

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO



Título

LA ARGUMENTACIÓN POST INSCRIPCIÓN REGISTRAL

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN DERECHO CON
MENCION EN POLÍTICA JURISDICCIONAL**

AUTOR

Blas Humberto Ríos Gil

ASESOR

César Augusto Higa Silva

Julio, 2021

Resumen

La presente tesis es una investigación descriptiva y sigue la línea de investigación de la argumentación jurídica propuesta por la maestría en Política Jurisdiccional de la PUCP. Tiene como principal objetivo estudiar un aspecto poco conocido de la argumentación jurídica que realizan los registradores públicos de la Zona Registral N° IV Sede Iquitos de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos cuando sus inscripciones son cuestionadas en la vía administrativa y judicial, tanto en materia civil y penal y en este último punto teniendo en cuenta las investigaciones que se hacen también solo a nivel del Ministerio Público. A lo largo de la tesis demostraremos la existencia de una argumentación jurídica registral diferente a la argumentación judicial y legislativa. Hemos establecido que esta argumentación tiene características propias en cuanto a la finalidad de la argumentación y que a su vez la argumentación post inscripción registral también lo tiene en relación a ésta última en la medida que es una argumentación que se realiza fuera del procedimiento y registral y que engloba solo un aspecto de toda la argumentación que realiza el registrador en la fase de la calificación de los títulos. Arribaremos a la conclusión que la argumentación post inscripción registral es una variante de la argumentación jurídica ya que se hace al margen del procedimiento y porque tiene como finalidad la defensa de inscripción y teniendo como trasfondo salvar de cualquier responsabilidad funcional del registrador.

Palabras claves: Argumentación, argumentación jurídica, procedimiento registral, inscripción registral, argumentación post inscripción registral

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	7
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
i. Una primera aproximación a la argumentación post inscripción registral	9
ii. El problema de la investigación	13
iii. Preguntas de la investigación	17
iv. Hipótesis de la investigación	17
v. Metodología de la investigación	20
Capítulo I. LA ARGUMENTACIÓN	22
1.1. Generalidades	22
1.1.1. Estado de la cuestión	22
1.1.2. Marco teórico	25
1.2. La argumentación	25
1.2.1. Noción de argumentación	25
1.2.2. ¿Y qué hacemos cuando argumentamos?	29
1.2.3. ¿Y para qué argumentamos?	30
1.2.4. Disciplinas que estudian la argumentación	31
1.2.5. Elementos de la argumentación	32
1.2.6. Concepciones de la argumentación	34
1.2.7. Características de la argumentación	35
1.2.8. Clases de argumentación	36
1.3. La argumentación y la argumentación jurídica	38
1.3.1. Noción de argumentación jurídica	39
1.3.2. Facetas del derecho y la argumentación	40

1.3.3.	La argumentación jurídica en el mundo antiguo	42
1.3.4.	Las teorías de la argumentación jurídica	44
1.3.5.	La importancia de la argumentación jurídica en el procedimiento registral	45
Capítulo II. LA ARGUMENTACIÓN JURÍDICA Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL		48
2.1.	La argumentación jurídica registral	48
2.1.1.	Definición de la argumentación jurídica registral	48
2.1.2.	Tesis sobre el razonamiento jurídico registral	50
2.1.3.	La argumentación registral y sus diferencias con otros tipos de argumentación jurídica	51
2.2.	El procedimiento registral y la estructura de la argumentación registral	53
2.2.1.	La argumentación en calificación registral	55
2.2.2.	Estructura de la argumentación en la calificación	57
2.2.2.1.	Pasos previos a la calificación registral	58
2.2.2.2.	Durante la calificación registral	59
2.2.2.3.	Al momento de extender el asiento registral	61
2.2.3.	La argumentación en las observaciones a los títulos	62
2.2.4.	La argumentación en las tachas sustantivas	64
2.2.5.	La argumentación en la inscripción registral	65
2.2.6.	Ensayo de una argumentación mental estandarizado de un título cuestionado judicialmente	66
2.2.7.	La argumentación en el tribunal registral	68
2.2.8.	La argumentación post inscripción o post calificación	69
2.2.8.1.	El escenario administrativo	69
2.2.8.2.	El escenario judicial	70
Capítulo III. LA ARGUMENTACIÓN POST INSCRIPCIÓN REGISTRAL		72
3.1.	La inscripción registral	72

3.2. El problema de la no regulación normativa de la fundamentación jurídica de las inscripciones registrales	81
3.3. La argumentación jurídica post inscripción registral	82
3.3.1. La argumentación jurídica post inscripción registral de los registradores de la Oficina Registral de Iquitos	83
3.3.1.1. La oficina registral de Iquitos	83
3.3.1.2. Análisis de casos	84
3.3.2. Reconstrucción de la experiencia argumentativa a partir del testimonio de los registradores y especialistas en argumentación	89
Conclusiones	100
Recomendaciones	101
Bibliografía	102
Anexo	105



SIGLAS Y ABREVIATURAS

DRAE	Diccionario de la Real Academia Española
ORI	Oficina Registral de Iquitos
POO	Precedente de observancia obligatoria
PUCP	Pontificia Universidad Católica del Perú
RGRP	Reglamento Nacional de los Registros Públicos
Sinarp	Sistema Nacional de los Registros Públicos
Sunarp	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

INTRODUCCIÓN

La presente tesis es un trabajo que tiene como finalidad describir una actividad poco conocida de los registradores públicos en su quehacer funcional como servidores de la administración pública. Quizá si algún mérito tenga la tesis sea la descripción de este trabajo al que le hemos llamado argumentación post inscripción registral, salvo quizá en ambientes académicos, los registradores suelen en algún momento de su actividad laboral comparecer ante autoridades administrativas o judiciales para defender una inscripción registral y defenderse a ellos mismos ante imputaciones como inconducta funcional o la comisión de algún ilícito penal o civil.

En el primer capítulo estudiamos la argumentación en general con el objeto de describir sus características y relacionarlo con la argumentación jurídica registral. En el capítulo se busca encontrar los fundamentos teóricos para postular la existencia de una argumentación jurídica registral y la importancia que ella tiene en el procedimiento registral.

En el segundo capítulo estudiamos la argumentación jurídica registral y el procedimiento registral. Tiene por objeto demostrar que existe una argumentación jurídica registral diferente a la argumentación legislativa o judicial. Lo que postulamos es que la argumentación jurídica registral tiene caracteres propios si lo vemos desde la óptica de la conclusión del razonamiento jurídico.

En el tercer capítulo estudiamos la argumentación post inscripción registral y tiene por objeto fundamental demostrar que la argumentación que hacen los registradores tiene caracteres propios definidos pues lo que el registrador busca con ella es salvar no solo la inscripción registral afirmando su perfección y corrección, sino que en el fondo busca defender y salir

bien librado de las imputaciones de inconducta funcional y de la comisión de ilícitos civiles o penales productos de una supuesta mala inscripción registral.

Las dos conclusiones más importantes de esta tesis en la afirmación de la existencia de una argumentación jurídica registral diferente a la argumentación judicial o administrativa y la existencia de un quehacer de registradores que argumentan fuera de un procedimiento registral con el único fin de salvar una inscripción de una posible nulidad y salvarse ellos mismo de imputaciones de faltas administrativas o de denuncias civiles o penales.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

i. Una primera aproximación a la argumentación post inscripción registral

La presente tesis es una investigación descriptiva y sigue la línea de investigación de la argumentación jurídica propuesta por la maestría en Política Jurisdiccional de la PUCP.

Lo que pretendemos mostrar en el presente trabajo, como objetivo central, es la tarea de argumentación que realizan los registradores públicos, después que autorizan una inscripción fuera del procedimiento registral dentro del marco de una argumentación jurídico registral preexistente. Decimos ello porque la argumentación o razonamiento registral por regla general se realiza dentro del procedimiento registral de inscripción, específicamente en la etapa de la calificación registral, en donde se evalúa la pertinencia de la incorporación de un acto o derecho al registro, pero, nuestra investigación apunta a mostrar que hay más allá cuando se cuestiona la validez de una inscripción registral ya sea por los propios auditores del registro o por los operadores jurisdiccionales (Ministerio Público o Poder Judicial) que nace de alguna denuncia penal en contra de los registradores o demandad civil de anulación de una inscripción registral.

En suma, la investigación apunta a lo siguiente:

- a) en primer término, a demostrar la existencia de una argumentación jurídica registral, diferente a la argumentación judicial, dogmática o legislativa; y luego de demostrar este punto;
- b) en segundo término, pasar a demostrar que dentro de la argumentación jurídica registral existe una que tiene matices diferentes porque se lo hace fuera del procedimiento registral de inscripción a la que llamamos argumentación post inscripción registral.

La argumentación jurídica registral se diferencia de la argumentación judicial porque se hace en un contexto en donde no se discuten mejores derechos o resuelven incertidumbres jurídicas, sino que se pretende la incorporación al registro de una situación o relación jurídica o un derecho adquirido, obtenido por lo general fuera del registro, y se diferencia de la argumentación dogmática o legislativa porque en ella no se pretende defender una posición teórica sobre alguna institución jurídica o concepto jurídico ni tampoco la conveniencia de regular o incorporar situaciones de hecho o de derecho a nuestro ordenamiento jurídico.

Partimos del hecho de que, si bien en el proceso de la calificación hay un razonamiento jurídico, una argumentación jurídico registral que realizan los registradores públicos del Sinarp, sin embargo, si como resultado de este proceso la calificación registral es positiva, en el sentido de que se concluye que debe ser admitido un acto o derecho al registro, el resultado de este proceso argumentativo no se ve reflejado en el asiento de inscripción que autoriza el registrador público, que no es sino la decisión más importante para los intereses del usuario que realiza el operador jurídico registral, puesto que el asiento de inscripción es solo un extracto o resumen de los derechos o actos que se incorporan al registro, siguiendo el sistema registral de inscripción adoptado por el Sinarp.

La excepción a esta regla, de decir las razones de una inscripción, que nunca se reflejará en el asiento registral se da solo cuando esta incorporación o registro autorizado por el Registrador es cuestionado por terceros, ajenos al proceso de inscripción registral, pues caso que no sea así, es decir cuando la calificación sea negativa, la de no admitir o no incorporar el derecho o acto al registro, el registrador si tiene que dar las razones jurídicas al usuario de porqué ese derecho no debe ser inscrito. Este argumento jurídico registral sí es un imperativo que lo regula el RGRP.

En suma, en el procedimiento registral hay dos tipos de argumentación jurídico registral, la primera y la más importante es cuando la calificación es positiva y la segunda es cuando la calificación es negativa. En la primera la argumentación aparece incompleta y se refleja en el asiento de inscripción; y, en la segunda, una argumentación completa y que se ve reflejada en la esuela de observación o de tacha. Pero nuestra investigación quiere mostrar que existe

tercer escenario, una argumentación jurídico registral que está al margen de un proceso de calificación, al margen del procedimiento registral, la argumentación jurídico registral que aparece como producto de una supuesta mala inscripción, en donde el registrador o es demandado o es denunciado y que los escenarios en donde se da puede ser el procedimiento administrativo o el proceso judicial.

Ahora bien, en los procesos argumentativos se suele diferenciar entre el contexto de descubrimiento y el contexto de justificación. Al respecto De Asís (2007) dice:

Los estudios que se sitúan en el contexto de descubrimiento tratan pues de mostrar cómo se llega a la conclusión, mientras que los que lo hacen en el de justificación versan sobre las razones que sirven para apoyar la decisión. (p.13)

Aunque Atienza señala que ambos conceptos no son antitéticos, nuestra tesis pretende mostrar solo este segundo plano, es decir, el de la justificación, o sea las razones que sirven para autorizar una inscripción registral, en los casos que el registrador necesita hacer esta tarea sin estar obligado a ello según el Reglamento General de los Registros Públicos. (En adelante RGRP) y en concordancia con el numeral 6.4.2 del inciso 6.4 del artículo 6 de la Ley General de Procedimiento Administrativo (en adelante LGPD), que prescribe que cuando la autoridad estima procedente lo pedido por el administrado y el acto administrativo no perjudica derecho de tercero no se precisa motivar el acto administrativo.

Asimismo, nuestro trabajo pretende mostrar el proceso de argumentación cuando se inscribe un título, porque, a decir verdad, no es que el registrador no razone cuando autoriza una inscripción, al contrario, argumenta sin necesidad de plasmar, claro está y por mandato legal, en el asiento de inscripción, el razonamiento (la justificación) por el cual le ha llevado a aceptar la incorporación de un acto, contrato o derecho al registro.

En este sentido nuestro trabajo pretende hacer evidente este razonamiento previo a la inscripción, pero sobre todo mostrar cómo en la práctica razona el registrador público para efectuar una defensa a un cuestionamiento a la inscripción ya realizada. Es decir, mostrar la

reconstrucción de toda o una parte de la argumentación efectuada previo al momento de la inscripción, que será el insumo principal para ejercer su derecho a la defensa, en la vía administrativa, civil o penal cuando se le cuestiona por una supuesta mala inscripción.

En efecto, el registrador público conforme al 50 RGRP no está obligado a motivar o justificar su inscripción en el asiento que incorpora un acto, contrato o derecho al registro. Aunque la calificación registral tiene como fin la incorporación de estos actos o derechos al registro y dentro de ella va implícito un proceso argumentativo que hace el registrador, sin embargo, éste no necesita motivar el asiento de inscripción, pues, según esta norma, no necesita convencer o persuadir a nadie, ni al usuario ni a un auditorio universal, por haber efectuado una inscripción. El asiento de inscripción no requiere una parte justificativa o argumentativa, según la norma acotada del RGRP. La inscripción es la decisión sin más. Sin embargo, nada impide que lo pueda hacer en su asiento de inscripción, empero, está práctica no es habitual porque se ciñen a lo que prescribe el artículo antes mencionado del RGRP. Contrario a esta práctica y a su trabajo diario en muchas ocasiones el Registrador tiene la necesidad de hacerlo cuando recibe observaciones de alguna auditoría o cuando es demandado o denunciado penalmente a nivel siempre fiscal y muy excepcionalmente a nivel judicial.

La presente investigación es relevante porque no existen en el Perú ni en el derecho comparado estudios de cómo los Registradores Públicos argumentan cuando se les cuestiona sobre una mala o indebida inscripción registral, ni tampoco se han hecho estudios sistematizados sobre la argumentación jurídica y la decisión jurídica registral. Si bien es cierto que el registrador no tiene ninguna obligación legal de justificar o argumentar de por qué ha autorizado una inscripción registral, es común que sí lo haga de manera verbal o escrita cuando es evaluado y producto de una evaluación o control de calidad de su trabajo se han encontrado defectos en la calificación para inscribir un título. Se entiende que es en esta circunstancia que recién el registrador cuestionado da sus razones de por qué ha autorizado una inscripción registral.

Si bien el tema de la argumentación en la calificación registral es un tema que ha preocupado a algunos estudiosos del derecho registral, sin embargo, la argumentación post inscripción

registral es un tema aun no estudiado, pese a que en la práctica mucho de los registradores pasan algunas horas esbozando estrategias de defensa cuando se le cuestiona por una supuesta indebida calificación registral materializado en un asiento de inscripción.

Por otro lado, queremos poner énfasis que esta investigación límite importante ya que se circunscribe a la reconstrucción de esta tarea argumentativa dentro de la Oficina Registral de Iquitos (en adelante ORI), ubicado en la Región Loreto, que pertenece a la Zona Registral N° IV – Sede Iquitos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp)

Nosotros pretendemos al final del trabajo haber demostrado que la argumentación post inscripción registral tiene características propias, iguales a la argumentación cuando se da las razones de una denegatoria de inscripción, pero siempre dentro del marco de una argumentación jurídica registral en general y de la argumentación jurídica general.

ii. El problema de la investigación

El año 2019 a nivel nacional en el Sinarp se tramitaron más de tres millones de títulos. De esos títulos se inscriben cerca del 90 por ciento. De los títulos que se inscriben los que se impugnan es un número reducido, pero trascendente en el trabajo funcional del registrador, porque le sustrae de su trabajo funcional para defender una supuesta mala inscripción. (De los títulos inscritos la Dirección Técnica Registral hace controles de calidad y otro porcentaje terminan impugnados judicialmente. El escenario de la investigación circunscrito a la ORI pretende mostrar que existe una argumentación post inscripción registral diferente a la argumentación jurídica general y a la argumentación en casos de observaciones y tachas de títulos producto de esos controles y cuestionamientos judiciales.

Es un escenario real y no ha habido un estudio ni descriptivo ni explicativo en el país de este quehacer que forma parte del trabajo real de los registradores públicos al margen de sus funciones registrales que realizan en el Sinarp. La investigación se circunscribirá a la ORI en

la parte práctica, pero se hará a partir de la argumentación jurídico registral, tema teórico, pues se postula a la existencia de ésta diferenciándola de la argumentación judicial y de otros tipos de argumentaciones jurídicas.

La argumentación post inscripción registral es un hecho real, nace usualmente al momento de defender una inscripción registral y los escenarios son administrativos, cuando se defiende un cuestionamiento administrativo del propio empleador o del usuario del registro; judiciales, que puede ser penales o civiles. Cuando se defiende una inscripción y la existencia de alguna conducta funcional tipificada como delito o una demanda por nulidad de negocio jurídico. Generalmente los asuntos penales se tramitan a nivel del Ministerio Público y terminan en esa instancia fiscal sin judicializarse.

Pero todo el meollo del asunto descrito en los acápite anteriores tiene su origen en la no motivación de los asientos registrales de inscripción. Si bien las razones son prácticas y legales para este hecho, que no es menester explicarlo ahora, sin embargo, nos da los motivos suficientes para estudiarlo tratando de explicar y describir esta práctica de los registradores públicos en la primera instancia del procedimiento registral y quizá para proponer de manera expresa que el registrador cuando considere que una inscripción va afectar derechos de terceros tenga la libertad para decir o mostrar en un asiento de inscripción las razones de la incorporación de ese derecho al registro.

Entonces el problema lo encontramos ahí y para mejor entender pasará a revisar el marco normativo generador del problema de investigación.

Tenemos en el Sinarp dentro del procedimiento registral de inscripción el asunto de cuándo debe motivar su decisión el registrador. Los problemas de motivación aparecen cuando en la calificación registral se regula esta obligación en dos normas del RGRP cuando se deniega o se accede a una inscripción y ello está en el artículo 39 y el artículo 50 del acotado reglamento. El artículo 39 señala:

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

Esta norma es un imperativo que los Registradores tienen el deber de cumplir cuando del resultado de su calificación registral determine que el título tiene defectos (subsanales o no subsanales) y que impiden su incorporación al registro. En estos supuestos, el registrador tiene la obligación de motivar, según sea el caso, su tacha o su observación, señalando si los defectos están en la formalidad del acto a incorporar o en la propia formación del negocio jurídico o si no se adecúa a los antecedentes registrales como es el caso que faltaría completar el tracto sucesivo en una cadena de compraventas realizadas.

Todo lo contrario, sucede cuando el resultado de la calificación registral es positivo, esto es, cuando en el proceso de calificación se determine que el título no tiene defectos, o sea, cuando el registrador producto de su argumentación que realiza en la tarea calificativa encuentra que el título está perfecto. Las razones, de esta última circunstancia, no lo expone el registrador en el asiento de inscripción porque el artículo 50 del RGRP, en concordancia con la ley administrativa general, no lo prescribe. Dice expresamente el artículo 50 del acotado reglamento lo siguiente:

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Este artículo es importante porque coloca al **Sinarp** dentro de lo que en la teoría del derecho registral se conoce como sistema de inscripción registral, que no es otra cosa que hacer un resumen del documento que contiene el acto a inscribir, diferente a los sistemas de transcripción en donde se copia en el asiento todo el documento presentado como en el caso de algunos sistemas registral que siguen la línea del sistema registral francés de transcripción.

Si las normas acotadas son claras, entonces la pregunta que nos cabe hacer es ¿por qué es materia de investigación y por qué tendría que argumentar el registrador después de haber autorizado una inscripción?

El asunto no es sencillo, pues la regla general es que por ningún motivo el registrador debe motivar un asiento de inscripción, pero cuándo si lo tendría que hacer y en qué circunstancia.

El problema radica pues cuando el registrador tiene que mostrar cómo ha argumentado jurídicamente después de la inscripción. Si no está obligado argumentar y plasmar la motivación en el asiento registral cuando inscribe, ¿en qué casos sí está obligado a hacer esta justificación y plasmarlo por escrito o verbalmente? Nosotros hemos visto que en la práctica registral lo hace cuando se le cuestiona una supuesta mala inscripción. En estos casos, como un medio defensa, el registrador está obligado a hacer evidente de manera escrita la justificación de su inscripción. Justificación que nunca aparecerá en la inscripción después de que esta ha sido realizada.

El asunto que queremos saber es: ¿cómo argumenta el registrador cuando se le hacen cuestionamientos por una supuesta mala inscripción registral? Una primera aproximación al problema es que el registrador argumente como abogado experto en derecho registral, pues no lo podría hacer ni como cualquier funcionario de la administración pública, ni como juez, ni como legislador. Sin embargo, consideramos que esta hipótesis tampoco es la correcta porque es insuficiente, ya que existe una argumentación jurídica registral, propia de los registradores públicos que suele manifestarse siempre cuando éste observa o tacha un título.

iii. Preguntas de la investigación

Se relaciona con el trabajo que realizan los registradores públicos de la Sunarp al momento de autorizar una inscripción registral. Específicamente, como ya lo acotamos, en la ORI.

La pregunta central de la presente investigación es: ¿Cómo argumentan, al ejercer su defensa, los registradores públicos cuando son cuestionados administrativa, civil y penalmente por una supuesta mala inscripción registral?

Se derivan de esta pregunta central otras que también no dejan de ser importantes para la finalidad de la investigación:

¿Existe una argumentación jurídico registral diferente a la argumentación jurídica general?
¿De existir esta argumentación jurídica registral cuales serían sus principales características?
¿si se asume que existe una argumentación jurídico registral, entonces la argumentación en las observaciones, tachas e inscripciones son iguales o hay alguna diferencia? ¿Cómo argumenta el registrador al efectuar una inscripción? ¿Cómo argumenta cuando rechaza una inscripción? En ambos casos el registrador debe tener un conjunto de razones que lo llevan a decidir como lo hace. ¿Qué técnicas de argumentación realiza? ¿El registrador argumenta como abogado o lo hace de otra forma, como registrador o como abogado especialista en derecho registral? Si no lo hace como abogado ¿Cuál es esta forma de esta argumentación?

iv. Hipótesis de la investigación

Los registradores públicos de la ORI , al ejercer su defensa, cuando son denunciados penal o administrativamente y en caso de demandas civiles, por una supuesta mala inscripción se defienden siguiendo el proceso argumentativo que realizan los abogados de manera general pero siguiendo en lo esencial la argumentación jurídico registral realizado por el registrador pues el proceso argumentativo que realizan como abogado litigante experto en derecho

procesal penal o civil resulta en sí mismo insuficiente. En sí la diferencia que hay entre estos tipos de argumentación está en los fines que persiguen y en el contenido semántico de sus premisas. La argumentación de los abogados de manera general parte de los hechos del caso y puede variar según cada rama o especialidad del derecho, en cambio la argumentación jurídico registral parte por general de documentos que contienen hechos y que son calificados para incorporación al registro.

Ahora bien, las técnicas argumentativas de los abogados pueden variar según la denuncia esté a un nivel administrativo, fiscal o judicial. Haciendo la salvedad y precisando que esta técnica argumentativa practicada por los registradores no es igual al proceso argumentativo que realizan los jueces que tiene que justificar y motivar sus decisiones y tampoco de los legisladores que fundamentan la necesidad de la dación de una ley.

Ahora bien, los registradores públicos de la ORI argumentan en el contexto de una denuncia administrativa, civil o penal y no cuando autorizan una inscripción registral.

Los registradores públicos de la ORI no argumentan cuando autorizan una inscripción registral por cuanto no lo exige el RGRP ni la técnica de inscripción registral de inscripción adoptada en el sistema registral peruano. Asimismo, existe una base legal administrativa en la Ley N° 27444., artículo 6, más exactamente el numeral 6.4.2 que a la letra dice, no se motiva la decisión: “6.4.2. Cuando la autoridad estima procedente lo pedido por el administrado y el acto administrativo no perjudica derechos de terceros.” Es decir, contrario sensu, podría eventualmente hacerlo cuando considere que su decisión afectaría el derecho de algún tercero.

Los registradores públicos de la ORI cuando argumentan post inscripción registral no lo hacen de la misma forma. No utilizan la misma estrategia de defensa en todos los casos, pues puede que se trate de denuncias administrativas o penales o demandas civiles. En cada situación su defensa tendrá matices diferentes de defensa. No es igual la defensa ante los propios funcionarios institucionales de la Sunarp, quienes conocen el lenguaje jurídico registral, que hacerlo a nivel del Ministerio Público o el Poder Judicial. En cada caso

utilizarán estrategias de defensa diferentes y argumentarán de forma distinta según estén frente a una denuncia administrativa o penal o demanda civil pues las normas adjetivas y sustantivas en el derecho administrativo, penal y civil tienen diferente naturaleza. Pero precisando que lo hacen abogados apoyados en la argumentación jurídico registral.

Los Registradores Públicos de la ORI no obstante no estar obligados a dar las razones de porqué autorizan una inscripción registral pueden hacerlo al momento de efectuar una inscripción, no hay norma reglamentaria ni legal que la prohíba, pero sí es pertinente regularla de manera expresa.

Fenómeno (s) a estudiar:

Se estudiará la argumentación jurídica que realizan los registradores de la ORI antes de la inscripción registral, durante la inscripción registral y post inscripción registral.

La argumentación de los registradores de Iquitos y de los abogados y su distinción con la argumentación de los jueces y legisladores.

La argumentación de los registradores en caso de una denuncia penal o administrativa y en caso de una demanda civil por una supuesta mala inscripción.

Variable (s)

La argumentación jurídica de todos los registradores de la ORI. En los últimos años ha variado de dos a cinco, pero en esta última etapa solo son 3 registradores públicos. Sin embargo, se hará entrevistas a asistentes registrales que han desarrollado función registral en varias etapas de su vida laboral en la ORI, pues su experiencia es valiosa para los fines de nuestro trabajo.

La argumentación de los registradores a nivel administrativo, penal o civil tiene fines y estrategias diferentes. Por ejemplo, en materia penal puede que se dé a nivel del Ministerio Público o Judicial. A nivel administrativo puede que se dé a nivel de primera instancia (jefe zonal) o segunda instancia (Tribunal Servir).

Fuente (s)

La argumentación de los registradores cuando son denunciados administrativamente: cuando se le abre un proceso disciplinario por una supuesta mala inscripción: cuando hace el descargo ante la autoridad administrativa y cuando hace la apelación ante SERVIR.

La argumentación jurídica de los registradores de la ORI cuando son denunciados penalmente por una supuesta mala inscripción: en la etapa fiscal y en la etapa judicial

La argumentación de los registradores en demanda civiles: cuando contesta la demanda por una supuesta mala inscripción.

v. Metodología de la Investigación

El método general para la presente investigación será el método empírico (investigación jurídico social) en combinación con el método lógico (inductivo - deductivo). Esto es, una combinación de los métodos de investigación científica, empírico y teórico, en la medida que el trabajo consistirá en analizar en primer lugar la parte teórica de lo que es la argumentación jurídica y de cómo es la argumentación jurídica registral es un caso particular de ella y el estudio de casos prácticos relevantes que son las denuncias (observación y medición, etc.) que se hacen a los registradores de la ORI y a partir de ahí un trabajo teórico para determinar cómo y que circunstancia el registrador argumenta después de una inscripción registral.

Dentro de la investigación se utilizará la técnica de investigación cualitativa: Se utilizará múltiples fuentes de investigación. Se hará uso de la observación y de ser necesario la

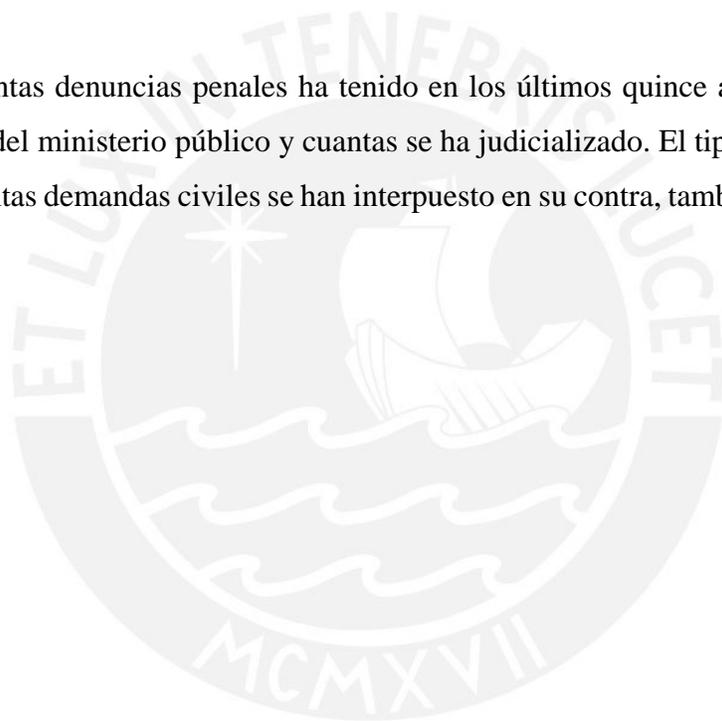
entrevista personal. Asimismo, se describirá las técnicas argumentativas de los registradores en el ejercicio de su defensa.

Para ello se analizará cada caso por registrador:

Cuántas denuncias administrativas en los últimos quince años y cuántas han pasado a la etapa en que ha tenido que hacer su descargo. Si han sido sancionados en primera instancia y si han apelado al Tribunal del Servir. En este estadio se analizará cómo ha argumentado el registrador al momento de defenderse.

Se analizará cuántas denuncias penales ha tenido en los últimos quince años. Cuántas han quedado a nivel del ministerio público y cuántas se ha judicializado. El tipo del delito.

Se analizará cuántas demandas civiles se han interpuesto en su contra, también en los últimos tres años.



CAPÍTULO I

La argumentación

En este capítulo vamos a estudiar brevemente que es la argumentación partiendo del estado de la cuestión del problema de la investigación, para luego pasar a hacer un breve análisis de los que es la argumentación en general y diferenciarlo con los conceptos de retórica y razonamiento, estudiando sus antecedentes históricos, los tipos de argumentación y determinando sus principales características para poder luego hacer un estudio de los que es la argumentación jurídica y cuáles serían las diferencias con otro tipo de argumentación. Asimismo, para determinar cuáles son los tipos de argumentación jurídica y las características que ellas tienen y porqué creemos que hay un tipo de argumentación jurídico registral diferente a la judicial, dogmática y legislativa.

1.1 Generalidades

1.1.1. Estado de la cuestión

Nuestra tesis pretende probar dos cuestiones: en primer lugar, la existencia de una argumentación jurídico registral, como una variante de la argumentación jurídica de aplicación de normas y en segundo lugar la existencia de una argumentación post inscripción registral, como una variante de la argumentación registral.

Hay pocos estudios sobre la argumentación jurídica registral y ninguno sobre post argumentación jurídico registral y que éstos solo se han ocupado de los estudios desde un plano exclusivamente teórico, dejando de lado el aspecto práctico de la argumentación jurídica y además solo desde la calificación registral, es decir, una argumentación siempre antes de la inscripción registral, pero no hay estudios que evidencie una práctica generaliza de los registradores públicos cuando defienden una decisión jurídico registral y sobre todo

cuando defiende una inscripción registral para deslindar responsabilidades de tipo administrativo o judicial.

En efecto, desde que se creó el Sinarp, en nuestra tradición jurídica registral existen muy pocos estudios sobre la argumentación jurídica que estén al margen del procedimiento registral, esto es argumentaciones jurídico registrales al que llamamos post inscripción registral por hacerse cuando el procedimiento re inscripción ha finalizado.

Conocemos solo dos estudios que creemos importante citar, que se refieren exclusivamente a estudios de la argumentación en materia de calificación registral. El primero es un trabajo antiguo del profesor Pedro Grández y el segundo el trabajo del Registrador Público de Chiclayo Luis Sánchez.

Pedro Grández, ha publicado en el año 2002 el artículo **“Apuntes al razonamiento jurídico en el ámbito registral. Posibilidades en las teorías de la argumentación en la función calificadora”**. En Folio Real N° III-7, p. 129-151. Febrero de 2002 y Luis Sánchez, que ha escrito un artículo **“Apuntes para la motivación y fundamentación de las decisiones en sede Registral”**. En: Fuero Registral SUNARP 2016, p. 133-149.

Pedro Grández en su trabajo de 2002 hace un análisis de la argumentación jurídica desde la calificación registral negativa analizando un caso apelado al Tribunal y que tiene como resultado final la confirmación de la eschuela de observación efectuada en primera instancia por el Registrador. Hemos dicho líneas arriba que cuando se dan denegatorias de inscripción existe un mandato imperativo en el RGRP de fundamentar jurídicamente la observación. El autor señala que tanto el Registrador como el Tribunal Registral utilizan el silogismo jurídico, es decir la argumentación formal, cuando de lo que se trata es que “(...) el razonamiento jurídico, no sea sólo formalmente correcto, sino además razonable y racionalmente aceptable. “(Grández: 2003. p.141) Según el autor el modelo argumentativo propuesto por Manuel Atienza es el modelo que debe superar el defecto del modelo silogístico y el exceso de formalidad. Concluye Grández que “(...) las teorías de la argumentación nos pueden dar pautas de apertura del Registro sin transgredir la legalidad, (...) no sea más el lenguaje de la

lógica formal y del silogismo, sino de la persuasión y la solución dialéctica y consensuada.” (Grández: 2002, p. 151).

Por su lado Luis Sánchez dice siguiendo a Comanducci que, *a diferencia de cuando se inscribe un título*, “(...) a la actividad registral se puede afirmar que tanto en observaciones y tachas y pronunciamientos de la segunda instancia, hay alta presencia de criterios de justificación. (...)” Como ya lo apuntamos en acápite anteriores la justificación de porqué incorporamos un título al registro no está regulado en RGRP. Sin embargo, lo que nos interesa investigar es cómo argumenta el registrador cuando inscribe un título y cómo lo hace cuando se le cuestiona una inscripción por supuestamente ser nula o contraria al ordenamiento jurídico. Al respecto, y sin entrar a la justificación de una inscripción cuestionada, Sánchez (p.147) señala lo siguiente:

La Inscripción a diferencia de los pronunciamientos denegatorios se justifica (sid) y explica de varias formas, veamos:

- a. congruencia con los antecedentes registrales,
- b. hecho, acto, negocio o contrato registrable reconocido por el ordenamiento jurídico,
- c. Indicación en el asiento registral de justificación para su extensión como el caso del mandato reiterado de Sede Judicial (art. TUO L.O.P.J.),
- d. Relevancia económica o social y frente a terceros del hecho, acto, negocio o contrato.

Como vemos para Sánchez una inscripción de un acto o derecho se justifica por la perfección del título que se ve reflejado en la adecuación a los antecedentes registrales, como son la no existencia de obstáculos en la partida registral, por ejemplo, la existencia de un título en giro incompatible al que se pretenda inscribir o haya tracto sucesivo. Se justifica por que el negocio jurídico es un acto registrable por el ordenamiento jurídico. Creo que además de los señalado hay otros factores que justifican la inscripción como es el caso que se haya cumplido con la formalidad que exige el ordenamiento registral cuando se verifica el cumplimiento del principio de titulación auténtica, que significa que el acto o derecho a inscribir debe ser un documento público, o haber pagado el arancel de calificación e inscripción del título. El caso del mandato judiciales reiterativos la verdad es que se trata del cumplimiento de un

precedente de observancia obligatoria establecido por el tribunal registral y en donde la responsabilidad del asiento se le traslada al juez. El último punto de la justificación existe, pero esa evaluación y justificación no está en el registro, sino que está en los creadores de las políticas y normas registrales de cada país.

1.1.2. Marco teórico

Nuestra investigación es una investigación sobre argumentación jurídica. Postulamos que dentro de la argumentación jurídica hay una argumentación jurídica registral y que a su vez dentro de esta última existe una a la que denominamos argumentación post inscripción registral. Estas dos últimas cuestiones son novedosas dentro de los estudios de la argumentación y dentro de la argumentación jurídica en general

En lo que sigue haremos un estudio breve de la argumentación y de la argumentación jurídica para arribar a lo que llamamos argumentación jurídico registral con características propias que lo diferencian de cualquier otro tipo de argumentación jurídica.

1.2. La argumentación

1.2.1. Noción de argumentación

La argumentación es una actividad inherente a los seres humanos. Así como hay personas que hablan bien de manera natural, así también hay personas que argumentan bien de esa misma manera. Es algo así como la retórica conocida por todos sin delimitación o pertenencia a ciencia alguna, como lo afirmaba Aristóteles (1999, p. 161) en su obra la Retórica.

Pero nuestro estudio trata de saber lo que los estudiosos de la argumentación han dicho acerca de lo que es la argumentación y no hacer un estudio de cómo las personas argumentan de manera natural. Y más precisamente nuestra investigación apunta a demostrar la existencia

de una argumentación jurídica registral como especie de una argumentación jurídica y una argumentación general y que la argumentación post inscripción registral es una sub especie de aquella. Pero por ahora debemos hacer una aproximación a lo que se entiende por argumentación y su diferencia con la retórica.

Para aproximarnos a una noción de argumentación debemos empezar consultando su significado con el Diccionario de la Lengua Española (2001), para luego hacer una revisión breve de algunos conceptos de argumentación dado por algunos estudiosos de la materia. Ahora bien, qué dice a la letra el DRAE: “**Argumentación.** (Del lat. *argumentario, onis*). F. Acción de argumentar. // 2. Argumento (II para convencer).” (p.137). De estas definiciones podemos advertir que tiene dos acepciones, la primera se refiere a la acción de hacer argumentos y la otra a la acción de convencer con argumentos, se entiende a un interlocutor, con razones. Esta última acepción se concuerda con la finalidad de la retórica, pues toda argumentación utiliza la palabra bien dicha para persuadir y convencer.

El mismo diccionario de la lengua española nos dice siguiendo la línea de las dos acepciones dadas que la palabra argumentar tiene las siguientes acepciones:

Argumentar. (Del Lat. *argumentare*). Tr. P. us. argüir (II sacar en claro). // 2. p. us. argüir (II descubrir, probar). 3. Intr.: Aducir, alegar, poner argumentos. U.t.c. tr: y menos c. prnl. // 4. Disputar, discutir, impugnar una opinión ajena. U.t.c. prnl. (p.137).

De lo que nos dice el diccionario podemos concluir que la idea de argumentar es: 1. aclarar ideas, posiciones o tesis sobre un asunto o materia. 2. Descubrir o probar algún hecho o ideas. 3. Aducir y alegar una posición o tesis. 4. Disputar, discutir e impugnar opiniones ajenas

La otra palabra clave es argumento. Siguiendo con lo que nos dice el diccionario de la lengua española y haciendo un resumen, argumento es:

Argumento. (Del lat. *argumentum*). m. Razonamiento que se emplea para probar o demostrar una proposición, o bien para convencer a alguien de aquello que se afirma o se niega. // 2. Asunto o materia de que se trata en una obra. // 3. Sumario que, para dar breve noticia del asunto de la obra literaria o de cada una de las partes en que

está dividida, suele ponerse al principio de ellas. // 4 Gram. Complemento exigido por el significado de la palabra a la que modifica; (...).

De lo que acabamos de ver de lo que nos dice el Diccionario de la Lengua Española podemos concluir que la palabra argumentación tiene varias acepciones o significados. Que dentro de las acepciones que importa en nuestra investigación está la idea de que argumentación es probar con razones un hecho, proposición, idea o tesis para convencer a un interlocutor que podrían ser eventualmente una o varias personas. La idea más importante de argumentación es pues la de un razonamiento para probar un hecho o tesis con la finalidad de convencer.

Estas dos definiciones del diccionario además aclaran una cuestión importante que es establecer la diferencia entre argumentación y razonamiento. Conceptos que en el lenguaje común parecen como sinónimas y en cierto modo lo son cuando se dice en el Diccionario de la Real Academia (2001) en un segundo significado o sentido de esta palabra, que razonamiento es una “Serie de conceptos encaminados a demostrar algo o a persuadir o mover a oyentes o lectores” (p. 1292), pero que técnicamente tienen algunas diferencias. Veamos, en la argumentación existe siempre la idea de una disputa o polémica entre dos tesis o afirmaciones y que se quiere demostrar cuales la mejor. En este sentido es una actividad siempre bilateral o plurilateral. En cambio, el razonamiento, como acto de razonar, es solo un encadenamiento de ideas en la mente para llegar a una conclusión. Siempre es visto unilateralmente. Cuando se argumenta se razona. Hay detrás de toda argumentación siempre un razonamiento, aunque esto último sea siempre unilateral y no bilateral o plurilateral como la primera.

Sobre el concepto de argumentación hay abundante literatura, pero creemos que las más significativas son la siguientes:

Weston (2005) señala en su libro *Las claves de la argumentación* a propósito del significado de argumentación o argumento lo siguiente: dar un argumento “(...) ofrecer un conjunto de razones o de pruebas en apoyo de una conclusión.” (p.11)

Argumentación es pues un razonamiento con pruebas en apoyo de una conclusión con la finalidad de convencer a alguien que piensa o cree de manera diferente.

En la definición dada por Weston se presupone la existencia de una o más personas que aceptan entrar a una discusión intelectual. Perelman (1989, p. 48) llama a esto “contacto intelectual” de una comunidad de personas poniéndose de acuerdo en la discusión de un asunto o tema determinado para permitir o buscará la adhesión de éstos persuadiéndolos o convenciéndolos, lo cual sería en última instancia el fin último de toda argumentación.

Dentro de este punto conviene aclarar que no debe confundirse retórica con argumentación. La retórica implica el uso del lenguaje escrito o hablado para deleitar, persuadir o convencer. La argumentación, por el contrario, implica las razones o pruebas que se dan para apoyar una conclusión. Sin embargo, se debe precisar que cuando la argumentación trata de persuadir o convencer a un auditorio se hace o convierte en retórica tal como concebía Cicerón (1997, p.93) en su doble dimensión de hablar de manera adecuada para persuadir (función) y persuadir mediante la palabra (finalidad). En la función se considera lo que conviene hacer, en la finalidad lo que conviene conseguir.

Buscar que dice la doctrina actual (Ver Toulmin, Perelman, luego, Walton y, en el Derecho, a Atienza, Neil MacCormick, entre otros).

Shecaira y Struchiner (2020) en el libro *Teoría de la argumentación jurídica* señalan que “Argumentar es el acto de producir argumentos. Producir un argumento es *presentar razones para defender una conclusión*” (p.36)

El autor brasileño Antonio Suárez Abreu no dice es un libro *A arte de argumentar* nos dice que argumentar sea en la familia o el en trabajo, en el deporte o en la política, saber argumentar es, en primer lugar, saber integrarse en el universo del otro. Es también obtener aquello que queremos, pero de modo cooperativo y constructivo, traduciendo nuestra verdad dentro de la verdad del otro. (2012. p.6)

En el primer concepto de argumentación dada por Shecacia y Struchiner vemos que se trata de una actividad que consiste en la construcción de razones en apoyo de la defensa de una conclusión y en el concepto de Suárez es también una actividad en apoyo de una relación con otra persona para convencerle de nuestra verdad.

1.2.2. ¿Y qué hacemos cuando argumentamos?

De la noción de argumentación podemos concluir que la principal tarea o actividad de la argumentación es la probanza de una tesis para convencer y persuadir a un auditorio. Estamos ante una buena o mala argumentación en la medida que se logre convencer o persuadir al adversario que propugna una tesis contraria a la nuestra. Argumentamos cuando hay la necesidad de probar que nuestra afirmación es cierta, correcta o verdadera. La necesidad de argumentar aparece cuando tenemos al frente a alguien que cree o piensa diferente a nuestra afirmación.

La otra tarea o actividad es la de convencer o persuadir a oponente de nuestra afirmación. En la medida que nuestras pruebas sean las correctas o verdadera se logrará el convencimiento o la personación del auditorio.

En suma, probar y convencer o persuadir son las dos principales tareas o actividades que se realiza cuando se argumenta.

Existen otros que consideran que tres son las tareas o actividades cuando se argumenta. Aguiló (s/f) considera, siguiendo a Atienza, que el concepto de argumentación debe ser abordado distinguiendo el concepto de argumentación con las concepciones de la argumentación. Las concepciones mayormente aceptadas son tres. La concepción formal, material y pragmática y en función de ello nos dice el profesor de la universidad de Alicante que la argumentación es *deducir, fundamentar* y *(con)vencer*.

1.2.3. ¿Y para que argumentamos?

En toda argumentación se busca que nuestras opiniones o tesis sean aceptadas por un conjunto de individuos o todos los individuos dotados de razón, al que Perelman (1989) llama auditorio particular o universal, según se persuade o convenza a éstos.

Para Weston la argumentación tendría por fin informarnos cual opinión es mejor que otro. En efecto, los argumentos, dice Weston (2005) “(...) son intentos de *apoyar* ciertas opiniones con razones. En este sentido, (...) los argumentos son esenciales.” Ello es importante porque a través de los argumentos nos informamos que opiniones son mejores que otras. (p.11).

Sin embargo, a decir Toulmin (2007) ésta sería una de las formas primarias o básicas de la argumentación, no la única, pues habría formas secundarias en cuanto al uso que se den a ellas. Es decir, no todos los argumentos las elaboramos para la defensa formal de una afirmación. (p.30).

En efecto se argumenta de muchas formas y con diferente fortuna “(...) cuando aducimos normas, valores o motivos para mover en cierta dirección el sentir de un auditorio o el ánimo de un jurado, para fundar un veredicto, para justificar una decisión o para descartar una opción.” (Vega, 2016, p.15)

A fin de cuentas, cuando argumentamos lo hacemos siempre con un propósito, con un objetivo. No interesa los medios, lo que se busca siempre es alcanzar el fin deseado. Puede que se logre, como puede que no se logre tal fin.

Los argumentos pues se dan en todas las circunstancias de la vida. En toda cuestión en donde nuestra afirmación es concluyente se requiere del uso de la argumentación para probar que nuestra aseveración es la verdadera, la correcta o es la mejor. Si lo aplicamos al campo de las ciencias y la filosofía, una afirmación matemática, biológica o filosófica se necesita de argumentos para probar que lo aseverado es cierto o es una verdad concluyente. Lo mismo

sucedería en el campo de derecho si es que se afirma alguna tesis o se toma una decisión al momento de absolver o condenar a un reo. (Toulmin, 2007, p.30).

En suma, cuando decimos que argumentamos para convencer y persuadir sobre un asunto es necesario utilizar la retórica para que, a través de un discurso, ella cumpla su función y finalidad que no es otra cosa que hablar o escribir de manera adecuada para convencer y persuadir mediante la palabra a un auditorio.

1.2.4. Disciplinas que estudian la argumentación

Existen diversas disciplinas que se ocupan de la argumentación y que existen diversas nociones de argumentación. Los lógicos dicen que es un encadenamiento de premisas con las cuales se llega a una conclusión. Otros consideran que es el arte de descubrir premisas o una técnica dirigida a persuadir, como una interacción social, un proceso comunicativo entre diversos sujetos con reglas predeterminadas.

Santibáñez (2018, p. 24) señala que la argumentación también es estudiada por otras disciplinas distintas a las lógicas como la psicología del razonamiento, la psicología evolutiva y las ciencias cognitivas. Según este autor lo que hacen estos estudios sobre la argumentación “es que ofrecen descripciones de la clase de mecanismos cognitivos que supuestamente subyacen en el razonamiento y el proceso de toma de decisiones de los agentes humanos (...)”. Como pensamos, como razonamos y cómo y por qué tomamos tal o cual decisión, como realizo mentalmente un proceso argumentativo son cuestiones descritas, explicadas y estudiadas por estas disciplinas y ciencias.

Beller (2018, p10) agrega a las ya señaladas disciplinas que estudian a la argumentación, a la semiótica, a la inteligencia artificial y a la lingüística, en capítulos especializados. En ese sentido hay una teoría del texto (Schmit), una ciencia del texto (Van Dijk), una ciencia cognitiva (De Beaugrande y Dressler), entre otros.

Por eso con razón dice Vega (2016, p. 15) que la *Teoría de la argumentación* es una ventana abierta a la exploración e investigación desde mediados del siglo XX. Cuenta con bibliografía y revistas especializadas, con círculos de estudios y sociedades dinámicas, con páginas y blogs especializadas en internet; y, en los centros de enseñanza universitaria, existen departamentos y planes de estudios que pretenden darle cuerpo de disciplina académica, como sucede, por ejemplo, en muchas escuelas de derecho inclusive. Sin embargo, *la teoría de la argumentación* es tan solo la expresión de un deseo, de una ambición o tan solo un saber que se busca. “(...) No designa una teoría establecida, sino un vasto campo de exploración y estudio, para colmo sembrado de cruces de caminos y encrucijadas. (p.15).

1.2.5. Elementos de la argumentación

En toda argumentación debemos de considerar su marco general, su estructura interna y sus etapas.

El marco general de la argumentación es la situación comunicativa que se presenta en todo desarrollo argumentativo en la que debemos diferenciar la modalidad, el tema, los participantes y el contexto en el cual se desarrolla la argumentación.

La modalidad es el canal a través del cual se comunica el argumento o la argumentación. Esta modalidad puede ser de manera oral o de manera escrita puede ser planificada o improvisada o puede ser espontánea o no espontánea.

El tema es el asunto polémico o discutible sobre el cual se argumenta. Es pues el asunto puesto a debate ante un auditorio.

Los participantes son las personas que discuten el asunto sobre el que se debate o discute. Son, en suma, las personas que argumenta en favor o en contra del tema puesto a debate. En la cuestión de los participantes está de por medio el acto comunicativo en donde existe el

emisor y el receptor. El emisor es el que pretende convencer o persuadir de la tesis defendida al receptor. En toda argumentación está presente un proceso de comunicación.

El contexto se refiere a los factores externos que inciden en toda argumentación. El contexto puede ser el lugar donde se argumenta o el tiempo con el cual se cuenta para argumentar. El tiempo con el que se cuenta para defender la tesis.

Todo argumento tiene una estructura interna. Usualmente se dice que tiene tres componentes o elementos. La tesis, el cuerpo argumentativo y la conclusión.

La tesis es la afirmación o la idea que se pretende defender. El cuerpo argumentativo son las razones que se dan para probar y persuadir y/o convencer al auditorio o receptor de que la afirmación o idea defendida es la correcta o verdadera. La conclusión es la afirmación o idea que se dice que ha sido robada con las razones dadas en el cuerpo argumentativo.

Existen otros modelos que diseñan la estructura del proceso argumentativo. Siguiendo a Aristóteles muchos sostienen que un argumento tiene tres proposiciones: una premisa mayor, una premisa menor y una conclusión.

Toulmin apartándose de este esquema por ser muy simple, propone un proceso argumentativo más complejo a partir de la analogía jurídica. En el esquema de Toulmin se parte de una afirmación o conclusión (C) y los datos (D) que son los elementos justificatorios de C. A su vez respaldados por una garantía (G) que no son sino reglas, principios o enunciados que permiten realizar inferencias a partir de los datos para llegar a la conclusión. (Toulmin, 2003. pp. 129-135)

En Perelman (1989) los elementos de la argumentación son tres: el discurso, el orador y el auditorio. El más importante de estos elementos según lo refiere el propio autor es el auditorio al que define como “el conjunto de aquellos en quienes el orador quiere influir con su argumentación” (Perelman, p.55). En efecto todo orador con su discurso lo que trata de hacer en última instancia es persuadir y/o convencer con su argumentación al auditorio. Señala una

distinción entre persuasión y convicción. La persuasión busca la acción, en cambio la convicción busca lo racional, en el convencimiento de que la tesis formulada por el orador es la correcta. Como lo dice Manassero “(...) La naturaleza del auditorio determina la distinción entre argumento persuasivo y convincente” y agrega que “pone de relieve el especial carácter normativo que asigna al auditorio universal” (p.199).

Según Atienza (2013) son cuatro los elementos que configuran la argumentación: 1) Argumentar es siempre una acción relativa al lenguaje; 2) Una argumentación presupone siempre un problema, cuya respuesta tiene que basarse en razones; 3) Una argumentación supone un proceso, una actividad o el producto o resultado de esa actividad; y, 4) Argumentar es una actividad racional, es una actividad orientada a un fin y en el que hay criterio para evaluar una argumentación.

Finalmente, las etapas de cualquier argumentación son tres, la introducción, por un lado, el desarrollo y la conclusión por otro lado. En la introducción el orador afirma la tesis que pretende probar. En el desarrollo el orador presenta las pruebas o razones que apoyan su tesis y en la conclusión el orador presenta el corolario de todo el discurso argumentativo afirmando la tesis que se entiende ha sido probada.

1.2.6. Concepciones de la argumentación

Tres son las concepciones de la argumentación: La concepción formal, la concepción material y la concepción pragmática. La primera, la concepción formal, ve la argumentación como una serie de enunciados sin interpretar; la concepción material ve que lo esencial no es la forma de los enunciados, sino aquello que hace a los mismos verdaderos o correctos, finalmente la concepción pragmática contempla la argumentación como tipo de actividad lingüística, lo que privilegia no es la dimensión sintáctica o semántica sino la pragmática. Lo que importa es persuadir o llegar a algún acuerdo. La argumentación es una actividad. (Atienza, 2013)

Pero la argumentación es fundamentalmente la construcción de una realidad lingüística. En esa línea de pensamiento ha escrito Lázaro Carillo (2007) que “Argumentar es construir una realidad a través del lenguaje, mediante un proceso, el discurso, y un producto, el texto; pero dentro de la variabilidad que el uso de la lengua conlleva.” (p. 290)

Sin embargo, siguiendo la línea de nuestra investigación, hay en la argumentación jurídico registral y en particular en las inscripciones registrales, argumento sin discurso y sin texto, es decir razonamiento sin argumento explícito, aunque con la precisión de que existe sí una conclusión, afirmación final del texto o del discurso, que no es sino el asiento de inscripción extendido por el registrador público.

Por ende, lo que diferencia a la argumentación jurídico registral de otro tipo de argumentaciones jurídicas es que en las inscripciones registrales hay un aspecto de la argumentación jurídica en donde por mandato de la ley administrativa y registral solo existe la decisión mas no el discurso ni el texto argumentativo. Lo que hace que exista una argumentación jurídica registral sui generis distinta a la argumentación judicial o dogmática.

1.2.7. Características de la argumentación

En la literatura sobre la argumentación se han señalado características de la argumentación siguiendo definiciones dadas a esta actividad. Por ejemplo, Mario Chaumet señala que, de los rasgos definitorios de la argumentación, dándole o quitándole presencia, como proceso y producto es: una actividad social, una actividad intelectual, una actividad verbal, implica justificar o refutar una opinión, requiere la emisión de un mensaje y tiene por finalidad obtener la aprobación de una audiencia. (Chaumet: 2017, p.19).

Por su parte Van Eemeren (2019) señala que las características generales son cuatro: 1) Consiste en una combinación funcional de actos comunicativos; 2) Tiene como fin obtener una respuesta del interlocutor que señale su aceptación del punto de vista que está siendo

defendido; 3) Es una actividad racional de la razón; y, 4) Siempre implica una apelación al interlocutor como juez racional que juzga razonablemente. (p.21-22)

De todo lo dicho anteriormente sobre la argumentación podemos extraer algunas características que están presente en este quehacer humano.

- Es una actividad de razonamiento exclusivamente humano para construir argumentos con el objeto de persuadir y/o convencer a una persona o auditorio.
- Es una construcción lingüística. Todo argumento implica un proceso discursivo que se manifiesta a través de un texto
- Es un medio para aclarar o defender ideas, puntos de vista, tesis o conclusiones.
- Implica siempre una disputa de opiniones o puntos de vista ente dos o más personas.
- Presupone la existencia de un auditorio, público, árbitro o juez al que se pretende convencer. Este auditorio puede ser universal o particular. Puede también ser definido o indefinido.

1.2.8. Clases de argumentación

Ya hemos dicho que la argumentación es dar razones en apoyo de una tesis o conclusión y es en ese sentido que toda argumentación apunta siempre a defender un punto de vista sobre determinado asunto en contraposición con otro punto de vista.

La forma como diseñamos un argumento o como decimos nuestras razones ha dado pie para que en la teoría de la argumentación general se ensaye que existan tipos o clases de argumentación.

De acuerdo a las conclusiones a que se llegan las argumentaciones pueden ser teóricas y prácticas. Si las conclusiones nos señalan cómo son las cosas, fueron o serán estamos frente a una argumentación teórica. Pero si las conclusiones nos señalan cómo deben ser, deberían haber sido o deberían ser, la argumentación es práctica. La argumentación práctica a su vez pueden ser sustantivas e institucionales. Ellas comparten el fin, pero no los medios para llegar a las conclusiones. La argumentación sustantiva apela a razones morales, políticas, económicas o sociales para llegar a sus conclusiones. Lo puede hacer cualquier persona. En cambio, la argumentación institucional no apela a ninguna de las consideraciones señaladas. Ella es burocrática, poco flexible y artificial. Quien argumenta institucionalmente ocupa una posición social que exige respeto de las reglas y procedimientos previamente establecidos. (Shecaira & Struchiner, 2020)

Por la fuerza de la argumentación. Existe argumentos fuertes y argumentos débiles. Este criterio es determinado por la calidad argumentativa del agente que realiza o ensaya la argumentación y por otro lado está en el grado de aceptación del auditorio al que se presenta los argumentos. Los argumentos fuertes o débiles no adquieren esa calidad en sí misma, per se, sino que es el grado de aceptación que tenga en el auditorio al que se es presentado. Es pues en ese sentido que se puede hablar de argumentos fuertes y argumentos débiles. Sin embargo, Fernández (2017, p. 7- 8) señala que la distinción entre argumentos fuertes y débiles se deriva si las conclusiones del razonamiento son necesarias o no necesarias. Precisa la autora citada que un argumento es fuerte cuando una vez sentadas ciertas proposiciones, otra proposición diferente se deriva de ellas de manera necesaria. El paradigma de este argumento es el razonamiento analítico deductivo. Por otro lado, señala que un argumento es débil cuando la proposición derivada puede seguirse de las otras de una manera no necesaria, sino simplemente verosímil. Concluye Fernández que en la argumentación débil se parte de premisas probables para llegar a conclusiones opinables.

Por la extensión de la argumentación. Existen argumentos cortos y largos. Los argumentos cortos son aquellos que distinguen de manera clara entre premisa y conclusión, parten de premisas fiables presentan sus ideas en un orden natural, utiliza términos concretos y concisos, no emplean lenguaje emotivo, los términos son consistentes y con un único

significado. (Weston, 2005). Todo lo contrario, se da en los argumentos largos, que usualmente parten de premisas no fiables, presentándose en lenguaje emotivo y utilizando términos generales, vagos, ambiguos y abstractos. Estos tipos de argumentos obligan al auditorio al que está dirigido a hurgar más la conclusión que se está defendiendo.

Siguiendo el criterio de las concepciones sobre argumentación y las ideas esbozadas por Aguiló (s/f) pueden existir argumentaciones formales, argumentaciones materiales y argumentaciones pragmáticas. De allí que si la argumentación es una actividad del lenguaje que pretende resolver problemas suponiendo una actividad y un resultado con criterios de validez y corrección. Entonces tenemos que la argumentación formal se centra en aspectos sintácticos extrayendo conclusiones a partir de premisas no cuestionables interesándole solo el producto del razonamiento utilizando las reglas de la lógica deductiva. Así la argumentación material le importa los aspectos semánticos del lenguaje, interesándoles saber que las premisas y conclusiones de su razonamiento son válidas sin desentenderse del proceso que se sigue para obtenerlas utilizando leyes científicas, máximas de experiencias y criterios de justificación entre otros. Finalmente, la argumentación pragmática se ocupa del uso del lenguaje para vencer y/o convencer sobre una cuestión problemática siendo la persuasión el resultado del uso argumentativo utilizando para ello las reglas relativas a la conducta de los participantes, esto es, las reglas del juego limpio, del discurso e instituciones.

1.3. La argumentación y la argumentación jurídica

La argumentación jurídica es una especie de argumentación, diferente a otros tipos de argumentación que puedan existir ya sea en las ciencias y/o la filosofía o cualquier otra actividad de la vida del hombre. Quizá la argumentación jurídica sea una de las más importantes de la vida social puesto que este tipo de argumentación tiene que ver con decisiones que resuelven disputas o incertidumbres jurídicas con la concesión o restricción de derechos e incluso con la privación de derechos, que son aspectos trascendentales de la vida del hombre en sociedad.

1.3.1. Noción de argumentación jurídica

La argumentación jurídica, sin tener en cuenta el aspecto de su elaboración o creación y solo teniendo en cuenta su estudio y aplicación, es un conjunto de razonamientos que utiliza todo operador jurídico, ya sea jurista, abogado, funcionario de la administración pública o juez para justificar una decisión amparada en hechos naturales o humanos que son regulados por una norma jurídica. En este sentido por ejemplo el jurista pretende con su investigación defender o no que una teoría jurídica es mejor o más plausible que otra. O el abogado que pretende, en un proceso o fuera de él, con pruebas basadas en hechos o normas jurídicas, que su patrocinado es inocente de los cargos que se le imputan. O el funcionario público que pretende dar razones de por qué una decisión administrativa es mejor que otra y por qué beneficia al administrado y/o al bien común. O, en suma, el juez que pretende justificar en base a los hechos y a las normas jurídicas que la decisión de condenar o absolver a una persona es la correcta.

En ese sentido en la experiencia jurídica puede haber varias formas de practicar la argumentación jurídica. Siempre va a depender en última instancia de la finalidad que busca el operador jurídico y del destinatario que éste tenga. Por ejemplo, el filósofo del derecho tendrá como auditorio para convencer o persuadir a toda la comunidad filosófica y iusfilosófica que sus concepciones del derecho son conforme a la “verdad”; los juristas, dependiendo de a qué pertenezca a una rama del derecho, se dirigirá a los teóricos del derecho o a los abogados en general para convencer que su doctrina es la correcta o la más plausible; el funcionario de la administración pública, por ejemplo el registrador público, se dirigirá a la administración y al administrado en general para convencer y/o persuadir que su inscripción es perfecta y que beneficia al administrado y no perjudica derechos de terceros; y, en última instancia, el juez se dirigirá a las partes, a la comunidad jurisdiccional y en general a la comunidad en su conjunto para mostrar que su decisión no solo es conforme al derecho sino también y lo más importante concordante con la justicia.

Los operadores jurídicos desde la posición que ocupan en la praxis jurídica siempre van a usar el razonamiento que mejor resuelva el problema o incertidumbre jurídica que enfrenta. En este sentido su elección en principio es libre, aunque, según Alexy no en todos los casos hay libertad.

En efecto, la argumentación jurídica es libre o reglada según se esté dentro del ámbito de la ciencia jurídica o de un proceso. Dice el autor citado que la argumentación jurídica se distingue de la argumentación práctica general porque en ésta no se someten todas las cuestiones a discusión. Es decir, la argumentación jurídica tiene sus límites, aunque su amplitud y sus limitaciones sean variadas. La más libre de las argumentaciones jurídicas es la discusión en la ciencia jurídica, siendo de todas ellas la que tiene mayor limitación la argumentación que se desarrolla en el proceso. En efecto, la intervención de las partes procesales está reglamentada por reglas procesales. Las otras formas de argumentación jurídica se sitúan entre los dos extremos. (Alexy: p.206)

De acuerdo a la tesis que postulamos, la argumentación jurídica registral estaría situada en esta zona intermedia, esto es, entre la argumentación en la ciencia jurídica y la Argumentación procesal.

1.3.2. Facetas del derecho y la argumentación jurídica

Sin embargo, la dimensión del derecho va más allá de las disputas jurídicas o simplemente disputas judiciales, pues las facetas del derecho pueden ser vista desde su elaboración y aplicación, puede ser vista desde la perspectiva de juez, del fiscal, del abogado defensor o del teórico del derecho. Manuel Atienza en su libro *El Derecho como Argumentación* empieza dando cuenta de esta realidad al decir:

Parece obvio que la argumentación es un ingrediente importante de la experiencia jurídica, prácticamente en todas sus facetas: tanto si se considera la aplicación como la interpretación o la producción del derecho; y tanto si uno se sitúa en la perspectiva

de juez como en la del abogado, el teórico del derecho, el legislador... (Atienza, 2013)

Nosotros siguiendo esta aseveración hecha por el maestro de la Universidad de Alicante podríamos hacer una atingencia que nos parece pertinente ya que se puede agregar en esa lista de facetas de la argumentación que hay una especial que la realizan los registradores, es decir, hay una argumentación desde la particular perspectiva del registrador. En suma, hay una argumentación registral que la hacen, en nuestro sistema jurídico, los registradores públicos en una primera instancia registral y la que realizan los vocales del Tribunal Registral en una segunda instancia registral. En el siguiente acápite desarrollaremos esta idea sobre la argumentación en sede registral.

Partamos en principio del hecho de que existe una argumentación en la elaboración de las normas de carácter registral, que a su vez se desprende de las técnicas de elaboración del derecho en general. Como dice el profesor Atienza este un campo poco estudiado y está pendiente elaborar una teoría de argumentación de la elaboración de las normas jurídicas. Esta tarea argumentativa la hacen, por lo general, los parlamentarios o congresistas y su finalidad está destinada a diseñar normas jurídicas de carácter general que regulen cualquier situación de la realidad social que requiere una norma que regule el comportamiento de determinados sectores de la sociedad o de la sociedad en general. Creemos que esta argumentación pasa por fases de diseño de la norma jurídica (que se materializa en proyectos de ley) para luego diseñar estrategias argumentativas para que en su momento sea aprobado por las comisiones legislativas para luego ser aprobadas por el pleno de Congreso. La técnica argumentativa por antonomasia en la elaboración de normas registrales es el de la retórica, pues esta lo que pretende es persuadir con razones la opción legislativa propuesta por uno o más legisladores.

La faceta de la aplicación del derecho como lo dice el maestro Atienza puede ser vista desde la perspectiva de juez, del fiscal, del abogado defensor o del teórico del derecho. Sin embargo, nosotros creemos que existe también una perspectiva de la argumentación jurídica desde la óptica del funcionario administrativo y dentro de ésta a su vez la de la argumentación

jurídico registral que tiene como fin la inscripción de derechos, actos y contratos en los Registros Públicos. A su vez podemos agregar que la argumentación jurídica registral también tiene una parte de elaboración de las normas registrales y otra parte aplicativa de las normas registrales. En la argumentación de la elaboración de las normas registrales puede haber niveles legislativos y niveles reglamentarios. La argumentación en la elaboración de las normas registrales debe primar el criterio de por qué debe o no debe tener acceso al registro un derecho, acto o contrato. Las normas generales usualmente las dicta el poder legislativo y las normas reglamentarias la da el ejecutivo a través del Ministerio de Justicia o si se trata de cuestiones muy técnicas la dicta la Sunarp. La tarea argumentativa de los que elaboran las normas reglamentarias registrales es persuadir al directorio de la Sunarp o al Ministro de Justicia de que esa norma técnica debe ser aprobada porque es necesario incorporarla para normas la inscripción de un derecho, acto o contrato.

Siguiendo la línea de la existencia de una argumentación jurídico registral está la faceta de la argumentación en la aplicación de las normas registrales. En la aplicación de las normas registrales a su vez podemos ver la óptica del registrador cuando califica para inscribir o rechazar un título por ser acto no inscribible o por adolecer de uno defectos de forma insubsanable. La óptica del Tribunal Registral que actúa como órgano revisor de una decisión del registrador cuando rechaza una inscripción registral por algunos de las causales ya indicadas. La óptica del juez revisor de una decisión del Tribunal registral cuando deniega la inscripción de un derecho, acto o contrato de manera definitiva en sede administrativa. Finalmente está las decisiones, aunque en pocos casos, del jefe de unidad registral que decide sobre el cierre de partidas por duplicidad registral o cuando producto de los controles de calidad decide y ordena al registrador efectuar rectificaciones en mérito a los títulos archivados.

1.3.3. La argumentación jurídica en el mundo antiguo

En el mundo antiguo la argumentación siempre ha estado asociado a la filosofía y al derecho. Los sofistas, al margen de sus connotaciones peyorativas que le dieron Sócrates, Platón y

Aristóteles, fueron quienes dominaron no solo la filosofía y las leyes, sino la retórica, el arte de la persuasión, esto es, el arte de convertir los argumentos débiles en fuertes. Se dice de los sofistas que son el antecedente de los maestros y los abogados. De los maestros porque cobraban para enseñar y de los abogados porque defendían en los tribunales, conocían las leyes y la retórica.

En el *Fedro* y en el *Gorgias*, diálogos platónicos, se habla sobre la retórica. En ellos Platón se pronuncia en principio desdeñando el arte de la palabra, la retórica, ya que habla de creencias y opiniones y no de la verdad. El que habla siempre lo tiene que hacer bien y decirlo con la verdad. Dice Platón en el *Fedro* (258d) que es importante hablar y escribir bien, lo contrario es vergonzoso. Asimismo, agrega en el mismo texto que “(...) el arte de las palabras, compañero que ofrezca el que ignora la verdad y vaya siempre a la caza de opiniones, parece ser algo ridículo y burdo” (262c). En el *Gorgias* el filósofo ateniense morigeró su discurso que hace el Fedro de la retórica y señala que ésta si se ocupa de lo justo y de la verdad es buena. En boca de *Gorgias* dice Platón que la retórica es el arte que se ocupa de los discursos para hablar y pensar de lo que se habla. Es una actividad de la palabra. Su objeto es la persuasión con la palabra a los jueces, a los consejeros y al pueblo en la asamblea y todo lo que trate sobre asuntos públicos. En general sobre los asuntos que son justos e injustos. De las cosas que se cree, pero no de las cosas de lo que se sabe. Platón señala que la retórica debe ser empujada con justicia. Luego agrega que es una práctica de producir agrado y placer. Que es el simulacro de una parte de la política. Concluye luego que la retórica es una práctica, pero no un arte, para terminar, diciendo que “la retórica es una parte de la adulación” (466a)

Aristóteles (1999) entiende “(...) por retórica la facultad de teorizar lo que es adecuado en cada caso para convencer.” (p.173). Para convencer es necesario las pruebas por persuasión pues ésta es una especie de demostración ya que nos persuadimos, dice el estagirita, cuando pensamos que algo está demostrado. Concluye Aristóteles que la demostración retórica es el entimema (silogismo). De esto último, se ocupa la dialéctica. Por eso Aristóteles comienza diciendo en su libro sobre Retórica que “(...) es una *antístrofa* de la dialéctica, ya que ambas tratan de aquellas cuestiones que permiten tener conocimientos en cierto modo comunes a

todos y que no pertenecen a ninguna ciencia determinada.” (p.161). En ese sentido el que llega a teorizar los silogismos será también el mejor experto en los entimemas y en encontrar la diferencia con los silogismos lógicos. La utilidad de la retórica se da porque la verdad y la justicia son más fuertes que sus contrarios (falsedad e injusticia). De tal manera afirma Aristóteles que “(...) si alguien utiliza injustamente los argumentos, nos sea posible refutarlos con sus mis términos” (p.171).

1.3.4. Las teorías de la argumentación jurídica

Nace después de la segunda guerra mundial, en la década de 1950, como respuesta a la utilización del derecho por regímenes autoritarios y totalitarios pegados a los estándares del legalismo y positivismo jurídico en los llamados estados de derecho. Se buscó cambiar en esos años la concepción positivista y matematizada del derecho por una más abierta a los valores y los principios jurídicos que están más allá de la ley.

Independientemente de los autores y escuelas de la argumentación jurídica se dice que ésta tiene dos tareas o fines. La primera es una tarea descriptiva. La teoría de la argumentación jurídica busca decir cómo es y cómo lo practican los abogados, juristas y jueces al momento de aplicar y estudiar el derecho además de decir como lo practican los legisladores cuando crean las normas jurídicas. La segunda, se dice, es una tarea prescriptiva. La teoría de la argumentación jurídica busca decir cómo deberían argumentar los operadores jurídicos.

La argumentación en el derecho es fundamental en la práctica judicial, sin embargo, en el derecho la tarea argumentativa no sólo está presente en lo que hacen los jueces cuando deciden una controversia jurídica (litis), sino que está presente en la tarea que hacen los teóricos del derecho, los que producen normas (legisladores) y en la tarea que hacen los abogados en general.

Sin embargo, todas estas facetas de la argumentación en el derecho tienen una dimensión teórica. En efecto, los estudios sobre la argumentación jurídica tienen un marcado acento

teórico. Lo han realizado desde mediados del siglo XX los precursores como **Toulmin**, *An Examination of the Place of Reason in Ethics* (1950). Tr.: **El puesto de la razón en la ética**, Madrid, Alianza, 1979. *The Uses of Argument* (1958). **Los usos de la argumentación**, Barcelona, Península, 2007. **Perelman**: (1952). Con Lucie Olbrechts-Tyteca, *Rhétorique et philosophie: Pour une théorie de l'argumentation en philosophie*. Paris: Presses Universitaires de France. (1958) con Lucie Olbrechts-Tyteca: *Traité de l'argumentation: La nouvelle rhétorique*. Paris: Presses Universitaires de France. Traducida (Madrid: Gredos, 1994) en un solo volumen desde su quinta edición de 1989 y **Theodor Viehweg** (1953) *Topik und Jurisprudenz*. Asimismo, lo han realizado posteriormente Robert Alexy, Neil McCormick y Manuel Atienza, entre otros.

Lo común en estos pensadores de la argumentación jurídica es la revisión de la antigua retórica aristotélica proponiendo una nueva forma de solucionar las disputas jurídicas a partir de la superación de la subsunción jurídica porque ella en sí misma no resuelve con justicia los problemas jurídicos.

1.3.5. Importancia de la argumentación jurídica en el procedimiento registral

El RGRP regula el procediendo registral de inscripción. Si bien no es el único, pero es el más importante pues a través de este procedimiento el registrador determina que actos y derecho tienen acceso al registro. No es el caso del procedimiento de duplicidades de partidas o del procedimiento de reconstrucción de partidas que tiene de común ser muy parecidas al procediendo administrativo general.

El procedimiento tiene características propias. El RGRP dice que aparte de determinar la procedencia o no de la inscripción de un título este es un procediendo especial, en donde no hay litis por lo los terceros, ajenos al procedimiento no tienen cabida. No cabe oposición a la inscripción, salvo los casos previstos en la ley.

Las etapas del procediendo son tres: la presentación, la calificación y la inscripción. La parte más importante es el de la calificación porque en ella se evalúa la validez en cuanto a la forma y fondo de un título que contiene el acto o derecho a inscribir.

Esta es la etapa en donde el registrador decide si admite o no un acto o derecho al registro. En el derecho las etapas decisorias son las más importantes y por ende éstas tienen que ser, por regla general, justificadas o motivadas siempre. La decisión de admitir o no al registro un acto o derecho tiene que ser justificada por lo que la argumentación está presente en esta etapa del procedimiento. La explicitación del razonamiento del registrador se dará de manera excepcional cuando sea necesaria para los intereses del registrador cuando se cuestiona una inscripción y la explicitación será obligatoria para comunicar al usuario cuando se decide no admitir un derecho que se pretende inscribir.

No hay decisión registral sin argumentación. Sin embargo, la característica principal es que en la decisión de inscripción registral no aparece por mandato de la ley el o los argumentos que ha llevado a admitir el título. Es decir, en el asiento de inscripción registral no se encontrará las razones de por qué se le otorga publicidad a un acto o derecho. No es que no haya argumentos en la decisión de inscribir un título. La hay. Lo que no hay, por mandato expreso de la ley, es el razonamiento o argumento en la redacción del asiento. Aparece en el asiento solo el extracto o resumen del acto o derecho que se va a publicitar en el registro. Este extracto o resumen desde la óptica del razonamiento jurídico no es sino la conclusión del argumento. La parte final. No hay los motivos, justificaciones o razones de porque se ha incorporado un acto o derecho al registro. En suma, en lo inscrito por el registrador, esto es, en el asiento de inscripción no aparecen las premisas del razonamiento, solo está la conclusión (el asiento de inscripción)

El derecho registral como cualquier rama del derecho no solo implica normas, principios y procedimientos sino también son los argumentos que se da no solo en la admisión de un acto o derecho al registro, sino que también está presente en la denegatoria de inscripción de un título.

Sí el derecho registral implica, aparte de las otras características, argumentos, es necesario en ciertos casos que se faculte de manera expresa cuales son los argumentos o el razonamiento que ha efectuado el registrador para inscribir un título. Es decir, el registrador debería estar facultado por norma expresa a exponer en ciertos casos cuales han sido las razones para incorporar un acto o derecho al registro.

Por ejemplo, el registrador podría motivar una inscripción cuando sabe que existen terceros que de manera expresa se oponen a una inscripción, por ejemplo, cuando existen doble venta de inmuebles o cuando un socio o asociado de una persona jurídica denuncia irregularidades en decisiones de la junta de accionistas o asamblea general de asociados en contra de mandato expreso de su estatuto o la ley.



CAPÍTULO II

La argumentación jurídica y el procedimiento registral

En el capítulo anterior este trabajo hemos estudiado la argumentación y la argumentación jurídica para arribar a la existencia de una argumentación jurídico registral diferente a otros tipos de argumentación como la judicial, administrativa o la de los abogados litigantes. En lo que sigue haremos un estudio de la argumentación jurídica registral en el contexto del procedimiento registral, pues en este procedimiento los operadores registrales realizan su tarea argumentativa para decir las razones de una denegatoria de inscripción o para simplemente extender su asiento de inscripción en razón de que han encontrado el título sin ningún defecto en cuanto al fondo y la forma de los derechos inscribible.

2.1. La argumentación jurídica registral

Vamos a ensayar una definición y a partir de ahí los elementos que tiene la argumentación jurídica registral. Para ello nos ayudaremos de un esquema que esboza el profesor Martineau (2010, p. 23-29) sobre las características de la argumentación judicial a partir del concepto de éste. Dice Martineau que los elementos de argumentación judicial son cuatro, precisando que éste es un proceso discursivo, dirigido a un auditorio a persuadir cuyas conclusiones son controversiales a partir de un discurso relativo.

2.1.1. Definición de la argumentación jurídica registral

La argumentación jurídica registral es aquella en que los operadores registrales en el marco del procedimiento registral dan las razones o los argumentos, de por qué incorporan al registro un acto o derecho o por qué rechazan provisional o definitivamente a éstos.

Sus elementos son:

- Es un proceso discursivo generalmente escrito que realizan los operadores registrales (registradores públicos y miembros del tribunal registral) utilizando el lenguaje natural y no el lógico matemático. El lenguaje si bien es natural, sin embargo, no deja de ser un lenguaje jurídico.
- Se dirige a los ciudadanos de un país o región en donde tenga su jurisdicción una oficina registral. Las inscripciones autorizadas por el registrador tienen efecto *erga omnes*, esto es, oponible a todos y no solo a los que tenga legítimo interés en la inscripción de un acto o derecho. Según la doctrina registral peruana la inscripción produce publicidad, legitimación, oponibilidad y fe pública. Si tomamos el lenguaje de Perelman toda inscripción registral está dirigida a un auditorio, universal cuando los efectos recaen en todos los miembros de la sociedad y particular cuando sus efectos recaen en todos los operadores jurídicos de un sistema jurídico. La argumentación jurídico registral busca con la inscripción crear convicción en el auditorio, es decir, la de creer la incorporación del acto o derecho inscrito es razonable.
- Las conclusiones o decisiones de este proceso argumentativo siempre son controvertibles. Es decir, el rechazo de una inscripción puede ser discutible administrativa o judicialmente o cuando se da la inscripción registral, por el proceso de legitimación, deja siempre un espacio abierto para discutir judicialmente si el acto o derecho inscrito se ha realizado respetando las normas propias del acto o derecho y con el respeto irrestricto de las directivas y normas registrales. En suma, el procedimiento registral y el producto final, la inscripción, se desarrollan sobre la base de lo verosímil y no de la verdad.
- La argumentación jurídica registral, como en cualquier tipo de discurso, no obstante crear convicción y/o persuasión en el auditorio, siempre es un discurso relativo.

Incluso cuando se haya discutido la validez de una inscripción en el ámbito administrativo o judicial y éste haya quedado firme, un proceso de inscripción puede seguir generando controversia o discusión en el ámbito de la ciencia jurídica. La inscripción registral produce efectos y es verosímil, tal vez verdad jurídico registral, mas no verdad.

Entonces, en suma, la argumentación jurídica registral es un proceso discursivo que realizan los operadores registrales utilizando el lenguaje jurídico que se dirige a todo un país o región con efecto *erga omnes*, cuya conclusión o decisión (inscripción o rechazo de inscripción) es verosímil, controvertible; y, no obstante, crear convicción y/o persuasión en el auditorio (comunidad jurídica) es esencialmente relativo.

2.1.2. Tesis sobre el razonamiento jurídico registral

El razonamiento jurídico registral constituye un tipo de razonamiento jurídico que se manifiesta en la aplicación del derecho, diferente al razonamiento judicial y administrativo general en algunos aspectos puntuales.

El razonamiento jurídico registral que se expresa en la observaciones, tachas e inscripciones registrales autorizados en primera y segunda instancia administrativa tiene carácter justificativo. Con la precisión que en las inscripciones en primera instancia no existe motivación reflejado en el asiento registral de inscripción. El carácter justificativo solo está en la mente del registrador cuando efectúa la calificación registral y encuentra que el acto o derecho a inscribir está perfecto.

Motivar una decisión jurídica registral consiste en ofrecer buenas razones organizadas en la forma adecuada para que sea posible la persuasión. Se precisa que en las inscripciones en primera instancia no se refleja la organización de estas buenas razones.

La argumentación en materia registral comienza con un problema que se presenta al momento de hacer la calificación registral de un título presentado por el usuario al registro y termina con la incorporación del acto o derecho o rechazo de la solicitud de inscripción. Es decir, termina con una inscripción o con un denegatoria de inscripción.

El uso de la ponderación en el razonamiento jurídico registral es limitado. Es usado eventualmente por la segunda instancia administrativa registral cuando se pasa del nivel de los principios al de las la reglas creándose una nueva regla (precedentes registrales) no existente en el sistema registral. Una vez creada la norma se subsume en ella el caso para solucionar el problema. El registrador público no tiene la facultad de crear nuevas normas registrales ni establecer precedentes, aunque creemos que puede usar la interpretación extensiva y la analogía para rechazar o autorizar una inscripción.

2.1.3. La argumentación jurídica registral y sus diferencias con otros tipos de argumentación jurídica

Nosotros creemos que podemos diferenciar los diferentes tipos de argumentación jurídica en función de las conclusiones a las que arriban. O para ser más precisos a los tipos de decisiones que adoptan en cada una de sus dimensiones, legislativa, judicial, administrativa o registral. En cada una se va a defender una ley o su derogación, una absolución o condena, una decisión administrativa o la incorporación de un acto o derecho al registral.

Me gustaría citar en apoyo de esta forma de distinguir los tipos de argumentación jurídica a dos epistemólogos Diez y Moulines (1997) que dicen que para distinguir entre un argumento deductivo e inductivo

“Los argumentos deductivos se caracterizan porque en ellos se pretende que la verdad de las premisas hace segura la de la conclusión, mientras que en los inductivos se pretende que las premisas apoyan la conclusión sólo en cierto, grado. Pero, en principio, y salvo convenciones que siempre podemos adoptar, nada formal

o estructural distingue los argumentos deductivos de los inductivos; la diferencia es intencional, radica exclusivamente en las intenciones del hablante respecto del sentido pretendido en que la conclusión se sigue de las premisas. (p.39)

El subrayado es nuestro, apoya nuestra tesis de que hay varias clases de argumentación y que se las puede diferenciar, como en el caso de los argumentos deductivos e inductivos que ellos explican y la diferencian, en la intención del hablante con respecto a lo que pretende arribar con la conclusión que son extraídas de las premisas del argumento.

En función de ello, podemos diferenciar al argumento jurídico registral con los otros tipos de argumentación jurídica y todo ello en función de lo que el operador jurídico pretende en la conclusión.

Así tenemos en la argumentación jurídica legislativa lo que se busca con el razonamiento jurídico es persuadir a los parlamentarios de que un proyecto de ley presentado por un parlamentario o grupo parlamentario es bueno y de que la ley a ser aprobada es beneficiosa para el país.

En la argumentación dogmática o en la labor que hacen los estudiosos y doctrinarios del derecho lo que buscan éstos en sus argumentaciones es apoyar con sus razonamientos de que la teoría jurídica que están esbozando es buena o mejor con respecto de otra. De que sus descripciones y explicación y propuestas interpretativas de la realidad jurídica son las correctas. Lo que buscan en suma es que las tesis propuestas sean aceptadas o por lo menos discutidas por toda la comunidad jurídica.

En la argumentación judicial lo que buscan los magistrados con sus argumentos es que sus fallos no solo sean aceptados por los litigantes en un proceso, sino que sean aceptados por la comunidad o sociedad en donde ejercen sus funciones. Es decir, cuando fallan absolviendo o condenando a un imputado lo que buscan en sus razonamientos es que sus decisiones trasciendan más allá de lo que las partes pretendían con sus demandas o denuncias.

En la argumentación jurídica administrativa lo que buscan los funcionarios públicos con el razonamiento que realizan en el apoyo de una decisión es que éstas seas satisfactorias a todos los administrados.

Finalmente postulamos a la existencia de una argumentación jurídico registral y se diferencia de las otras que acabamos de describir brevemente en el sentido de que en el razonamiento que hace el registrador o tribunal registral según se dé, es que lo que se busca es que la decisión del registro de incorporar un acto o derecho que consta en el título presentado, sea satisfactoria para el usuario, otorgándole la seguridad jurídica que busca con la inscripción de su título.

Es decir, lo que busca en última instancia el registrador con su decisión, si es por la denegatoria de una inscripción, sea aceptado por las otras instancias administrativas registrales y eventualmente judiciales y si es por la incorporación de un acto o derecho, que el asiento registral de inscripción que autorice produzca todos sus efectos que le dan las normas y principios registrales e incluso que sea lo suficientemente fuerte como para soportar una impugnación judicial. Es decir que la publicidad registral (material y formal), la legitimación, la fe pública registral y la oponibilidad irradian la seguridad jurídica que se busca en el Sinarp.

2.2. El procedimiento registral y la estructura de la argumentación registral

El proceso de inscripción de un título al registro tiene tres fases. La doctrina registral lo llama procedimiento registral.

- a) **La primera fase** es la de la presentación del título o documento que el interesado pretende que sea inscrito. Esta fase es operativa y comienza con la presentación por la Caja-Diario el documento que será inscrito por el registrador. Esta fase es un paso previo necesario para que llegue a manos del registrador quien se encargará junto a su personal de calificar el documento presentado.

b) **La segunda fase** en la fase más importante del procedimiento registral. Una vez culminado la primera fase y ya en manos del registrador el documento presentado por el interesado, comienza una fase netamente jurídica. Es la etapa de la calificación registral que determinará si procede incorporar al registro el documento presentado por el usuario. La calificación es la evaluación integral del título o documento. Esta evaluación consiste en contrastar el título con todo el ordenamiento jurídico para determinar si éste se adecúa en cuanto a su forma y al fondo con lo prescrito por la ley. La calificación se hace para determinar si el acto o derecho que se pretende inscribir es perfecto. En esta etapa el registrador hace un razonamiento argumentativo que no lo plasma en ningún documento ni externo ni interno. Es un trabajo jurídico muy rápido, que lo empieza con la evaluación de la forma del título presentado, por ejemplo, si el negocio o acto jurídico está contenido en una escritura pública o en una copia certificada, etc. Después la evaluación se centra en el análisis de validez del acto o derecho. Se dice que es una evaluación del fondo del documento. En este periodo la calificación se centra en la verificación de los requisitos de validez del negocio jurídico. Si todo es conforme se pasa otro estadio que es la verificación de los antecedentes registrales y de la verificación de la existencia de algún obstáculo en la partida registral en donde se va a extender el asiento registral. Puede suceder que por ejemplo se encuentre el título perfecto, pero que no se adecue a los antecedentes como que la persona que está transfiriendo un predio aún no tiene registrado su derecho o cuando exista una medida cautelar judicial que ha ordenado la inmovilización de la partida, esto es, que no se inscriba nada a resultas de un proceso judicial. De no existir estos obstáculos el título estaría apto para que sea inscrito.

La doctrina registral señala que los resultados de la calificación registral son dos, el primero se lo denomina positivo, si se encuentra al título perfecto, y el segundo negativo, si el título adolece de algún defecto de forma y de validez (fondo). Para algunos juristas este resultado da origen a **una fase llamada de impugnación** de la calificación negativa, que consiste en interponer el recurso de apelación para que sea

el Tribunal Registral quien revise la decisión del registrador para que sea modificado o revocado y se ordene la inscripción del título.

- c) La **tercera fase** es la inscripción del título. Es la fase con la que termina el procedimiento registral. En esta fase el registrador elabora el asiento de inscripción. Aquí el registrador no está obligado por ley a fundamentar jurídicamente su decisión de inscribir un título. La inscripción es la decisión que es equivalente al fallo en una decisión judicial. No hay nada más que decir. En suma, es el resultado esperado por el usuario del registro. En esta tesis trataremos describir y reconstruir la argumentación que hace el registrador cuando se le cuestiona por una supuesta mala inscripción.

2.2.1. La argumentación en la calificación registral

En el punto anterior señalamos que la fase más importante del procedimiento registral es la calificación registral. Es la fase en donde el registrador determina si tiene acceso o no al registro del acto o derecho que pretende inscribir el usuario del registro.

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados a los registros que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Básicamente consiste en contrastar los títulos presentados con todo el ordenamiento Jurídico. En pocas palabras no es sino el examen de la legalidad de los títulos que se presentan a los registros. Los funcionarios que lo realizan en nuestro sistema registral son dos: 1. Los Registradores Públicos (primera instancia). 2. El Tribunal Registral (en segunda Instancia). 3. Poder Judicial (La Sala Civil que ve las acciones contencioso administrativa)

En esta fase el registrador construye los argumentos para observar, tachar, liquidar o inscribir un título. Esta construcción argumentativa la hace a partir del análisis de la forma, del fondo y de los obstáculos que puedan existir en los antecedentes registrales. El registrador realiza esta construcción de manera muy rápida cuando los títulos son fáciles, pero demora más

cuando el título es complejo o difícil. Los títulos son fáciles cuando el acto o derecho que se quiere inscribir están claramente delimitados en la norma que lo regula, pero son difíciles cuando no están claramente delimitados en la norma sustantiva, como por ejemplo se solicita la inscripción de una compraventa de personas del mismo sexo casados en el extranjero.

Las características de la Calificación Registral son tres: 1. La evaluación integral del título: (examen completo y por una sola vez). 2. La Autonomía de quien la ejerce: (es decir su ejercicio es independiente, libre de influencias y con libertad de criterio, dentro de los límites de la ley.) Su desempeño es con subordinación de la ley, pero con libertad de criterio. 3. Su ejercicio personal e indelegable: (o sea es personalísimo, es decir exclusiva y excluyente). 4. Es inexcusable y obligatorio: (los títulos sujetos a calificación no pueden ser objeto de consulta)

Por otro lado, los alcances que tiene esta tarea registral son las siguientes: 1. Si el título se adecúa en cuanto a la forma y al fondo con las normas vigentes. 2. Si el acto o derecho es inscribible. 3. Si el título se adecúa a la partida. 4. Si existen obstáculos en la partida. 5. Si hay títulos pendientes incompatibles. 6. Si el funcionario que expidió el título tiene competencia. 7. Si los otorgantes del acto tienen representación. 8. En los índices (búsquedas) los datos necesarios para la calificación. 9. Rectificar de oficio.

Dentro del proceso de calificación existen elementos. Estos son tres: a) Los títulos presentados, b) La partida o partidas directamente vinculadas; y c) Los Antecedentes registrales. Por tanto, por regla general no procede calificar documentos presentados por terceros, más aun tratándose de oposiciones, salvo mandato judicial expreso.

Un aspecto no menos importante en el proceso de calificación es la revisión, de manera complementaria, de los antecedentes registrales. Estos antecedentes son: a) los títulos archivados, b) los índices y c) los asientos de presentación.

Asimismo, en menester comentar brevemente los efectos que produce la calificación registral. La doctrina registral más autorizada y la mayoría de estudiosos del derecho registral

coinciden en señalar que los efectos de la calificación registral son de dos tipos: una positiva, que tiene como resultado que el título se inscriba o liquide; y, otra negativa, que tiene como resultado que el título se observe (si el defecto es subsanable) o tache sustancialmente (si el defecto es insubsanable).

Frente al resultado de la calificación registral (positiva o negativa) el usuario puede tener alternativas que la podemos resumir de la siguiente manera:

- En cuanto a las alternativas que tiene el usuario para las inscripciones. Si ha advertido que la inscripción no refleja lo contenido en el título, puede solicitar que se rectifique ello, mas no puede pedir que se cancele dicha inscripción.
- Si se refiere a una liquidación, el usuario puede o pagar la tasa requerida por el registrador, pedir una re - liquidación o apelar al tribunal registral.
- Si se refiere a una observación el usuario tiene también tres alternativas: subsanar los defectos advertidos, pedir una recalificación del título o apelar al tribunal registral.
- Si se refiere a una tacha sustantiva el usuario la única alternativa que tiene es la apelación ante el tribunal registral.

Por otro lado, y entrando a la línea de nuestra investigación de la argumentación en materia registral post inscripción existen escasos estudios en nuestro país, aunque hemos encontrado dos estudios que dan cuenta de la argumentación en la calificación registral, es decir, se trata de una mirada de la argumentación en una fase previa a la inscripción registral.

2.2.2. Estructura de la argumentación en la calificación

En el procedimiento registral, como ya lo vimos en los puntos anteriores, la parte medular y más importante es el de la calificación registral. En ella el registrador determina si un acto, contrato o derecho tiene acceso al registro.

Sobre la calificación registral dice el RGRP lo siguiente:

Artículo 31.- Definición

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

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

El proceso de calificación va desde el análisis formal del título hasta el análisis material del acto o negocio jurídico que se pretende inscribir a la luz de las normas que regulan el acto o negocio, así como a la verificación que éstos se adecúen a los antecedentes registrales.

Durante este proceso de calificación el registrado va construyendo mentalmente argumentos según los pasos que ejecuta en la calificación registral.

Los pasos que usualmente realiza cronológicamente un registrador al calificar un título son tres y son los siguientes: (i) pasos previos a la calificación, (ii) pasos durante la calificación y (iii) los pasos durante el proceso de extensión del asiento de inscripción. Veamos en detalle cómo ello se da:

2.2.2.1. Pasos previos a la calificación

Revisar los documentos presentados: solicitud, recibo de pago, DNI del presentante, escritura pública u otros documentos, teniendo en cuenta lo que el usuario dice estar presentado según el formato de solicitud de inscripción. En otros términos, se debe contrastar

los documentos que constan físicamente con lo que señala en la solicitud presentada. Se debe verificar que se hayan presentado los documentos que señala el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la SUNARP y reglamentos y leyes respectivas.

Verificar el número de la partida del predio o persona jurídica y verificar si se ha bloqueado la partida. (Salvo en los casos de inmatriculaciones o constitución de personas jurídicas). En caso de que el digitador no haya Se debe aprovechar para revisar si hay títulos pendientes.

Hacer la búsqueda en los índices de los datos registrales consignados en la solicitud y el título a efectos de realizar la calificación integral del título con los antecedentes registrales. El resultado de esta tarea se debe imprimir para dejar constancia que el trabajo ha sido realizado.

2.2.2.2. Durante la calificación registral

Confrontar la adecuación del título presentado con los antecedentes registrales. (Con la partida verificar el tracto sucesivo y de ser el caso con los archivados en caso haya errores materiales).

Verificar la formalidad del título. Por ejemplo, si los otorgantes del título han firmado la minuta (autorizado por abogado, según sea el caso) y escritura pública o documento presentado y si lo ha hecho el notario. Se debe, en caso de duda razonable, cotejar la firma y sellos del notario con el módulo de notarios que está en la página web de la Zona Registral IX. Acá cabe la verificación de la competencia del funcionario que ha otorgado el título. El título debe ser copia certificada o traslado expedida por el notario o funcionario que conserve en su poder la matriz u original en caso de documentos privados que den mérito a la inscripción de algún acto o derecho. No se debe olvidar que el título debe ser liquidado, es decir, verificar si el usuario ha pago íntegramente los derechos registrales (tasas o aranceles vigentes).

Verificar la validez del título (fondo). Es decir, estudiar la validez del acto jurídico materia de inscripción. Requisitos de validez según el artículo 140 del Código Civil y otros según el acto a calificar, como por ejemplo si en la compraventa existe el bien y el precio, entre otros. Verificar la capacidad del otorgante o los otorgantes del título presentado y la de los representantes de ser el caso. Verificar si el acto es inscribible o no.

Verificar la existencia de obstáculos que impidan la inscripción. Es decir, revisar la existencia de títulos pendientes incompatibles o anotaciones preventivas que impidan la inscripción si la hubiere o bloqueos.

Se debe tomar nota (en el mismo título), de ser el caso, de todos los defectos de forma y de fondo que se van encontrando al momento que se está calificando, paso por paso, de tal forma que cuando se redacta la esquila de observación o de tacha sustantiva se consigne todos los defectos para evitar observaciones sucesivas.

Si el resultado de la calificación es negativo se debe tener en cuenta lo siguiente:

Al momento de efectuar la observación

Al redactar la esquila de observación se debe tener en cuenta las anotaciones hechas en el título de los defectos subsanables encontrados al momento de calificar el título.

La esquila de observación en todos los casos debe tener 4 partes conforme a la directiva N° 09, esto es: antecedentes, defectos, base legal,

Al momento de efectuar la tacha sustantiva

Al redactar la esquila de tacha sustantiva se debe tener en cuenta las anotaciones hechas en el título de los defectos insubsanables encontrados al momento de precalificar o calificar el título.

La esquila de observación en todos los casos debe tener 4 partes conforme a la directiva N° 09, esto es: antecedentes, defectos, base legal

Al momento de efectuar la liquidación

Verificar en el sistema SIRP, SARP o SIR –RPV si los actos están bien consignados a efecto de no generar una liquidación errónea o inexacta.

Verificar que todos los actos inscribibles que constan en el título estén consignados en el sistema SIRP, SARP o SIR –RPV para una correcta liquidación

2.2.2.3. Al momento de extender el (los) asiento(s) registral(es)

Rectificar de Oficio los errores materiales o de concepto si es posible a efectos de inscribir el título. En este caso se debe extender el asiento respectivo.

Verificar el rubro en donde se debe generar el asiento de inscripción y el N° que le corresponde (C00001 o D00001, etc.): Por ejemplo, si le corresponde en el rubro de dominio o gravámenes o en caso de personas jurídicas si se trata de nombramiento de representantes o de aumento de capital y modificación de estatutos, etc.

Verificar que los nombres estén de acuerdo al título y que estén todos los datos que se debe consignar en el índice y asiento (artículo 50 y siguientes del TUO Reglamento General de los Registros Públicos). No debe olvidarse que los asientos se deben extender haciendo un resumen del título, que sea relevante para terceros, salvo en los casos de poderes (personas naturales y jurídicas) en donde se debe copiar íntegramente las facultades de los apoderados o representantes.

Se debe verificar la redacción, la ortografía, posibles errores materiales y omisiones de información relevantes para terceros que consten en el título.

2.2.3 La argumentación jurídica en las observaciones a los títulos

El punto anterior señalamos que el resultado del proceso de calificación registral puede ser positivo o negativo. Cuando el resultado es positivo se inscribe conforme a las normas del RGRP o la de la norma especiales de cada registro. Si el resultado de la calificación registral es negativo el registrador puede eventualmente observar o tachar el título. Se observa si el título es subsanable, es decir cuando el usuario puede a través de la presentación de documentos complementarios corregir los errores advertidos por el registrador. Se tacha cuando el título es insubsanable, es decir cuando no hay forma en que el usuario pueda corregir los errores advertidos por el registrador.

En los puntos anteriores, hemos dicho que la calificación registral es un proceso integral de revisión del título presentados al registro y que uno de los resultados puede ser negativo, en el sentido que se advierte que el título calificado tiene defectos formales o de fondo o se ha encontrado un obstáculo que no permite su inscripción. Cuando se da esta figura el registrador público tiene que plasmar en una esquila de observación los defectos advertidos y fundamentar jurídicamente este resultado. Esta obligación del registrador es imperativa que lo tiene que cumplir sí o sí bajo sanción por incumplimiento de funciones.

Dice el artículo 39° del RGRP

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

Como se advierte de la redacción del artículo 39 la argumentación, cuando se observa o tacha un título, tiene que cumplir ciertas reglas que el registrador tiene la obligación de cumplir. La primera regla es que tiene que fundamentarse jurídicamente la esquila de observación,

esto es tiene que describirse los defectos encontrados en función de la norma sustantiva o registral y de los antecedentes registrales. La segunda regla es que tiene que ser por escrito, a través de las esquelas de observación, se entiende esta exigencia porque nuestro sistema jurídico y todos los modernos sistemas de derecho son predominantemente escritos. La tercera regla es que tiene que ser en forma simultánea, entendiéndose que se tiene que calificar todos los actos o contratos contenidos en el título presentado al registrador. La cuarta regla es que el incumplimiento de cualquiera de las reglas anteriores el registrador tiene responsabilidad administrativa funcional.

La SUNARP ha dado directivas en cuanto al contenido o partes que debe tener toda esquila de observación. Lo más resaltante de esta directiva es que se establece lo que debe contener la esquila de observación. Veamos punto por punto el contenido de una esquila de observación.

La primera parte es el destinatario de la esquila. En ella se consiga el nombre del usuario. Luego aparece **una segunda parte** en la que se detalla los antecedentes que trae consigo la solicitud del usuario. Acto o actos que se quiere inscribir, el número de la partida en la que practicará la inscripción de ser favorable la calificación. **Una tercera parte** son los defectos subsanables del título presentado. Este es el espacio en donde el registrador tiene que señalar de manera clara y precisa los defectos encontrados que van desde el aspecto formal del acto o derecho a la parte sustantiva de la misma. **La cuarta parte** de la esquila de observación es la base legal o fundamentación jurídica que debe hacer el registrador. Es una tarea muy poco practicada, pues la praxis registral nos dice que el registrador lo que hace en este punto es solo citar las normas legales que le son aplicables al acto o derecho que se pretende inscribir. Usualmente es un listado de normas sustantivas o registrales que en verdad no significa una fundamentación jurídica de la esquila. Finalmente **hay una última parte** que consiste en la sugerencia que hace el registrador para levantar las observaciones o defectos advertidos. Es otro aspecto que los registradores muchas veces no la cumplen porque hay una posibilidad que las observaciones o defectos encontrados sean cuestiones que tengan varias salidas jurídicas registrales.

Esta práctica, que no es la más adecuada, se rompe cuando el caso es difícil de resolver, ya sea porque se trata de un asunto no regulado o cuando se tiene conocimiento de algún conflicto extraregstral que hay entre el que solicita el derecho y un aparente tercero que tiene otros intereses o derecho en pugna con el solicitante que ha ganado la prioridad registral. En estos casos el registrador se cuida mucho en hacer una buena fundamentación.

La argumentación en las esuelas de observación tiene la característica de ser limitada en función del defecto encontrado al momento de hacer la calificación. En esta parte vamos a reconstruir los argumentos esgrimidos por el registrador en algunos casos que han trascendido incluso a los medios de comunicación.

2.2.4. La argumentación jurídica en tachas sustantivas

La tacha sustantiva es el rechazo que hace el registrador de un título presentado ante su despacho que adolece de algún defecto insubsanable. Es una denegatoria de inscripción de plano que hace el Registro cuando el título presentado por el usuario no contiene los requisitos mínimos de legalidad. Por ejemplo, cuando se presentan copias simples de una escritura pública de compraventa de un inmueble o cualquier otro instrumento que debe presentarse en copias certificadas y no es así, como una resolución judicial o una resolución administrativa.

El RGRP regula el tema de las tachas sustantivas al que no debe confundirse con la tacha procesal. La tacha procesal se da cuando un título es observado y no ha sido subsanado en el plazo de ley. En este caso el registrador tacha el título porque se ha vencido el plazo del asiento de presentación no habiendo el interesado subsanado la observación advertida por el registrador. La tacha se realiza porque el procedimiento registral ha concluido con el vencimiento del plazo. El plazo de vigencia del asiento de presentación por regla general es de 35 días útiles al que se le añade otros 25 si el título es observado o liquidado. Existen otros plazos mayores cuando se trata de títulos nacido en sede judicial o cuando se trata de comunidades nativas.

El artículo 42° del RGRP regula los supuestos en que el registrador debe tachar sustantivamente un título. Veamos los supuestos que prescribe el artículo del RGRP en mención:

“a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; b) Contenga acto no inscribible; c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente; d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral; e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación; f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36. En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65. g) 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 (ubicación) 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.”

EL artículo 43ª también el regula la tacha en el supuesto de la presentación de copias simples de documentos con las cuales se debe ingresar un título

2.2.5. La argumentación jurídica en las inscripciones registrales

Ya lo dijimos en los párrafos anteriores que la calificación registral es la etapa más importante del procedimiento registral. Con la calificación el registrador determina que actos,

derechos o contratos tienen acceso al registro. Ya vimos también que la ley general administrativa y el propio RGRP exonera al registrador de motivar las inscripciones cuando ésta norma jurídico registral señala que es lo que debe contener un asiento de inscripción.

Sin embargo, lo que no puede prohibir la norma y de hecho más bien lo obliga es a calificar el título y ello a partir de los documentos presentados, los antecedentes registrales y las normas del sistema jurídico; y, particularmente con las normas técnico registrales.

2.2.6. Ensayo de una argumentación mental estandarizado de un título cuestionado judicialmente

Cuestión previa: un argumento estandarizado implica ordenar las razones a través de un protocolo o procedimiento para que la conclusión defendida esté desarrollada en forma clara.

Ahora pasemos a desarrollar como ha argumentado mentalmente el registrador para inscribir la transferencia de X a favor de Y el título cuestionado por un tercero ajeno al negocio jurídico entre X y Y.

El caso es la inscripción de un Título inscrito en 2006 sobre una transferencia de propiedad (pondremos para el ejemplo la compraventa de X a favor Y) cuestionado por un tercero interesado ya que supuestamente se había violado el artículo el artículo 31 del RGRP al no haber observado el título cuando en el antecedente había una anotación de demanda y una hipoteca no levanta y también por no haber observado

ARGUMENTO A (paso previo a la calificación registral)

1. Se ha solicitado la transferencia de propiedad de X a favor de Y para su inscripción en el Registro de Predios de la Sunarp en documento auténtico (escritura pública y demás recaudos), con la indicación de la partida para inscribir y que además se encuentra bloqueado).

Luego,

2. La escritura pública de transferencia debe ser inscrita previa calificación registral por el registrador público.

ARGUMENTO B (paso durante la calificación registral)

3. La escritura pública de transferencia de X a favor Y está apta para ser calificada por el registrador.
4. La calificación implica verificar si el vendedor X del predio que figura en la escritura pública es el titular registral según los antecedentes registrales (verificación del tracto sucesivo).
5. La copia certificada de la escritura pública de compraventa de X a favor de Y es el documento auténtico idóneo válido otorgado ante notario competente para su inscripción (verificación del principio de titulación auténtica).
6. La escritura pública de compraventa de X a favor de Y cumple con los requisitos de validez de los negocios jurídicos y con los requisitos especiales del contrato de compraventa. (verificación de los requisitos de forma del negocio jurídico)
7. En la escritura pública de compraventa de X a favor de Y se señala que sobre el predio no pesa ninguna carga ni gravamen. Verificado la partida se encontró que hay una anotación de demanda por nulidad de negocio jurídico y una hipoteca a favor de un banco. Sin embargo, ello no es obstáculo para inscribir el título de conformidad con el artículo 99° del Reglamento de Inscripciones del registro de predios y en concordancia del artículo 67 del RGRP (verificación de obstáculos en la partida registral)

Luego

8. Si de calificación registral se ha verificado que no hay obstáculo en la partida que existe tracto sucesivo, que hay documento auténtico y es válido el título en cuanto al fondo y a la forma; y, además, no existen obstáculo en la partida del predio **entonces se debe** extender el asiento de inscripción de la compra venta de X a favor de Y

ARGUMENTO C (paso durante la extensión del asiento)

En este estadio del procedimiento registral el registrador extiende el asiento de inscripción conforme a la ley administrativa general y al artículo 50 del RGRP. No está obligado por ley a dar las razones de por qué ha inscrito la transferencia de X a favor Y. La justificación para proceder es que en las inscripciones registrales se está admitiendo un pedido del administrado (usuario) ante el registro, así como existe la presunción iuris tantum de que en toda inscripción no se afecta derechos

La inscripción que autoriza es la conclusión de todo un razonamiento que hace el registrador cuando considera que es procedente la inscripción de un título.

2.2.7. La argumentación en el tribunal registral

Hemos visto que dentro del procedimiento registral la segunda etapa llamada de calificación registral determina si accede o no al registro un acto o derecho. Si la decisión del registrador es el de no accesión, éste puede observar o tachar sustantivamente un título. El usuario puede comportarse de varias formas en caso de una observación, por ejemplo, puede subsanar la observación, pedir un reconsideración o recalificación del título o impugnar la observación apelando al tribunal registral. En caso de tachas sustantivas el único camino que le queda al usuario es apelar al tribunal registral.

El esquema de la argumentación registral parte de la afirmación del usuario (tesis) de que la observación o tacha del registrador (antítesis) no está conforme al ordenamiento jurídico por una mala interpretación de una norma o porque han aplicado indebidamente una norma del sistema jurídico. La argumentación del tribunal registral tiene como principal característica la de ser una calificación integral del título, pero teniendo en cuenta que se desarrollará en la resolución el aspecto impugnado por el apelante de la esquila de observación o de tacha efectuada por el registrador.

2.2.8. La argumentación post inscripción registral

Llamamos argumentación post inscripción registral a la argumentación que realiza el registrador fuera del procedimiento registral de inscripción y que tiene como finalidad defender la validez de una inscripción es tres escenarios distintos como el administrativo y judicial, este último que engloba el procedimiento civil y el penal que a su vez puede el fiscal (cuando no formaliza denuncia contra el registrador) o el judicial propiamente dicho, en donde ya hay una formalización fiscal y que implica la judicialización de una denuncia en contra del registrador.

2.2.8.1. El escenario administrativo

Este un escenario que todo registrador desea porque se trata de cuestionamientos a una inscripción que nace producto de un control de calidad al trabajo registral o producto de una denuncia administrativa contra el registrador que lo hace un tercero interesado que cuestiona una inscripción registral con el ánimo de que el registrador sea sancionado administrativamente.

2.2.8.2. El escenario judicial

Es el escenario que más evade el registrador porque se enfrenta a operadores jurídicos que no conocen el derecho registral, que no conocen el lenguaje técnico registral. Es difícil para un registrador hacerse entender en estos niveles. El registrador tiene que hacer docencia registral para luego entrar al fondo del asunto y hacer

El escenario judicial nace porque las inscripciones registrales en el Sinarp no convalidan nulidades de los negocios jurídicos. El artículo 46 del RGRP recoge este principio que es muy importante en nuestro sistema registral.

Si las inscripciones no sanean los vicios de anulabilidad y nulidad entonces está abierta la posibilidad de atacar el negocio jurídico nulo o anulable y sus inscripciones en la Sunarp con el objeto de retrotraer las relaciones y situaciones jurídicas al estado anterior.

La posibilidad de discutir la validez de una inscripción producto del cuestionamiento al negocio jurídico que es causa de la inscripción está siempre abierta. Es más, muchos buscan anular un negocio que consta en el título inscrito sin atacar muchas veces la inscripción sabedores de la existencia de otro principio de que si el poder judicial anula un título es razón suficiente para extender el asiento de cancelación de la inscripción. Regla que está previsto en el artículo 99° del RGRP.

A. El escenario civil

El escenario civil es el marco ideal para discutir la validez de las inscripciones registrales. En los procesos civiles usualmente se cuestiona la validez de un negocio jurídico. Son pocas las veces en que se demanda también de manera acumulada a la pretensión principal la nulidad del asiento registral.

En las demandas civiles, usualmente, el tercero demanda al registrador una nulidad no advertida al momento de calificación registral. En estos casos la defensa del registrador se circunscribe a defender la validez del negocio jurídico conforme a los archivados que constan en el archivo del registro. Si la nulidad no consta en los antecedentes registrales el registrador estaría exento de responsabilidad.

B. Escenario penal

Con investigación fiscal sin formalización de investigación

En el escenario penal el tercero registral busca la máxima sanción para el registrador buscando acreditar que éste ha cometido algún tipo de delito que va desde el incumplimiento de funciones hasta la comisión de algún delito contra la fe pública u otro que pueda haber cometer en el ejercicio de sus funciones.

Este escenario se convierte también quiérase o no en la defensa de la inscripción a partir de que la calificación registral ha sido la correcta.

En el escenario penal hay dos estadios importantes que no se puede pasar por alto. Esta el escenario fiscal y el escenario judicial propiamente dicho.

Cuando se habla de escenario fiscal debemos precisar que nos ubicamos en las indagaciones fiscales preliminares y la investigación preparatoria, es decir hasta antes de la formalización de la investigación.

Con investigación fiscal con formalización de investigación

CAPÍTULO III

LA ARGUMENTACIÓN JURÍDICA POST INSCRIPCIÓN REGISTRAL

En este capítulo haremos una exposición de lo que es la inscripción registral con el objeto de tener en cuenta lo que significa en el ámbito registral, cuál es la técnica o sistema adoptado por el Perú, sus efectos y porqué constituye la parte más importante de una técnica jurídica en donde una decisión de una autoridad administrativa, como es el registrador público, está exonerada de dar la motivación o razones jurídicas de su adopción y porqué en casos excepcionales, fuera ya del ámbito de procedimiento registral, se produce una argumentación jurídico registral en el cual el registrador está obligado a decir las razones de su decisión como medio de defensa de un cuestionamiento a una inscripción ya sea en el ámbito administrativo y judicial.

3.1. La inscripción registral

La inscripción registral es la conclusión del proceso de argumentación efectuado por el registrador dentro del procedimiento registral. Desde la óptica del usuario, es el resultado deseado, esto es, la de asegurar un derecho adquirido a través, generalmente de un negocio jurídico. Finalmente, desde la óptica del derecho registral y de los efectos que produce la inscripción se colige que el fin que se busca la inscripción registral es la de publicitar el acto o derecho para dar seguridad jurídica y sea éste oponible a terceros. La tercera fase o etapa del procedimiento registral, como ya se indicó líneas arriba, termina con la inscripción.

En esta fase, siguiendo la línea de nuestra investigación, por mandato legal el registrador no da las razones o no justifica en el asiento de inscripción por qué autoriza una inscripción. La inscripción registral es, en suma, el fallo sin motivación ni justificación. Es la afirmación de un derecho que accede al registro sin la necesidad de decir y convencer a nadie de su validez o idoneidad jurídica. Se inscribe y paradójicamente goza de esta presunción de validez y

exactitud. De lo que en la jerga registral se denomina “legitimación”, la misma que en esencia es cuestionable en sí misma por ser una presunción *iuris tantum* y la que puede ser impugnada judicialmente o administrativamente,

Como bien los señala MacCormick (2017) que “(...) los procesos jurídicos transcurren a través de una cadena de certeza putativas que son cuestionables en cada punto” (p.70). El subrayado es nuestro, en el sentido que no existe en el mundo jurídico decisión que no deba ser justificado jurídicamente. Cualquier demanda o acusación requiere de pruebas y justificaciones. Sin embargo, la inscripción registral es un caso de excepción de la regla de la práctica jurídica o forense.

Para entrar en contexto y entender esta práctica, en lo que sigue, explicaremos brevemente en que consiste la inscripción registral y cuáles son las normas que la regulan.

Empezaremos desentrañando el significado con la ayuda del Diccionario de la Real Academia Española (DRAE), para después hacer una breve revisión doctrinaria de lo que es el asiento de inscripción, pues la legislación peruana ni la doctrina definen lo que es la “inscripción registral”, pero sí regula lo que debe contener un asiento de inscripción.

Significado de la palabra Inscripción.

Según la DRAE la palabra inscribir tiene estos significados:

Inscripción. (Del lat. *inscriptio*, -ōnis). 1. f. Acción y efecto de inscribir. // 2. f. Escrito grabado en piedra, metal u otra materia duradera, para conservar la memoria de una persona, de una cosa o de un suceso importante. // 3. f. Anotación o asiento del gran libro de la deuda pública, en que el Estado reconoce la obligación de satisfacer una renta perpetua correspondiente a un capital recibido. // 4. f. Documento o título que expide el Estado para acreditar esta obligación. // 5. f. Numism. Letrero rectilíneo en las monedas y medallas.

La idea de inscripción de acuerdo al diccionario y para los fines de este trabajo es que es una acción que sirve para conservar en la memoria un suceso importante. La idea de conservación es crucial en este concepto. Pero este significado nos lleva su vez a la acción de inscribir. Veamos entonces que nos dice el diccionario de la DRAE.

Significado de la palabra Inscribir

Según la DRAE la palabra inscribir tiene estos significados:

Inscribir. (Del lat. inscribere). 1. tr. Grabar letreros en metal, piedra u otra materia. // 2. tr. Apuntar el nombre de una persona entre los de otras para un objeto determinado. U. t. c. prnl. // 3. tr. Grabar la voz, una imagen, etc. // 4. tr. Der. Tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes. // 5. tr. Geom. Trazar una figura dentro de otra, de manera que tengan puntos comunes sin cortarse.

Significado de la palabra Asiento de Inscripción

Se denomina asiento registral, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en el registro de la propiedad o en el civil, y los asientos que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones, notas marginales, y cancelaciones.

El asiento, en general, es la constatación en los libros del Registro, de manera formal, de un título, un acto o un hecho, para que produzca los efectos hipotecarios correspondientes (sean de mera publicidad, de eficacia frente a terceros o incluso de eficacia constitutiva, como ocurre en materia de hipotecas). (Gómez Gállego & del Pozo Carrascosa, 2000, p. 131)

Clases de Asiento de Inscripción

La palabra “inscripciones” en este título tiene dos sentidos: En sentido amplio, está referido a cualquier tipo de “asiento”. (Asiento de presentación, asiento de inscripción propiamente dicho, cancelaciones, anotaciones preventivas, anotaciones, etc.). En sentido estricto, está referido como “asiento de inscripción propiamente dicho”

Otro criterio clasifica a los asientos de inscripción en:

1º Principales o Accesorios: Serían principales la inscripción propiamente, la anotación preventiva y la anotación. Serían accesorios, el asiento de presentación y las cancelaciones.

2º Definitivos y Provisionales: Definitivos son los que tienen duración indefinida, hasta que se cancela con autorización del titular y son Provisionales, las anotaciones preventivas

3º De carácter positivo o negativo: Son Positivos las inscripciones propiamente dichas y el asiento de presentación. Son negativos, las cancelaciones cuando dejan sin efecto las inscripciones practicadas

El Asiento de Inscripción Propiamente Dicho o la Inscripción

Concepto de Inscripción o Asiento de inscripción Propiamente Dicho:

La inscripción es el asiento más importante de los que se practican en el registro. Es el eje en torno al cual gira toda la mecánica del Registro, y a partir del cual se sigue el historial jurídico de una finca. (Gómez Gállego & Del Pozo Carrascosa, 2000, p. 141)

Agregan los autores españoles que “(...) es el asiento principal, definitivo y de carácter positivo, que se practica en el libro de inscripciones y en el que se hace constar de una manera completa la constitución o modificación de una situación jurídica trascendental real.” Gómez Gállego & Del Pozo Carrascosa, 2000, p. 141)

Características del Asiento de Inscripción Propiamente Dicho o la Inscripción

Las características del asiento de inscripción propiamente dicho son:

- 1° Es un asiento principal.
- 2° Es un asiento definitivo.
- 3° Es un asiento de carácter positivo.
- 4° Es un asiento que se practica en el Libro de Inscripciones.

Principio de Causalidad y Principio de no convalidación de Actos Nulos

Artículo 46.- Referencia Obligatoria del acto Causal e Inscripción No convalidante

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

El artículo 46 del TUO del RGRP recoge dos principios reconocidos sin discusión por la doctrina del derecho registral, tanto en España como en el Perú.

- 1. El principio de Causalidad:** Este principio significa que existe la obligación de señalar en el asiento de inscripción el acto jurídico que da lugar u origina la inscripción. Así por ejemplo en una transferencia de bienes, se tiene que consignar el acto causal que origina la misma, tales como la compraventa, la donación, la permuta, etc.

- 2. El principio de No convalidación de Actos nulos:** Se deduce del principio de causalidad en el sentido de que si se inscribe una situación jurídica producto de un acto nulo o anulable, no significa su convalidación porque hay un efecto arrastre de la nulidad.

Este principio tiene una excepción puntual, que es la protección al tercero registral, cuando la nulidad es del transferente y no del adquirente.

Forma de Extender los asientos de Inscripción

Artículo 47.- Forma de extensión de los asientos de inscripción

Los asientos de inscripción referentes a una partida se extenderán en estricto orden de presentación de los respectivos títulos, salvo los casos de títulos conexos a que se refiere el artículo 5.

Sólo se calificarán conjuntamente los títulos conexos ingresados con distintos asientos de presentación, cuando:

- a) Lo soliciten el o los presentantes;
- b) Se encuentre pagada la totalidad de los derechos registrales requeridos para su inscripción;
- c) El título presentado en segundo lugar contenga el acto previo que posibilite la inscripción del título presentado en primer lugar, siempre que dicho acto preexista a la fecha de presentación del primer título;
- d) No existan títulos intermedios incompatibles. Este requisito no será exigible cuando el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido extendido con anterioridad al asiento de presentación del primer título.

Los efectos de la inscripción de los títulos conexos calificados conjuntamente se retrotraen a la fecha y hora del asiento de presentación del título que ingresó primero. En estos casos la calificación corresponde al Registrador que conoce del título presentado en primer lugar.

En los casos en que por error se hubiese inscrito un título, contraviniendo lo previsto en los párrafos anteriores, procederá la calificación e inscripción, de ser el caso, del título presentado con anterioridad, dejándose constancia de esta circunstancia en el asiento. Simultáneamente deberá comunicarse el error incurrido al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por éste en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

El artículo en comentario se fundamenta en el principio de prioridad, tanto la de rango como la excluyente, que se sustenta en el viejo aforismo jurídico, “primero en el tiempo, primero en el derecho” y consagra tres reglas:

1. El orden de calificación y extensión de los asientos de inscripción.
2. La calificación simultánea de títulos conexos presentado con distintos asientos.
3. La forma de aplicación del principio de prioridad excluyente respecto de la inscripción de título incompatibles respetos a otros presentados con anterioridad.

Contenido General del Asiento de Inscripción

El artículo 50 del RGRP regula lo que debe contener el asiento de inscripción. Citamos textualmente esta norma reglamentaria:

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Es la regla general aplicable a todos asientos (inscripción, anotación preventiva o cancelación) que se practican en el registro. Sin perjuicio de lo que señalen los reglamentos especiales de inscripción.

Los requisitos generales de todo asiento de inscripción son:

- a) El resumen del contenido del acto o derecho materia de inscripción
- b) El documento en el consta el acto o derecho inscrito.
- c) El asiento de presentación que origina al asiento de inscripción
- d) El monto pagado por derechos registrales
- e) Fecha de la inscripción
- e) La autorización del Registrador responsable de la inscripción

La omisión de algunos de estos requisitos en principio no acarrea la nulidad del asiento, ya que puede ser rectificado, salvo que no conste en el título archivado los datos necesarios para consignarlos.

Asiento extendido en mérito a Resolución Judicial

“Artículo 51.- Asiento extendido en mérito de resolución judicial

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados en el artículo precedente que resulten pertinentes, la indicación de la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del auxiliar jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada, de ser el caso.”

En este artículo del Reglamento se precisa lo que debe contener un asiento registral cuando su causa es un mandato judicial. La doctrina ha señalado que no se trata de una excepción a la regla general del artículo 50º, sino que precisa, sin perjuicio del cumplimiento de éste, algunos datos que, necesariamente debe constar en esta clase de asientos.

Esta norma no es exclusiva para los asientos de inscripciones, sino es aplicable para las anotaciones preventivas y cancelaciones.

Asiento extendido en mérito de Resolución Administrativa

Artículo 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 Artículo 50 la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

Esta norma, al igual que el anterior artículo, precisa los requisitos especiales y complementarios a los establecidos en art. 50° del TUO del RGRP, que debe consignarse en los asientos de inscripción (sentido amplio) extendidos en mérito a resoluciones administrativas.

La diferencia con la anterior norma es que acá no hay la exigencia de consignar el mandato de la autoridad administrativa, sino que el registrador debe hacer un resumen del acto o derecho declarado por la autoridad administrativa.

Asiento extendido en mérito de Instrumento otorgado en el extranjero

Artículo 53.- Asiento extendido en mérito de instrumentos otorgados en el extranjero

El asiento de inscripción de títulos que contengan instrumentos otorgados en el extranjero contendrá, además de los datos señalados en el Artículo 50, la indicación del Cónsul o funcionario competente ante quien se haya otorgado el título o certificado las firmas de los otorgantes, así como de los funcionarios que hayan intervenido en las legalizaciones que constan de aquél.

Con este artículo el Reglamento general termina la enumeración de los requisitos especiales de los asientos de inscripción, adicionales al art. 50° del TUO del RGRP.

Es decir, en el asiento hay que dejar constancia de:

- a) La indicación el cónsul o funcionario competente ante quien se otorgó el título o que haya certificado las firmas de los otorgantes.
- b) Se designa además el o los funcionarios que han intervenido en las legalizaciones que constan en aquel.

No dice nada la norma en comentario sobre las resoluciones judiciales extranjeras a que se refiere el art. 11° del TUO del RGRP. En este caso es de aplicación el artículo comentado sobre las resoluciones extranjeras.

3.2 El problema de la no regulación normativa de la fundamentación jurídica de inscripciones registrales

El problema de motivación en la calificación registral está determinado por dos normas del RGRP el artículo 39 y el artículo 50. El artículo 39 señala:

Artículo 39.- Forma y motivación de la denegatoria

Todas las tachas y observaciones serán fundamentadas jurídicamente y se formularán por escrito en forma simultánea, bajo responsabilidad. Podrán formularse nuevas observaciones sólo si se fundan en defecto de los documentos presentados para subsanar la observación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.

Esta norma es un imperativo que los Registradores tendrán que cumplir cuando del resultado de su calificación registral se determine que el título tiene defectos (subsanales o no subsanales) y que impiden su incorporación del título al registro. En estos supuestos el registrador tiene la obligación de motivar, según sea el caso, su tacha o su observación.

Todo lo contrario, sucede cuando el resultado de la calificación es positivo, esto es, cuando en el proceso de calificación registral se determine que el título no tiene defectos, es decir, cuando se encuentra al título perfecto. Las razones de esta última circunstancia no lo exponen en el asiento de inscripción porque el artículo 50 del RGRP no lo prescribe. El artículo 50 en efecto señala lo siguiente:

Artículo 50.- Contenido general del asiento de inscripción

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

El problema radica pues cuando el registrador tiene que argumentar jurídicamente después de la inscripción. Si no está obligado argumentar cuando inscribe, en qué casos si está obligado a hacer esta justificación de una inscripción registral. Nosotros hemos visto que por la práctica registral lo hace cuando se le cuestiona una supuesta mala inscripción. En estos casos como un medio defensa el registrador está obligado a justificar su inscripción.

3.3. La argumentación jurídica post inscripción registral

La argumentación jurídica al momento de la inscripción registral y después de ella no es necesaria en sentido estricto. Esto por mandato de la ley a través del propio RGRP. Sin embargo, después de efectuada la inscripción registral se pueden presentar circunstancias que ameritan efectuar una argumentación jurídico registral en donde el registrador diga las razones por las cuales autorizó una inscripción registral.

3.3.1. La argumentación jurídica post inscripción registral de los registradores de la Oficina Registral de Iquitos

En esta última parte de nuestro trabajo se mostrará la experiencia de los registradores de la ORI. Haremos un breve recuento de cómo se formó en el tiempo esta oficina registral y que hoy forma parte del Sinarp y la Sunarp y como su práctica laboral, que cada año aumenta en esta parte del país, es una herramienta valiosa para probar la hipótesis principal de trabajo de esta tesis. O sea que la argumentación post inscripción registral es una argumentación jurídica que se enmarca dentro de la argumentación jurídica registral general pero limitada y fuera o al margen del procedimiento registral regular de inscripción porque solo el registrador discute con la pretensión o afirmación del usuario de que asiento de inscripción autorizado es producto de una mala calificación por alguna falla no detectada en la forma o fondo del acto o derecho. Discusión extemporánea al procedimiento registral, pero no menos importante porque el conflicto de interés discutido entre el tercero perjudica y el registrador tiene que ver primero con la validez de la inscripción y segundo con la responsabilidad administrativa, civil o penal que pueda tener el registrador si es que el tercero interesado tenga la razón.

3.3.1.1. La Oficina Registral de Iquitos

La Oficina Registral de Iquitos se creó en 1896. Exactamente el 13 de julio de ese año se efectuó la primera inscripción. Desde su creación y a lo largo de casi todo el siglo XX estuvo a cargo de un solo registrador. En los años 90 del siglo pasado a raíz de creación del Sinarp y la Sunarp mediante la ley N° 23666, en Iquitos progresivamente se ha ido incrementando el número de registradores públicos. A finales de los años 90 ya se contaba con dos registradores titulares y dos registradores contratados para un proyecto nacional de titulación de tierras. Ya a finales de la primera década del presente siglo se contaba con cuatro registradores divididos por registros: uno dedicado al registro de la propiedad inmueble, otro al registro de personas naturales y jurídicas y dos registradores al registro de la propiedad inmueble. Años más tarde se incrementó a dos el número de registradores del registro de la

propiedad inmueble. Siendo actualmente el número de 5 registradores, entre titulares y encargados, que puede ir cambiando de acuerdo a las necesidades del servicio o por falta de personal a 3 o 5.

Los registradores públicos de la Oficina Registral de Iquitos no han sido ajenos a cuestionamientos sobre inscripciones en el ejercicio de sus funciones desde el cuestionamiento internos realizados por auditorías o cuestionamientos externos desde los propios usuarios dando pie a denuncias administrativas, civiles y penales.

Se debe precisar que al inscribir un título en el registro puede que se cuestione no el resultado mismo sino el proceso de calificación para que éste tenga acceso al registro. Puede que en el proceso de calificación se haya observado indebidamente un título pidiendo documentación innecesaria o realizando una interpretación incorrecta del derecho común o de alguna norma registral. Es decir, teniendo a la mano un título perfecto en cuanto al fondo y forma se observa innecesariamente. Por otro lado, puede que se inscriba un título sin la formalidad o sin los requisitos de validez requeridos. Esto es, teniendo claramente un título defectuoso, el registrador autoriza una inscripción. Es estos extremos que siempre se ha movido los cuestionamientos a las inscripciones registrales, dando cabida a que éstos defiendan su decisión argumentado y dando las razones de por qué inscribió un título, extremo que no se realiza nunca o casi nunca cuando se extiende un asiento de inscripción toda vez que el registrador no está obligado a hacer ello en virtud del propio RGRP.

3.3.1.2. Análisis de casos (Anexo3)

Los análisis de los casos se harán de acuerdo a los documentos administrativos y o judiciales entregados al investigador por los propios registradores y lo solicitado por la ley de transparencia entre los años 2006 al 2019. A partir de ello pasamos a exponer brevemente los mismos.

Caso 1. (Ámbito penal)

Registradora **Sandra Tapayuri Oliveira** (registradora pública encargada) denunciada el 2019 por estafa por el propio Ministerio Público (en adelante MP) al haber inscrito una rectificación en el índice del registro en la partida 00004542 correlacionada con la partida P12043516 por duplicidad compatible. La partida fue cerrada en mérito a una resolución del jefe de la UREG por duplicidad compatible. Sin embargo, la partida no debió cerrarse por duplicidad compatible sino incompatible. Este detalle es fundamental porque el predio estaba hipotecado a favor de dos bancos del sistema financiero. La registradora en la fiscalía declaró que ella inscribió solo las rectificaciones del nombre de los últimos compradores del predio, quienes son los denunciados, y manifiesta no haber cerrado la partida registral. Acota que estas inscripciones fueron realizadas por otra registradora

Caso 2 (Ámbito penal)

En el año 2006 se denunció penalmente al registrador **BHRG** (registrador público titular) por haber inscrito la transferencia de un predio otorgado por el propietario, un banco del sistema financiero, a favor de una persona natural. En el predio de la partida existía dos cargas: una anotación de demanda y una hipoteca a favor de un banco. En los argumentos de defensa el registrador invocó normas registrales que autorizaban la inscripción de títulos no obstante existir cargas o gravámenes en la partida registral. El MP por su parte sostenía que el registrador debía haber observado el título de conformidad con el RGRP desconociendo el principio de que de existir conflicto entre una norma general debe primar una norma de carácter general.

Caso 3 (Ámbito administrativo)

En el año 2011 producto de un control de calidad (auditoría interna de calidad) por miembros del Tribunal Registral se hicieron hallazgos de inscripciones deficientes o incorrectas al registrador público **Crecencio Huamán Cano** (en adelante CHC). Las vocales del Tribunal hicieron diez hallazgos graves. Cuatro de ellos son relevantes para nuestra investigación ya que el registrador argumenta porqué realizó la inscripción que ha sido cuestionado por el

Tribunal Registral. Cuestionamientos a inscripciones irregulares por haberse violado precedentes de observancia obligatoria (en lo que sigue POO) y con criterio establecidos por el Tribunal Registral. Pasaré a describir los cuatro títulos inscritos con observaciones efectuadas por el tribunal registral.

Título N° 2011-21101. Hallazgo: Incumplimiento de POO. Resumen de hallazgo: Se observa la inscripción de un embargo por la existencia de otro título pendiente también sobre embargo, actos que no son incompatibles, en la medida que la fecha que manda es la presentación de los asientos.

Descargos del registrador CHC:

Dice el registrador:

En la Resolución de Inicio del Procedimiento Administrativo Disciplinario no se señala cual es el precedente que no se ha tenido en cuenta.

En el Informe N° 009-2012-SUNARP/ZR. IV-GR tampoco se señala cual es el precedente que se está incumpliendo.

En el informe N° 009-2012-SUNARP/ZR.IV-GR se mencionan cuatro resoluciones del Tribunal Registral que contienen actos registrales que no tienen relación con los del título cuestionado

El título se encuentra inscrito.

Título N° 2011-19096. Hallazgo: Incumplimiento de POO sobre incompatibilidad y suspensión de título. Resumen de hallazgo: La observación no ha sido completa pues no se le ha indicado al usuario que la sucesión intestada implica una transferencia de propiedad y por ende el embargo materia de inscripción podría ser incompatible, siendo necesaria una aclaración al juez.

Descargos del registrador CHC:

Dice el registrador:

“En la Resolución de Inicio del Procedimiento Administrativo Disciplinario no se señala cual es el precedente que no se ha tenido en cuenta.

En el Informe N° 009-2012-SUNARP/ZR.IV-GR tampoco se señala cual es el precedente que se está incumpliendo.

En el informe N° 009-2012-SUNARP/ZR.IV-GR se mencionan cuatro resoluciones del Tribunal Registral que contienen actos registrales que no tienen relación con los del título cuestionado.

El usuario en el presente caso es un juez que ordena la inscripción de un embargo, Resulta inoficioso hacerle la precisión al Juez de que una vez registrada la sucesión intestada se tendrá que aclarar la resolución porque habrá un cambio de titular y posiblemente no pueda inscribir el embargo.

Al oficiar al juez que existe un título pendiente de sucesión intestada el presume que habrá un cambio de titular en aplicación del principio de Iura Novit Curia contenida en el art. VII del Código Civil,”

Título N° 2011-20872. Hallazgo Criterio discrepante con el Tribunal Registral. Resumen del hallazgo: Se ha efectuado una inscripción sobre cambio de estado civil con el certificado **Reniec** de uno de los titulares, sin comprobar la situación del otro ni contar con una certificación sobre el estado civil.

Descargos del registrador CHC:

Dice el registrador:

Criterio discrepante con el Registrador implica que no es obligatorio, es un lineamiento referencial que a criterio del registrador se puede compartir o no.

La Gerencia Registral y la Jefatura quieren imponer el criterio registral a base de procesos administrativos disciplinarios.

El cambio de nombre requerido lo hizo amparándose en la Copia Certificada del DNI y de la Certificación de Inscripción de la Reniec.

No queda claro que documentos conforme al artículo 85° del Reglamento General de los Registros Públicos deben ser documentos fehacientes, no se ha enumerado para cada caso.

La consideración de documentos fehacientes queda a criterio del registrador, siendo su criterio que los documentos mencionados son suficientes para cambiar el estado civil porque la información no es algo que le ocurre la Registrador de la Reniec.

Cuando se requiere el cambio de bien común como social se requiere la partida de matrimonio a pesar de que el DNI indica estado soltero.

No se rectificó el estado civil del otro propietario porque no ha sido objeto de la rogatoria. No se puede incumplir un criterio de Tribunal Registral por no compartirlo, más aun si no es de cumplimiento obligatorio.

Título N° 2011-19222. Hallazgo: Criterio discrepante con el Tribunal Registral. Resumen del hallazgo: Se ha registrado el acta de adjudicación de un predio a nombre de una persona natural y su cónyuge, cuando de los documentos se aprecia que este actuó en representación de una institución debiendo ser ésta la adjudicataria del predio.

Descargos del registrador CHC:

Criterio discrepante con el Registrador implica que no es obligatorio, es un lineamiento referencial que a criterio del registrador se puede compartir o no.

La Gerencia Registral y la Jefatura quieren imponer el criterio registral a base de procesos administrativos disciplinarios.

El Registrador ha efectuado una calificación integral del título, apreciando y llegando a la convicción de que Marco Iglesias Sánchez es el adjudicatario.

De todos los documentos obrantes y en los considerandos de la resolución se precia que el adjudicatario es Marco Iglesias Sánchez.

A su criterio existe solo un error material en la parte resolutive que no cambia su convicción respecto a quien es el propietario.

Se debe tener en cuenta el criterio pro usuario y que la transferencia de propiedad es un indicador Doing Business”.

3.3.2. Reconstrucción de la experiencia argumentativa a partir del testimonio de los registradores y especialistas en argumentación. (anexo 2)

En este acápite haremos una reconstrucción breve de cómo los registradores de la ORI hacen su trabajo argumentativo post inscripción registral, desde la concepción que tienen de la argumentación y de la experiencia que tienen y han tenido a partir de los cuestionamientos a sus inscripciones. Pero también se ha preguntado a tres expertos: un profesor universitario, experto en argumentación, un registrador de la Oficina Registral de Lima y un vocal de tribunal registral con la finalidad de que corroboren las afirmaciones de los registradores de

El testimonio parte de cuatro preguntas guías, con opción a repreguntas, con la finalidad de que cada entrevistados tenga un campo abierto y nos puedan decir cómo es que realmente hacen su trabajo de defensa de una inscripción cuestionada.

En la presente tesis hemos tratado de mostrar cómo es la argumentación post inscripción registral a partir de la premisa de la existencia de una argumentación jurídica registral dentro de la argumentación jurídica de aplicación de normas. Argumentación distinta a la judicial, a la argumentación administrativa general, a la argumentación de la dogmática jurídica o ciencia jurídica y más aun a la argumentación en el proceso de creación de normas.

La principal característica de la argumentación registral es que en ella no hay litigio, pero sí puntos de vista confrontados con el administrado que no es sino el usuario del registro que pretende inscribir un acto o derecho favorable a sus intereses. Los actos más comunes son la solicitud de inscripción de compraventas de muebles e inmuebles. El usuario cuando acude

al registro va convencido de que le asiste un derecho adquirido conforme al ordenamiento jurídico. Pero al acudir al registro con su título que contiene su derecho para inscribirlo, por cuestiones de seguridad y por mandato de la ley, se somete a un procedimiento registral en donde el principal actor es el registrador público, pues éste es el que efectuará una evaluación (calificación registral) integral de su título que contiene su derecho que pretende asegurar.

En la calificación registral el registrador evaluará la pretensión del usuario que quiere inscribir su título que cree ser perfecto por haber pasado por la asesoría de un abogado, funcionario público o notario. El registrador tiene por su parte la delicada tarea de verificar dicha pretensión a efectos de si se incorpora o no se incorpora el derecho del administrado a los registros públicos.

En el proceso de inscripción, la tarea argumentativa empieza con una pretensión. La pretensión está contenida en el documento que presenta el usuario al registro. En la pretensión del usuario no hay un razonamiento previo. Hay solo una presunción *juris tantum* de que existe un título perfecto conforme al ordenamiento jurídico porque éste ha sido elaborado y redactado por un abogado, en el despacho de un funcionario o de un notario y que debe ser admitido por los registros públicos. La verificación de perfección está a cargo del registrador. Si el documento tiene defectos entonces existe la obligación de decirle al usuario cuáles son esos y como debería subsanarlos. Si no es posible subsanar los defectos entonces existe la obligación de decirle al usuario cuales son las razones de porque su documento no puede ser admitido al registro. Tanto en las observaciones y tachas el registrador tiene la obligación de efectuar un razonamiento jurídico para justificar su rechazo a la inscripción de un documento.

Si el proceso de calificación concluye positivamente, entonces no existe por mandato de las normas registrales y administrativas la obligación de decirle al usuario las razones de la incorporación de su documento al registro. Con la inscripción termina el procedimiento registral de inscripción. El título archivado que consta en los archivos registrales sería su fundamento.

Sin embargo, la discusión de la admisibilidad o no admisibilidad de un título puede continuar en la parte académica, cuando se hacen comentarios doctrinarios al trabajo registral o en la parte administrativa o judicial si es que se encuentra defectos en una inscripción producto de controles de calidad en el trabajo registral o cuando por efecto de una inscripción se afecta derechos de terceros quienes estarían legitimados para iniciar acciones en el poder judicial con acciones impugnatorias en la vía civil o acciones penales para sancionar penalmente al registrador por delitos de incumplimiento de funciones o delitos de falsificación de documentos, entre otros.

Por otro lado, nuestra tesis ha mostrado además que existen dos tipos de argumentación jurídico registral. La primera a la que denominamos argumentación jurídica registral externa, porque se trata de un razonamiento parcial de la argumentación que se realiza en la calificación registral ya que solo muestra el defecto que debe ser subsanado y la norma legal que fundamente la observación o tacha sustantiva. La segunda, a la que denominamos argumentación registral interna, la que se hace al momento de la calificación registral y en el que solo se muestra la conclusión del razonamiento, que no es otra cosa que el asiento registral autorizado por el registrador. Pero estas formas de argumentación registral son parciales pues no muestra todo el razonamiento jurídico registral que hace el registrador para probar o desechar la afirmación o tesis de que el título presentado por el Diario de la Oficina Registral es un título perfecto.

Finalmente, está la argumentación post inscripción registral, que es también como las dos primeras, parcial en la medida que no reconstruye todo el proceso argumentativo que se hace cuando se realiza el proceso de calificación parcial. Pues la finalidad siempre es debatir y argumentar a favor de la inscripción desde la óptica que está siendo cuestionada. La óptica administrativa o judicial.

Pero en esta parte final de mi tesis quiero reconstruir la argumentación post inscripción registral desde la óptica de los registradores de Iquitos aunado a la óptica de tres especialistas registrales. Un registrador de la zona registral N° IX Sede Lima, un vocal de tribunal registral y un profesor universitario y especialista en argumentación jurídica.

Carlos Mas (Registrador de la Zona Registral N° IX Sede Lima)

Primera pregunta:

El asiento es un acto administrativo sujeto a reglas especiales art. 50 del RGRP (1' y siguientes)

Presupone esa norma que se ha realizado una calificación integral 2011 CC. Verificación de la forma del documento, del funcionario competente, adecuación al antecedente registral, la naturaleza del inscribible del acto, la validez del acto jurídico. Sería muy amplia la fundamentación porque se está inscribiendo por la amplitud del ámbito a regular (2':30'' y siguientes.)

Segunda pregunta:

La estrategia de defensa se circunscribe al ámbito de aquello que se nos cuestiona. La calificación tiene muchos aspectos. De ordinario al plantearse alguna denuncia no se cuestiona todo el universo que comprende la calificación sino temas puntuales. Existe el deber de hacer los descargos frente a los cuestionamientos. Mi estrategia es circunscribirme al aspecto y de paso si es posible enfocar el panorama normativo sistemático que en muchos casos difiere de la interpretación literal. (8' al 9':20'')

Tercera pregunta:

En el plano práctico por regla general el registrador enfoca sustantivamente la defensa. Da los insumos para la defensa, jurisprudencia y normativa aplicable. El abogado le da la forma y hace el seguimiento, muestra el interés. Eso es importante. (11':47'' – 12':15'')

Cuarta pregunta:

La argumentación judicial puede hacer control difuso. La argumentación registral no lo puede hacer. Entonces la argumentación registral es distinta a la argumentación judicial por el enfoque de la interpretación de las mismas. Uno los hace desde la constitución, el otro lo hace desde la ley. También porque la calificación es a nivel técnico formal con ámbito probatorio limitado. La calificación judicial permite una etapa probatoria más lata y entra el análisis normativo. La interpretación de las normas registrales de alguna manera supone un ámbito de especialización, cosa que no lo tienen otros abogados. Además, porque el derecho registral es una rama especializada dentro del contexto y tiene reglas propias de calificación.

Reglas de la argumentación

Es técnica formal.

Es documental. Se restringe al análisis de documentos.

No tiene etapas probatorias (testimoniales, videos, inspecciones judiciales)

Se basa en determinadas presunciones y declaraciones judiciales

El registrador no es juez de título.

Finalmente se pregunta: Cuál es el fundamento jurídico constitucional que sustenta un diferente trato en torno a la motivación de resoluciones administrativas emitidas por instancias registrales.

Luis Aliaga (Vocal del Tribunal Registral – Sala Lima)

Primera pregunta:

Celeridad en la atención a los usuarios

Porque hay una fundamentación implícita en el sentido de que si yo solicito una inscripción y se inscribe es porque el título, es porque el título está perfecto.

Hay una fundamentación implícita porque con la documentación presentada es suficiente.
La no existencia de fundamentación no debilita el servicio.

El usuario además puede pedir la rectificación o puede recurrir a la vía judicial.

Si solicita una inscripción y se lo inscribe, el usuario se siente satisfecho. Todo lo contrario, cuando se lo deniega, ahí el usuario está disconforme y necesitaría que se le diga las razones de la denegatoria.

Segunda pregunta:

Estrategia de defensa

Presentar los marcos normativos y los documentos presentados cumplieran con los requisitos de validez, formalidad y demás. Se trata de justificar una actuación.

Tercera pregunta:

Cuarta pregunta:

La argumentación es una sola. Pero con algunas particularidades por cada especialidad. Los fines adonde apunta el proceso.

Wilder Tuestas (Profesor universitario. Máster en argumentación jurídica por la Universidad de Alicante)

Primera pregunta:

Creo que está bien. El registro no convalida el acto. Las razones no son interés del tercero.

La validez del asiento no depende de los fundamentos que haya tenido el registrador para inscribirlo (2':28'')

La exigencia de motivación se da cuando se sabe que va a afectar derechos de terceros. (3':7''). En este caso no hay esta exigencia. Entra al registro con todo lo bueno o lo malo que tenga el acto. (3':18'').

La motivación sirve para facilitar el control de la otra parte para poder impugnar la decisión. Eso en material registral no hay. (3':55'')

Segunda pregunta:

Todo acto de inscripción es el resultado de un proceso de argumentación. El registrador si argumenta. El registrador primero identifica el marco jurídico y define que el acto es inscribible. (7':13'' – 7':27'')

El asiento de inscripción es la conclusión de un razonamiento jurídico, de una argumentación y que se evidencia cuando se la cuestiona. (8': 10'')

Tercera pregunta:

Cuarta pregunta:

La argumentación jurídica es una sola. Independientemente de las especialidades. Tiene que ver con la necesidad de resolver casos aplicando normas.

Precisión: la conformación de esa premisa fáctica está determinada por la especialidad de cada materia. (16':25'')

Teresa Yalta (Registradora Pública(e) de la ORI)

Primera pregunta:

Porque el asiento es un extracto. No es una resolución. Por lo tanto, no pude tener los motivos porque se está inscribiendo. Además, porque ese título cumple todos os requisitos de ley. (2')

Segunda pregunta:

Todo acto de inscripción es el resultado de un proceso de argumentación. El registrador si argumenta. El registrador primero identifica el marco jurídico y define que el acto es inscribible. (7':13'' – 7':27'')

El asiento de inscripción es la conclusión de un razonamiento jurídico, de una argumentación y que se evidencia cuando se la cuestiona. (8': 10'')

Tercera pregunta:

Al abogado hay que darle los insumos para que nos defienda.

Cuarta pregunta:

Sí hay un tipo de argumentación jurídica registral por nuestra especialidad. Por nuestra práctica. La existencia de las reuniones de unificación de criterios es una prueba de la existencia de varios tipos de argumentación.

Sandra Tapayuri (Registradora Pública(e) de la ORI)

Primera pregunta:

La fundamentación de las observaciones y tachas son las normas y otras leyes especiales. (1') No se fundamenta porque se hace lo que usuario quiere. Por eso se lo explica. Salvo que

haya un conflicto. Cuando se haya afectado a un tercero. En ese caso se lo tendría que explicar. (3')

Segunda pregunta:

En los descargos administrativo me remito al título archivado

Tercera pregunta:

Cuarta pregunta:

Considero que hay una argumentación jurídica registral porque se trabaja con reglamentos y directivas pre establecidas. (16')

Luis Carranza (Registrador Público(e) de la ORI)

Primera pregunta:

Nosotros nos regimos a un reglamento y a un C.C. para inscribir. (2')

Segunda pregunta:

Busco asesoría de un abogado para mostrar algún error (8':11')

Tercera pregunta:

Al abogado se le tiene que dar los insumos. (12:37)

Cuarta pregunta:

Debe existir una argumentación diferente a otras argumentaciones. (14'51'9)

Birna Portocarrero (Registradora Pública(e) de la ORI)

Primera pregunta:

El fin del registro es diferente porque la razón de ser del registro es la inscripción. Diferente al proceso judicial donde se condena o absuelve. Se inscribe y no se fundamenta porque se entiende que el título está cumpliendo con toda la formalidad exigida. (1' – 3')

¿Qué hacer si se cuestiona una inscripción?

El argumento está en título archivado. No son resoluciones judiciales. Porque hay mucha carga laboral. La fundamentación es la calificación misma del título. Su fundamento es el principio de legalidad. Si está inscrito es porque está correcto. (4' y siguientes.)

Segunda pregunta:

Conocer el bien el caso. Si está inscrito está correcto. Para dar a conocer a las autoridades lo más didáctico. Si se ha inscrito es porque se ha cumplido con las normas registrales. Se tiene que enseñar nuestro procedimiento registral. (7')

Tercera pregunta:

Al abogado hay que contarle todo el tema (los hechos). Incluido el procedimiento y las normas registrales. (11')

Cuarta pregunta:

Por el hecho de que a nosotros no nos permiten fundamentar en las inscripciones y en las observaciones y tachas sí, es que existiría una argumentación jurídica registral diferente a otras instancias registrales. Es diferente por la finalidad. (16')



CONCLUSIONES

1. La argumentación jurídica registral post inscripción se diferencia de la argumentación judicial y/o administrativa porque solo proporciona razones de una inscripción registral cuando ésta es impugnada judicial o administrativamente.
2. Una inscripción registral no impugnada conforme al RGRP no requiere, por regla general, que el registrador dé las razones en el asiento de inscripción registral de por qué se incorpora un acto o derecho al registro.
3. La argumentación jurídica registral tiene como nota distintiva que sus conclusiones sirven para admitir o rechazar la incorporación de un acto o un derecho al registro.
4. La argumentación post inscripción registral se realiza al margen del procedimiento regular de inscripción.
5. La finalidad de la argumentación post inscripción registral es la defensa de la perfección en la calificación registral, parte del procedimiento que define si un acto o derecho ingresa o no al registro.
6. La argumentación post inscripción registral sirve para la defensa de los registradores públicos de imputaciones por inconductas funcionales y delitos que se hacen en la vía administrativa y judicial.
7. Existe un quehacer de registradores que argumentan fuera de un procedimiento registral con el único fin de salvar una inscripción de una posible nulidad y salvarse ellos mismo de imputaciones de faltas administrativas o de denuncias civiles o penales.

RECOMENDACIONES

Consideramos necesario la modificación del artículo 50 del RGRP para que de manera expresa se señale que cuando el registrador lo crea conveniente justifique (motive) los asientos de inscripción. Por ejemplo, cuando hay oposiciones a inscripciones por supuestas irregularidades en la elección de justas directivas en el registro de asociaciones, comunidades campesinas o nativas. O cuando haya denuncia de fraudes en el otorgamiento y formalización de determinados negocios jurídicos. O cuando sepa o considere que la inscripción va a afectar derechos de terceros. Estas formulaciones de las razones para la extensión del asiento de inscripción deben quedar siempre al libre albedrío del registrador. Pues la inscripción de un acto o derecho siempre en el asentimiento de la afirmación de que el título presentado para inscripción es “perfecto”



BIBLIOGRAFÍA

Libros y artículos

- Aguiló, J. (S/F) *Qué es argumentar*. Recuperado de: <https://www.eje.gob.bo/wp-content/uploads/2018/06/AGUILO-QUE-ES-ARGUMENTAR.pdf>
- Alexy, R. (1997) *Teoría de la argumentación jurídica*. Madrid: Centro de estudios constitucionales.
- Aristóteles (1999). *Retórica*. Madrid: Editorial Gredos.
- Atienza, M. (2005) *Las razones del derecho*. México: UNAM. Recuperado de: http://perso.unifr.ch/derechopenal/assets/files/obrasjuridicas/oj_20151108_01.pdf
- (2006) *El derecho como argumentación*. Barcelona, España: Editorial Ariel.
- (2013) *Curso de argumentación jurídica*. Madrid: Editorial Trotta.
- Beller, W. (2018) *Elementos de lógica argumentativa para la escritura académica*. Ciudad de México: Bonilla Artigas Editores; Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Xochimilco. División de Ciencias Sociales y Humanidades.
- Calonge, C. (2009) *Técnica de la argumentación jurídica*. Pamplona, España: Editorial Aranzadi.
- Carrillo, L. (2007) Argumentación y argumento. En: UNED. Revista Signa 16 (2007), págs. 289-320. Recuperado de: <http://www.cervantesvirtual.com/downloadPdf/argumentacin-y-argumento-0/>
- Chaumet, M.E. (2017) *Argumentación*. Claves aplicables en un derecho complejo. Buenos Aires, Bogotá, Porto Alegre: Editorial Astrea SRL.
- Cicerón (1997). *La invención retórica*. Madrid: Editorial Gredos S.A.
- De Asís, R. (2007) *El razonamiento judicial*. Lima: Ara Editores.
- Diez, J.A. & Moulines, C.U. (1997) *Fundamentos de filosofía de la ciencia*. Barcelona, España: Editorial Ariel S.A.

- Fernández, G. (2017) *Argumentación y lenguaje jurídico*. México: Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- Fueyo, F. (1982) *Teoría General de los Registros Públicos*. Buenos Aires: Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma.
- García, J.A. (2017) *Razonamiento jurídico y argumentación*. Puno, Perú: Zela Grupo Editorial.
- Gómez, F.J. & Del Pozo, P. (2000) *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons.
- González, D. (2005) *Quaestiofacti*. Bogotá: Editorial Temis.
- Grajales, A.A. & Negri, N.J. (2018) *Sobre la argumentación y sus teorías*. Madrid: Marcial Pons.
- Grández, P. Apuntes al razonamiento jurídico en el ámbito registral. Posibilidades en las teorías de la argumentación en la función calificadora. En: *Folio Real N° III-7*, p. 129-151. Febrero de 2002.
- Igartúa, J. *El razonamiento en las resoluciones judiciales*. Bogotá: Editorial Temis.
- MacCormick, N. (2017) *Retórica y Estado de derecho*. Lima: Editorial Palestra.
- Manassero, M. (2001) *De la argumentación al derecho razonable. Un estudio sobre ChaiPereleman*. Pamplona, España: EUNSA. Ediciones Universidad de Navarra S.A.
- Martineau, F. (2010) *Argumentación judicial del abogado*. Lima: Fondo editorial de la Universidad de San Martín de Porres.
- Perelman, Ch. & Olbrechts-Tyteca, L. (1989) *Tratado de la argumentación. La nueva retórica*. Madrid, España: Editorial Gredos. Recuperado de: http://www.fis.cinvestav.mx/~lmontano/perelman_tratado_argumentacion.pdf
- Platón (1987) *Diálogos II. Gorgias, Menéxeno, Eutidemo, Menón, Crátilo*. Madrid: Editorial Gredos S.A.
- (1987) *Diálogos III. Fedón, Banquete, Fedro*. Madrid: Editorial Gredos S.A.
- Real Academia Española (2001) *Diccionario de la Lengua Española*. Madrid, España. Espasa. S.A.
- Toulmin, S. (2007) *Los usos de la argumentación*. Barcelona, España: Ediciones Península.
- Sánchez, L. (2016) Apuntes para la motivación y fundamentación de las decisiones en sede Registral. En: *Fuero Registral SUNARP 2016*, p. 133-149.

- Santibáñez, C. (2018) *Origen y función de la argumentación. Pasos hacia una explicación evolutiva y cognitiva*. Lima, Perú. Editorial Palestra.
- Shecaira, F. & Struchiner, N. (2020) *Teoría de la argumentación jurídica*. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Suárez, A. (2012) *A arte de argumentar*. Sao Paulo, Ateliê editorial. Recuperado de: <https://biblioteca.isced.ac.mz/bitstream/123456789/723/1/A%20Arte%20de%20Argumentar%20-%20Antonio%20Suarez%20Abreu.pdf>.
- Van Eemeren, F.H. (2019) *La teoría de la argumentación: Una perspectiva pragmatológica*. Lima: Palestra Editores.
- Vega, L. (2016) *Introducción a la teoría de la argumentación*. Lima: Editorial Palestra.
- Viehweg, T. (2007) *Tópica y jurisprudencia*. Pamplona – Navarra, España: Editorial Thomson Civitas.
- Weston, A. (2005) *Las claves de la argumentación*. Barcelona, España: Editorial Ariel.

Normas legales y documentos

Constitución política del Perú de 1993

Código Civil de 1984

Reglamento General de los Registros Públicos

Ley 27444

Carta de Buenos Aires de 1972 del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral.

Recuperado de: <https://cursoregistrar2.files.wordpress.com/2015/02/carta-de-buenos-aires.pdf>.

ANEXO 1

Guion de entrevista semiestructurada

Objetivo de la entrevista: Conocer como argumenta el registrador cuando una inscripción es cuestionada ya sea administrativa, civil o penalmente

Dirigido a: registradores de Iquitos y/o registradores de otras zonas registrales. Así como a expertos en temas de argumentación y derecho registral.

Tiempo aproximado de la entrevista: 15 a 20 minutos

Recursos: la guía de entrevista, audio o video grabadora y/o cámara de fotos.

Edición: un post grupal en el blog de cada equipo.

Fecha de entrevista: Del 31 de julio al 31 de agosto de 2019

Fecha de presentación: en la tesis de investigación en la Pontificia Universidad Católica del Perú

Guion:

1. ¿Cómo registrador públicos usted sabe que no estamos obligados a dar las razones jurídicas del porqué autorizamos una inscripción registral pero sí lo hacemos cuando observamos o tachamos un título? Quisiera tu comentario de esta regla registral que nos da nuestro reglamento general delos registros públicos
2. Cuándo te hacen observaciones administrativas (controles de calidad) o cuando te han demandado civilmente o denunciado penalmente sobre una supuesta mala inscripción ¿Cuál ha sido tu estrategia de defensa?
3. ¿Coméntanos cuál ha sido tu relación con tu abogado defensor en casos civiles o penales?

4. ¿Crees que existe una argumentación jurídico registral diferente a otros tipos de argumentación jurídica que conoces?

Nota:

Antes de transcribir la entrevista realizada por el equipo en el blog grupal se debe preparar una breve introducción (10 líneas) presentando al (la) entrevistado/a: quién es, dónde y qué actividad desarrolla.



ANEXO 2

Enlaces de entrevistas realizadas

Carlos Mas (Registrador de la Zona Registral N° IX Sede Lima)

https://drive.google.com/file/d/1nlsk_1DIQeAiT5wb6y2kq75_bC2D-vM2/view?usp=sharing

Luis Aliaga (Vocal del Tribunal Registral – Sala Lima)

https://drive.google.com/file/d/1_KoGTufPVROIlgO_gUV2EcKlsLIP1Wdm/view?usp=sharing

Wilder Tuestas (Profesor universitario. Máster en argumentación jurídica por la Universidad de Alicante)

https://drive.google.com/file/d/1IfFuCpWrfyWQBzZTrc56fC_KEBdrXA-A/view?usp=sharing

Teresa Yalta (Registradora Pública(e) de la ORI)

<https://drive.google.com/file/d/1KQzdxVfBoq1tpgj2CItUnpMoB2pFJwYW/view?usp=sharing>

Sandra Tapayuri (Registradora Pública(e) de la ORI)

<https://drive.google.com/file/d/1LJ94EVscXp2BIcISB9-2rHTJsV0js8Id/view?usp=sharing>

Luis Carranza (Registrador Público(e) de la ORI)

https://drive.google.com/file/d/1XYOK4lwm8by2F2SYkUJ_yGcjtk--Bl-/view?usp=sharing

Birna Portocarrero (Registradora Pública(e) de la ORI)

https://drive.google.com/file/d/10FMjt0nwlzhjyyOT2dC8i6Jd_1JbpNkH/view?usp=sharing

ANEXO 3

Revisión documental

La revisión documental revisada para la presente tesis se ha obtenido de los archivos de la Zona Registral N° IV Sede Iquitos (ORI). Estos archivos son reservados. No obstante, el lector interesado los puede obtener solicitándolos por la ley de transparencia (Ley N° 27806) como se hizo para realizar el presente trabajo.

