hecho este deba estar necesariamente regulado y de otro lado, estaremos ante un vacío de derecho cuando existe un hecho no regulado: sin embargo, no existe necesidad de estarlo. (Arce 2013: 231).

El problema principal frente a estas dos figuras que se presentan ante la inexistencia de reglas es poder determinar cuándo es que estamos ante cada una de ellas pues no siempre debe entenderse que debemos construir una respuesta desde el sistema jurídico. Desde la perspectiva del profesor Arce, la cual suscribimos, existen dos situaciones que podrían impedir construir una respuesta normativa:

1. Por un lado, se presentan los casos en los que se ha preferido no regular justamente porque se considera que ello se encuentra fundamentado en la irrelevancia jurídica y social del hecho no regulado. En ese sentido, el legislador ha considerado pertinente no regular tal situación y por tanto el juez debería seguir la misma línea pues esta supuesta falta de regulación no se genera por una omisión involuntaria, sino que por el contrario se debe entender que el legislador ha verificado tal situación y deliberada, así como voluntariamente ha previsto no regularla por considerar que es lo más adecuado para la sociedad.
2. Por otro lado, se encuentran aquellos casos en los que se considera que la inexistencia de la norma es oportuna básicamente porque a partir de un entendimiento razonable del caso se puede entender que no es necesaria una regulación específica para un supuesto de hecho en concreto.

En ese sentido, a nuestro entender, cuando estamos frente a alguna de las dos situaciones antes planteadas debemos considerar que estamos ante un supuesto de vacío de derecho sobre el cual no debe aplicarse la teoría de la integración jurídica pues no es necesario que tal hecho este regulado. Sin embargo, cuando no nos encontremos ante tales supuestos deberemos aplicar la teoría de la integración jurídica pues estaríamos frente a una laguna de derecho en donde por omisión involuntaria del legislador no se ha previsto regular una situación de

relevancia social que debió ser cubierta por el derecho.

Ahora bien, cuando nos encontramos ante un supuesto en donde debemos aplicar la teoría de la integración jurídica (laguna de derecho) existen dos procedimientos para ello: (i) la aplicación de la analogía; y, (ii) la aplicación de los principios generales del derecho.

El método tradicional para superar lagunas de derecho es la aplicación de la analogía que tal como indica Marcial Rubio ocurre cuando un caso específico que “carece de norma tiene una racionalidad que es sustantivamente igual al de otro caso si normado, aun cuando ambos son fenoménicamente distintos. Es decir que siendo hechos diferentes en sus apariencias tienen una esencia común o una lógica encadenada” (Rubio 2020: 210)

Ahora bien, la cuestión aquí planteada podría generar cierta confusión respecto de porque el método común y tradicional para superar lagunas de derecho es el de la analogía en donde el legislador brinda la solución a partir de un caso similar y no aplicar directamente los principios de derecho. Esta aplicación de la analógica como método común y tradicional se sustenta en el hecho que debemos entender a las normas como el resultado del análisis de los principios plasmados a un caso en particular. En ese sentido, tal como lo indica Arce “si he aceptado que el legislador representa la voluntad general de la sociedad y que las reglas que emiten provienen de su visión política de los principios, entonces debo aceptar que las reglas tienen prioridad sobre los principios” (Arce 2013: 237).

Dicho ello, basados en lo que indica el profesor Elmer Arce, plasmaremos muy brevemente los principales requisitos para la aplicación de la analogía con la finalidad de tener claridad respecto de cómo se debe aplicar la misma:

1. Deberá existir una semejanza esencial respecto del hecho no regulado y el caso regulado en base al cual se pretende aplicar la analogía, lo cual evidentemente tiene un aspecto subjetivo siempre que ello dependerá del criterio del legislador para determinar cuando estamos ante un supuesto de semejanza esencial: sin embargo, para establecer ello se ha considerado que el procedimiento adecuado sería disgregar los elementos del

caso regulado y comparar los mismos con los elementos que pueden surgir a partir del caso no regulado y en base a ello determinar la semejanza entre los mismos.

2. Verificar los límites a la aplicación de la analogía. Por ejemplo, el artículo 139.9 de la Constitución² prohíbe de manera expresa la aplicación de la analogía para el caso de normas penales pues las mismas se basan en el principio de tipicidad lo cual impediría extender su ámbito de aplicación; por otro lado, el artículo IV del Código Civil³ también establece una prohibición a integrar el derecho por medio de la analogía cuando se trata de normas que establecen excepciones o restringen derechos.

Dicho ello, debemos ser muy rigurosos en analizar caso a caso cuando procede o no la analogía pues a partir de lo expuesto podemos entender que la aplicación de la misma no debería darse para los casos en que una norma impone cargas u obligaciones, así como tampoco para casos de normas muy especiales pues en aquellos supuestos podría llegarse a desnaturalizar la finalidad que tuvo el legislador al momento de emitirla.

3. Finalmente, otro requisito importante para aplicar la analogía es la argumentación al razonamiento planteado para determinar si cumplimos con los supuestos detallados en los numerales 1 y 2 anteriores. Así, por ejemplo, tal como indica el profesor Arce “la doctrina ha elaborado argumentos tipo que fundamentan una respuesta elaborada mediante la analogía. Se habla del argumento a pari o donde hay la misma razón, hay el mismo derecho. Este es el enunciado natural de la analogía y se construye sobre la base de la norma general inclusiva (semejanza del caso regulado, con el no regulado)” (Arce 2013: 241). Sin embargo, no es la única forma de argumentar la aplicación de la analogía, sino que más bien esta ya dependerá del razonamiento de cada legislador que decida aplicarla.

De otro lado, si no encontramos en el ordenamiento jurídico una norma que pueda regular un

² **Artículo 139.-** Principios de la función jurisdiccional
Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
(...)

9. El principio de inaplicabilidad por analogía de la ley penal y de las normas que restrinjan derechos.

³ **Aplicación analógica de la Ley**

Artículo IV.- La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía.

caso semejante al que no se encuentra regulado, pero se considera que la regulación del mismo es fundamental para el desarrollo de la vida social entonces de igual modo nos encontraremos ante una laguna de derecho, pero la misma tendrá que ser resuelta desde los principios generales de derecho. Ello fundamentado en el referido inciso 8 del artículo 139 de la constitución y el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil⁴.

Es importante entonces tener claro a que nos referimos con principios de derecho, para poder aplicarlos mediante la integración jurídica en los casos de lagunas normativas. En ese sentido, en palabras del doctor Marcial Rubio los principios generales de derecho deberán ser entendidos como:

Conceptos o proposiciones de naturaleza axiológica o técnica, que informan la estructura, la forma de operación y el contenido mismo de las normas, grupos normativos, subconjuntos, conjuntos y del propio derecho como totalidad. Pueden estar recogidos o no en la legislación, pero el que no lo estén no es óbice para su existencia y funcionamiento.

Los principios pueden ser, en un ámbito conceptos susceptibles de definición antes que proposiciones. Tal es el caso de la justicia, la equidad, la libertad, la igualdad, la democracia, etcétera. En todos estos casos puede haber diferentes versiones según las convicciones que cada uno tenga sobre ellos, y esas convicciones pueden ser más o menos distintas según las épocas. Sin embargo, para todos funciona la misma regla: una vez definidos con acuerdo intersubjetivo básico, rigen como grandes informadores del funcionamiento del derecho.

Los principios también pueden ser proposiciones, entendidas estas como enunciados con vocación normativa. Tal es el caso de, por ejemplo, <<El primer derecho es mejor

⁴ **Obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley**

Artículo VIII.- Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano.

derecho>> o <<La ley especial prima sobre la general>> (...). Estos principios a diferencia de los anteriores no son susceptibles de ser definidos porque no son conceptos (Rubio 2020: 292).

A partir de lo expresado líneas atrás podemos concluir que efectivamente desde la teoría del derecho se han creado mecanismos para cubrir las posibles lagunas normativas que pudiesen presentarse por omisión involuntaria del legislados frente a hechos que dada su relevancia para el grupo social deben ser regulados.

Finalmente, para el segundo supuesto planteado líneas atrás respecto a la inexistencia de normas jurídicas, que es el caso de los vacíos de derecho, no podríamos tener un desarrollo como el anterior toda vez que simplemente en estos casos no debería existir por parte del legislador ni del juez (en caso corresponda) una intención de generar normas a partir de la teoría general de derecho dado que los vacíos suponen que se ha preferido no regular el hecho específico porque se considera que el mismo no tiene relevancia jurídica ni social o por que se considera oportuna la inexistencia de una norma en ese caso en concreto.

Dicho ello y teniendo claros los conceptos de laguna y vacío de derecho pasaremos analizar el problema planteado en relación a los referidos conceptos y el Registro Público.

IV. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO: ¿CÓMO DEBE PROCEDER EL REGISTRADOR O EL TRIBUNAL REGISTRAL ANTE UN SUPUESTO DE INEXISTENCIA DE REGLAS PARA UN CASO ESPECÍFICO?

Como hemos mencionado en el desarrollo del primer punto del presente informe, la calificación registral que esta a cargo de los Registradores Públicos y el Tribunal Registral cuenta con una regulación detallada que determina los parámetros y límites que tienen dichos funcionarios al momento de aplicarla.

Sin embargo, todas las normas contenidas en la regulación aplicable a la calificación registral parten del supuesto que el hecho a ser calificado que se encuentra contenido en el título

presentado esta debidamente regulado y requiere de ciertas formalidades y requisitos preestablecidos en la norma aplicable a tal materia, formalidades y requisitos que finalmente serán los que deban ser calificados por los Registradores Públicos y/o el Tribunal Registral. En razón a ello es que nos cuestionamos ¿cómo debe proceder el registrador o el tribunal registral ante un supuesto de inexistencia de reglas para un caso específico?

Antes de pasar a responder a la interrogante planteada tenemos que tener claridad respecto de la naturaleza del procedimiento registral y la estructura del mismo. Tal como señala el primer artículo del Reglamento General de los Registros Públicos el procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. Dicho ello, debemos tener claro que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo de carácter especial.

En ese sentido, por su propia naturaleza de especial el procedimiento administrativo se rige en principio por lo regulado en el Código Civil y en sus normas específicas en materia registral, como son el Reglamento General de los Registros Públicos y otras. Sin perjuicio de ello, tenemos que tener en consideración que además, el artículo 2 del Decreto Supremo 004-2019-JUS – TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General indica que las normas allí contenidas son de aplicación a la actuación de la función administrativa y que las mismas regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales.

Como consecuencia de lo mencionado en el párrafo precedente llegamos a la conclusión que la Ley de Procedimiento Administrativo General si es aplicable al procedimiento registral y es importante tener en consideración ello para el desarrollo del presente problema jurídico pues al momento de analizar la actuación de los funcionarios registrales frente a inexistencias de reglas debemos primero verificar si hay alguna norma prevista para ello.

De acuerdo con lo señalado líneas atrás podemos determinar que en el código civil y en las normas particulares para el procedimiento registral no existe ningún procedimiento que haga referencia a la actuación de los funcionarios registrales en el marco de su función calificadora

frente a la inexistencia de reglas. No obstante, es importante tener en consideración el artículo VIII de I Título Preliminar del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General, el cual indica lo siguiente:

“Artículo VIII.- Deficiencia de fuentes

- 1. Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes; en tales casos, acudirán a los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley; en su defecto, a otras fuentes supletorias del derecho administrativo, y sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.*
- 2. Cuando la deficiencia de la normativa lo haga aconsejable, complementariamente a la resolución del caso, la autoridad elaborará y propondrá a quien compete, la emisión de la norma que supere con carácter general esta situación, en el mismo sentido de la resolución dada al asunto sometido a su conocimiento.”*

A partir de la norma antes citada podemos determinar que en caso el Registrador Público y o el Tribunal Registral no pueda calificar determinado título por deficiencia de sus fuentes entonces estos necesariamente se en obligados a remitirse a: (i) los principios del procedimiento administrativo previstos en esta Ley del Procedimiento Administrativo General; o, (ii) a otras fuentes supletorias del derecho administrativo; y (iii) sólo subsidiariamente a éstas, a las normas de otros ordenamientos que sean compatibles con su naturaleza y finalidad.

Parecería entonces que, el referido Artículo VIII nos brinda una solución ante las deficiencias de reglas, pero debemos ser muy cuidadosos al leer la norma antes citada pues esta hace referencia única y exclusivamente a cuando nos encontramos frente a una deficiencia del propio procedimiento administrativo, en este caso estaríamos haciendo referencia a una deficiencia en las normas que rigen el procedimiento registral. Pero, debemos tener en consideración que el procedimiento registral verifica justamente el cumplimiento de requisitos y formalidades que conforman los títulos ingresados el registro los cuales versan sobre diversas materias (inmobiliarias, personas jurídicas, personas naturales) y las mismas que son reguladas por su propia regulación.

En decir, el problema jurídico planteado va justamente enfocado a deficiencias de reglas en las materias respecto de las cuales el funcionario registral debe realizar la calificación registral, reglas en que no necesariamente son de carácter estrictamente registral y que no tienen una respuesta desde los principios generales del derecho administrativo, las fuentes supletorias del derecho administrativo ni otras normas compatibles con la naturaleza y finalidad del derecho administrativo.

A modo de ejemplo ponemos entonces el caso de la Resolución No. 1928-2011-SUNARP-TR-L en el cual el tribunal registral resolvió respecto de la admisión o no de una solicitud de extinción de una sucursal de una sociedad constituida en el extranjero cuya sociedad ya se encontraba extinguida en su país de origen y por tanto resultaba imposible cumplir con el procedimiento establecido en la Ley General de Sociedades para la extinción de sucursales.

Tal como podemos apreciar, en el caso señalado en el párrafo anterior no estamos ante una deficiencia en la regulación registral sino más bien estamos ante un vacío normativo en el ordenamiento jurídico aplicable a sociedades; es decir, la Ley General de Sociedades, la cual no regulaba un proceso específico para extinguir sucursales de sociedades extranjeras cuando la sociedad extranjera que la estableció ya se encuentra extinguida. Cabe precisar que me he permitido señalar que estamos ante un vacío normativo porque en mi opinión el supuesto de hecho que da mérito a la referida resolución no debería de estar regulado dado que parte de una falta de diligencia de los representantes de la sucursal, pero no precisaremos sobre este punto pues no es objeto del presente informe. Sin embargo, podríamos enfrentarnos ante una situación que no este regulada pero que si sea relevante para la sociedad por tanto estemos frente a una laguna normativa en donde se tenga que crear una norma para este supuesto específico.

Dicho ello, tal y como podemos apreciar a partir de lo antes desarrollado no hay un procedimiento específico que determine la manera en la que deben actuar los Registradores Públicos ante supuestos de lagunas de derecho y ello es así por una razón específica, porque la única manera de completar lagunas de derecho es a través de la integración jurídica y tal

como establece el artículo 139 de la constitución la integración jurídica es una facultad inherente y exclusiva de la función jurisdiccional; es decir, ante lagunas de derecho quienes tienen potestad para “crear” normas específicas que resuelvan supuestos de hechos concretos es el juez.

Por lo anterior, en mi consideración, la regulación actual no permite al Registrador Público ni al Tribunal Registral completar lagunas normativas por lo que necesariamente cuando se presente algún caso de este tipo tendrá que ser resuelto en sede judicial.



V. CONCLUSIONES

Habiendo desarrollado algunos conceptos claves relacionados con el procedimiento registral, específicamente con la calificación registral y la teoría general del derecho podemos concluir que dentro del procedimiento registral no es posible completar lagunas de derecho lo cual quiere decir que no podemos crear reglas particulares para casos que no hayan sido previstos por el legislador al momento de configurar el ordenamiento jurídico. Lo anterior toda vez que la integración jurídica es una facultad inherente y exclusiva de la función jurisdiccional y entonces son solo los jueces y/o los legisladores los que podrán completar las lagunas normativas que presenta el ordenamiento jurídico.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en mi consideración la regulación debería permitir que en sede administrativa se aplique integración jurídica para completar lagunas de derecho. Ello pues como sabemos la integración jurídica crea una regla particular para un supuesto no regulado a partir de la analogía o a partir de los principios generales del derecho, pero dicha regla particular debe ser creada tomando en consideración todas las garantías que se requieran para que no se pierda la seguridad jurídica, así como también para que terceros ajenos al supuesto de hecho particular no se vean afectados.

Entonces, es evidente que el funcionario que tiene a cargo el procedimiento específico tiene una mayor experiencia en relación al tema, como es el caso de los Registradores Públicos y del Tribunal Registral quienes son los especialistas en el procedimiento registral y a mi criterio es por tal razón que son quienes deberían resolver ante lagunas de derecho.

VIII. REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

- 2020 *Material de Enseñanza del Curso de Teoría General del Registro de la Segunda Especialidad en Derecho Registral: “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿un verdadero “infiernillo”? Quince años después sigue el “infiernillo”*. Por Jorge Antonio Ortiz Pasco, en *Revista Actualidad Civil*. Lima, No. 9, Pp. 298 – 317.
- 2020 *Material de Enseñanza del Curso de Teoría General del Registro de la Segunda Especialidad en Derecho Registral: “Haciendo memoria: la escritura pública no es una moda. Los formularios, si lo fueron. La seguridad jurídica no es solo una norma o una sentencia, es lo que las personas sienten y necesitan”*. Por Jorge Antonio Ortiz Pasco, en *Revista Actualidad Civil*. Lima, No. 38, Pp. 307 – 313.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

- 1993 *Constitución Política del Perú*. Lima, 30 de diciembre.
- 1997 *Ley No. 26887. Ley General de Sociedades*. Lima, 9 de diciembre.
- 2019 *Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado mediante Decreto Supremo No. 004-2019-JUS*.

RIMASCCA HUARANCCA, Angel

- 2015 *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica

RUBIO CORREA, Marcial

- 2020 *“El Sistema Jurídico. Introducción al Derecho”*. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

- 2012 *Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento*

General de los Registros Públicos. Lima, 18 de mayo.

2016 *Resolución No. 065-2016-SUNARP/SN.* Reglamento del Tribunal Registral.
Lima, 9 de marzo.

TRIBUNAL REGISTRAL

2011 *Resolución No. 1029-2001-SUNARP-TR.L.* Resolución del 14 de octubre.

2016 *Resolución No. 331-2016-SUNARP-TR-T.* Resolución del 1 de agosto.

