

**Pontificia Universidad Católica del Perú**

**Facultad de Derecho**



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**TITULO: LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS: LA DISYUNTIVA EN LA  
CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS DESDE EL  
ARTÍCULO 2010 DEL CODIGO CIVIL**

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

Autor: Julio César Puerta Tuesta

Asesor: Renzo Saavedra Velazco

Código de alumno: 20040598

2017

## RESUMEN

Por medio del presente trabajo, se busca analizar el problema de una aparente restricción que aqueja al registrador público en su capacidad de calificación de los actos que buscan inscribirse en los Registros Públicos.

Al respecto, cabe señalar que por medio del presente trabajo analizaremos, inicialmente, la calificación registral de un modo amplio, haciendo un pequeño repaso referente a lo que esta representa, sus alcances y un análisis del mismo desde el punto de vista del artículo 2010 del Código Civil, hecho que nos ayudará a analizar la verdadera capacidad con que cuenta el Registrador Público para realizar una calificación registral.

En segundo lugar, analizaremos de manera específica el caso de las solicitudes de inscripción de títulos que involucren una modificación física de un predio y cómo en este caso, es necesario e indispensable la presentación de los planos que van a tener la función de completar al instrumento público a pesar de que no sea el registrador quien se encargue de calificarlos sino, el encargado responsable del área de catastro; a raíz de esto, pasaremos a analizar la insuficiencia que implica el pretender calificar únicamente el documento formal como lo implica el artículo ya mencionado.

Posteriormente, buscaremos plantear soluciones a esta problemática, con la finalidad de lograr una mayor eficiencia en la calificación registral, buscando, en todo momento, la reducción de costos que la misma implica y plantearemos los resultados que tendría una posible modificación del artículo 2010 del Código Civil.

Finalmente, terminaremos el presente trabajo analizando las respectivas conclusiones que se desprendan a lo largo del mismo.

## 1. La Calificación del Registrador Público

Respecto a este punto, es preciso que busquemos determinar qué es lo que debemos entender cuando hablamos de la calificación del registrador, el cual, como señala el Doctor José María de Mena<sup>1</sup>, proviene de las palabras latinas qualis y facere; esto podría interpretarse, como lo señala el Doctor Diez-Picazo<sup>2</sup> en el derecho registral como el análisis que el registrador ejecuta sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez de la eficacia de los negocios jurídicos en ellos contenidos; por otro lado, el Doctor Pau Pedrón<sup>3</sup>, la calificación no es otra cosa que el control de legalidad de los documentos inscribibles cuya finalidad es específicamente la de determinar la accesibilidad del título al registro; del mismo modo, el Doctor Delgado Scheelje<sup>4</sup> señala que se trata del control efectuado por el registrador a fin de determinar si el título que se presenta al registro es, o no, inscribible sobre la base de los diversos principios que actúan como requisitos para que se lleve a cabo la debida inscripción.

Con todo lo expresado, podemos comprender que la calificación registral no es más que el estudio, realizado por el registrador público, de los títulos que se presentan y buscan su ingreso al registro, para determinar si es que, efectivamente, debe permitirse su inscripción en los Registros Públicos y otorgarles, así, la protección y publicidad que esto les brinda.

Por otro lado, la función de calificación del registrador se encuentra señalada en el artículo 2011 del Código Civil, el mismo que indica:

---

<sup>1</sup> DE MENA y SAN MILLÁN, José María. *“Calificación registral de los documentos judiciales”*. Bosch. Barcelona. 1985. Pag. 7. Citado por: Gilberto MENDOZA DEL MAESTRO en *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral* En: Actualidad Jurídica N° 153. 2006. Pag. 58.

<sup>2</sup> DIEZ-PICAZO, Luis. *“Sistemas del Derecho Civil”*. Vol. III. Tecnos. Madrid, 1997. pág. 132

<sup>3</sup> PAU PEDRÓN, Antonio. *“Curso de Práctica Registral”*. Universidad Pontificia de Comillas. Madrid. 1995, pp. 66-68

<sup>4</sup> DELGADO SCHEELJE, Álvaro. *“Aplicación de los principios registrales en la calificación registral”*. En: *Ius et Veritas* N° 18. 1999. p.254

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

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

Al respecto, el Doctor García García<sup>5</sup> acota que la calificación no debe confundirse con uno de los principios registrales ni con un presupuesto técnico, sino que se trata de un proceso que se efectúa aplicándose dichos principios, los cuales constituyen la base y los límites en función de los cuales el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales.

En ese sentido, algo que no debe quedarnos en duda es que la calificación es, indudablemente, en una función cuya facultad de ejecución resulta de naturaleza inherente al registrador, no siendo posible que algún otro funcionario pretenda atribuirse dicha potestad, como bien lo señala el Doctor Pardo Marquéz<sup>6</sup>: “la función del registrador es considerada como la de un juez privativo, que tiene su radio de acción sobre los títulos que refieren actos y contratos inscribibles presentados para ser registrados.”

Del mismo modo, el artículo 31 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define a la Calificación Registral de la siguiente forma:

***“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*

---

<sup>5</sup> GARCÍA GARCÍA, Luis. “Principio de Rogación y Legalidad”. En GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director General). Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica, 2005, p.389

<sup>6</sup> PARDO MARQUÉZ, Bernardo. *Derecho registral Inmobiliario en el Perú*. Lima: Huascarán. 1966. Citado por GARCÍA GARCÍA, Luis. *Ibíd.* p. 390.

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.”*

Como puede apreciarse, la calificación registral es una función inherente del registrador, la cual realiza de manera autosuficiente y autónoma, es decir, sin intervención de algún otro funcionario que pudiera alterar, de alguna u otra forma, su criterio al momento de evaluar el título que busca inscribirse. Sin embargo, tampoco puede llegarse al extremo de considerarse que la decisión tomada por un registrador va a ser infalible sin aceptar prueba alguna en contrario, pues puede darse el caso de que la persona que busca la inscripción de su título no se encuentre conforme con la decisión de tacha del título presentado, es decir, cuando se deniegue su solicitud de inscripción, supuesto ante el cual, el interesado cuenta con la opción de presentar un recurso de apelación para que la decisión emitida sea revisada en una segunda instancia conformada por el Tribunal Registral pertinente, el mismo que realizará tanto una evaluación de la decisión tomada por el registrador, como una nueva calificación del título.

## **2.1 Alcances de la calificación registral**

Ahora que hemos analizado, a grandes rasgos, lo que es la calificación registral podemos proceder a analizar cómo es que se realiza la misma.

Así pues, debe quedarnos claro, en primer lugar, que la calificación se va a realizar, como ya se mencionó anteriormente, en aplicación de los principios registrales pertinentes, los cuales tienen la función de guiar al registrador sobre qué y cómo debe examinar y evaluar un título para determinar si es que resulta inscribible o no en el registro respectivo.

En ese sentido, la calificación de un título se va a llevar a cabo en base al examen del título, por medio del denominado test de legalidad que analiza la forma, capacidad y

validez, tanto del documento público que dio origen al título, como al acto jurídico que en él se encuentra, en otras palabras, se trata de que el registrador analice que el título que se busque imprimir se encuentre cumpliendo con todos los requisitos establecidos por la normativa pertinente; asimismo, es necesario también que se realice el denominado test de compatibilidad por medio del cual se analiza si lo que se busca inscribir con el título es compatible con lo que se encuentra, ya, inscrito en el Registro, lo cual se logra por medio de un estudio de lo que se encuentra tanto en el título como en los asientos y los antecedentes registrales pertinentes.

Al respecto, es preciso indicar que el registrador utilizará, en esta etapa, los principios registrales de tracto sucesivo y de prioridad excluyente, el primero de los cuales se encuentra definido en el artículo 2015 del Código Civil que señala:

***“Artículo 2015.- Principio de Tracto Sucesivo***

*Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”*

Del mismo modo, podemos encontrarlo definido en el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que indica:

***“VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO***

*Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.”*

En otras palabras, para que el registrador considere que un título deba inscribirse, debe analizar, en primer lugar, que el derecho del cual emane el acto que lo origine, se encuentre inscrito de manera previa en el Registro respectivo o que se encuentre en proceso de inscripción, para lo cual será necesario que haga un estudio de los asientos y los antecedentes registrales.

Por otro lado, en relación al principio de prioridad excluyente, el registrador deberá identificar que, al momento de calificar, no exista un título inscrito que no se contradiga con el que se busca inscribir, esto podemos encontrarlo indicado, como sigue, en el artículo 2017 del Código Civil:

*“Artículo 2017.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.”*

Esto implica que la inscripción en el registro de un título le otorga una protección especial que le permite ser oponible frente a terceros que busquen el ingreso a Registros de actos que pudieran afectar al derecho inscrito.

Como puede apreciarse, el test de legalidad implica la verificación de la eficacia jurídica del acto que busca inscribirse, el cual se determina por el cumplimiento efectivo de todas las formalidades necesarias; sin embargo, para que pueda aprobarse la inscripción, es necesario que, además, el registrador determine si es que dicho acto es o no compatible con lo que se encuentra ya inscrito en los Registros Público, a través del test de compatibilidad, con lo cual se determinaría la eficacia registral del mismo y se procedería a su respectiva inscripción.

## **2.2 Análisis desde el artículo 2010 del Código Civil**

### **2.2.1 La presentación del documento formal (Contenido y Continente)**

Como hemos mencionado líneas arriba, la inscripción se realiza, por excelencia, en mérito a un título que consta en instrumento público, al respecto, el artículo 2010 del Código Civil señala que:

*“Artículo 2010.- Título para la inscripción*

*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.”*

Cabe señalar, en este caso, que al hablar de instrumento público nos estamos refiriendo a aquellos que sean emitidos por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones que les otorgue fecha cierta, autenticidad y la facultad de dar fe por sí mismos.

Al respecto, citando al Manzano Solano, el Doctor Gonzáles Loli<sup>7</sup> señala que no basta cualquier documento o título, sino que es necesario que el mismo sea público y auténtico, siendo insuficiente que los documentos que presenten derechos que busquen inscribirse se encuentren solamente suscritos por las partes interesadas, sino que es necesario que en su creación también haya participado un funcionario dotado por el estado para otorgarle dichas capacidades. En otras palabras, existe una preponderancia de la documentación pública sobre la privada.

Como puede apreciarse, de un análisis literal del artículo citado, se desprende que basta la entrega del título para dar inicio al proceso de calificación por parte del registrador; sin embargo, el problema con esto es que muchas veces no basta con presentar únicamente el documento público para que se proceda con la respectiva inscripción, pues podrían existir documentos que completen y complementen el mismo que son imprescindibles para la calificación.

Asimismo, debemos tener claro que el instrumento público se encuentra conformado por dos fases:

- a) **El Continente**, que es del cual se habla en el artículo 2010 del Código Civil, se trata, pues, del documento físico, el mismo que cumple con las formalidades establecidas por la normativa pertinente.
- b) **El Contenido**, el cual no se menciona en el citado artículo y se refiere al aspecto material del instrumento público, es decir, a lo relacionado con el acto jurídico en

---

<sup>7</sup> GONZALES LOLI, Jorge Luis. "Título que da mérito a la inscripción". En GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director General). Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica, 2005, p. 380



sí, en este punto es donde se encuentran todos los demás documentos que ayuden a realizar la inscripción, es decir aquellos que completen el instrumento público y aquellos que lo complementen.

### **2.2.2 El riesgo de una interpretación restringida**

Para analizar este punto, es necesario fijarnos en lo señalado por el artículo 7 del TUO del Reglamento General de los registros Públicos, el mismo que se aleja de la definición del documento público emitida por el Código Civil, la misma que, a nuestro parecer, es más acertado:

#### ***“Artículo 7.- Definición***

*Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.*

*También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.*

*No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.”*

En palabras del Doctor Gonzáles Loli, este artículo señala que el concepto de título inscribible implica lo siguiente<sup>8</sup>:

- “a) El título consta de uno o varios documentos.
- b) El título tiene necesariamente uno o más documentos (principales) que son los que acreditan directa e inmediatamente la existencia del acto o derecho inscribible.

---

<sup>8</sup> Ibíd. pp. 381-382

c) No necesariamente, dependiendo del acto o derecho inscribible, el título puede contener otros documentos que coadyuven a realizar la inscripción (complementarios), pero que no son los que acreditan en forma directa o inmediata el derecho o acto respectivo."

En ese sentido, es preciso determinar que al hablar de documentos principales, nos estamos refiriendo a aquel en el cual se basa de manera directa el acto que se busca inscribir; así por ejemplo en el caso en que se busque inscribir la independización de un predio ubicado dentro de otro de mayor área ya inscrito, el documento principal sería la escritura pública de compraventa del predio en cuestión.

Por otro lado, cuando hablamos de los documentos complementarios, nos estamos refiriendo a aquellos cuya función es ayudar a la inscripción de determinado acto, son aquellos que sirven para demostrar la realidad del mismo; tomando en consideración el ejemplo citado en el párrafo precedente, se entendería que los documentos complementarios serían el plano y la memoria descriptiva respectiva, los cuales, si bien de manera autónoma e independiente no sirven para generar la inscripción, sí son medios imprescindibles para que pueda ésta llevarse a cabo ya que sin ellos, no sería posible establecer la calificación del documento principal.

Sin embargo, como puede comprenderse, si bien el documento principal se tratará de un documento público, los documentos complementarios serán, en la mayoría de los casos, documentos privados; asimismo, existirán casos en los que dichos documentos dejaran de ser meros documentos que ayuden a demostrar la realidad del mismo y pasarán a formar parte del documento público, hecho que detallaremos en una parte posterior del presente trabajo.

## **2. El caso de las inscripciones que involucran la modificación de predios**

Sobre ese punto, es imprescindible identificar que existen ciertas inscripciones que no sólo van a implicar un modificación relacionada con la titularidad del predio; es decir, que va a servir para que la propiedad sobre un determinado bien inmueble cambie de titular en base a un contrato que involucre una transferencia sobre el mismo.

Como sabemos, dichas modificaciones van a inscribirse en el Registro de Predios el cual, como bien sabemos, cumple una función muy importante al promover el desarrollo del mercado del país, pues al momento de inscribir un inmueble cualquiera, tal como lo mencionamos líneas arriba, lo dota de protección debido a la oponibilidad que le otorga frente a terceros que busquen el ingreso a Registros de actos que pudieran afectarlo. En ese sentido es necesario que, además de buscar la protección de los derechos inscritos en el registro, se busque que dichas inscripciones se hagan de manera eficiente y en reflejo de la realidad.

Nos estamos refiriendo, por supuesto, a aquellas inscripciones que involucran, además de una transferencia de propiedad inmueble, una modificación sobre el área física de la misma, en otras palabras, hablamos de casos como las independizaciones de predios, siendo importante resaltar que dicha figura se encuentra definida en el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente:

*“Artículo 58°.- Es el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad.(...)”*

### **3.1 La presentación de planos: requisito indispensable**

Al respecto, cabe señalar que al ser la independización una situación particular en la cual el predio que va a inscribirse va a sufrir una modificación, es necesario que se cumpla

con ciertos requisitos específicos; en ese sentido, el artículo 59° del Reglamento citado señala:

*“Artículo 59.- Requisitos de la Independización*

*Todo título que da mérito a la independización debe contener el área de cada uno de los predios que se desmembra y, en su caso, el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.*

*Cuando como consecuencia de la independización solicitada se genere un área remanente en la que existan porciones que no guarden continuidad, se entenderá que la rogación comprende también la independización de cada una de dichas porciones, siempre que el dominio de las áreas remanentes correspondan al mismo propietario y no existan restricciones para su independización.*

*Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza.*

*Sin perjuicio de lo señalado, todo título cuya rogatoria comprenda un acto de independización, en los supuestos a los que se refieren los artículos 61, 62 y 64 del presente Reglamento, deberá contener, necesariamente, desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.”*

En ese sentido, cabe hacer la precisión de que el mismo Reglamento señala que es necesario que el título contenga el área de cada uno de los predios que busquen independizarse y, de ser el caso, el área remanente, precisando sus linderos y medidas perimétricas correspondientes, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de

predio, requisito que debe cumplirse por medio de los planos y memorias descriptivas que se adjuntan al momento de solicitar la inscripción de la independización; incluso, de manera más específica, el citado artículo señala, en su último párrafo, que deberán adjuntarse, necesariamente desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título.

Al respecto, es necesario indicar que la realidad nos demuestra que existe un problema característico en el caso de independizaciones de predios pues una práctica habitual en estos casos es que los solicitantes constantemente obvian adjuntar, a sus solicitudes de independización, la información gráfica necesaria (planos respectivos) para obtener una calificación eficiente, hecho que ocasiona que se genere superposición de área de los predios que se busquen imprimir u observaciones en los títulos carentes de dicha información y, consecuentemente, la suspensión de posteriores títulos de independización vinculados a la misma partida matriz que buscaban inscribirse, los cuales si cumplían con adjuntar dicha información y, sin embargo, verían afectado su derecho a ser debidamente calificados dentro de un plazo razonable, debido a suspensiones que podían durar por periodos indefinidos de tiempo.

Así pues, incluso el artículo 60° del reglamento citado señala en su literal b):

*Artículo 60.- Título que da mérito a la independización de predio urbano*

*La independización de un predio urbano, con edificación o sin ella, se efectúa por el solo mérito de los siguientes documentos:*

- a) El Formulario Único de Habilitación Urbana FUHU, el anexo F y el plano municipal de subdivisión y plano debidamente sellados y visados, donde debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes;*
- b) Planos y códigos de referencia catastral de los predios resultantes o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso;*

*c) Documento privado con firmas certificadas notarialmente en el que conste el consentimiento de los copropietarios que no hubieran intervenido en el trámite de subdivisión, en caso de copropiedad (...)*”

Como puede verse, dicho requisito es, actualmente, considerado indispensable para lograr una calificación apropiada de la solicitud de independización debido a que los planos son instrumentos que completan al instrumento público presentado que será materia de calificación, en otras palabras, forman parte del mismo y no es que simplemente lo complementen o se encuentren otorgándole un valor agregado; sin embargo, como hemos mencionado anteriormente, el artículo 2010 del Código Civil señala que la inscripción se hace en virtud de un título que conste en instrumento público y, en ese sentido, se podría llegar a entender que cualquier título, incluso una independización, que cumpla únicamente con el requisito de contar con el instrumento público podría ingresar al registro para su respectiva calificación aunque, debido a que es requisito para su inscripción el hecho de que se presenten los planos respectivos, lo que sucederá, una vez dicha documentación llegue a manos del Registrador, es que este lo observe o tache sustantivamente el título que se pretende inscribir, lo cual, en realidad, no concluye el procedimiento pues permite que la misma sea impugnada.

En otras palabras, la falta de presentación de los planos no es motivo suficiente para rechazar el ingreso de la solicitud de inscripción en los Registros Públicos por medio del Diario como si lo es la falta de presentación del documento público respectivo, como se mencionó, esto sí será motivo para negar la inscripción solicitada pero, al final, el problema de falta de efectividad del registro persistirá pues todo el tiempo empleado en el proceso de calificación de una solicitud que está destinada a ser denegada desde el momento de su presentación, es tiempo que podría ser empleado en calificar solicitudes que sí cumplen con todos los requisitos pertinentes para una adecuada y efectiva calificación.

Es por este motivo que se propone, por medio del presente trabajo, una modificación del artículo 2010° del Código Civil para así evitar que ingresen al proceso de calificación las solicitudes que no cumplan con todos los requisitos, hecho que, además de reducir

notablemente la carga laboral de los registradores, mejorará la eficiencia de la entidad registral.

### **3.1.1 La verificación de los planos: función del catastro**

Teniendo el tema anterior desarrollado, podemos pasar a preocuparnos por el tema de la verificación de los planos, el cual, debemos señalar, que no es realizado por el propio registrador sino que van a ser analizados por una entidad especializada denominada el catastro, siendo preciso que desarrollemos este concepto antes de continuar avanzando.

Así pues, uno de los conceptos que sale a relucir es el dado por el Doctor Roca Sastre<sup>9</sup> que señala que se trata de un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rústicas o urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica.

Por otro lado, la doctora Portillo Flores<sup>10</sup> propone una definición más completa de lo que debe comprenderse por catastro, señalando que se trata de un sistema público de información relacionada a la realidad física de un determinado ámbito territorial, el cual se encuentra principalmente conformado por información gráfica geo referenciada obtenida mediante procedimientos técnicos que permiten identificar y localizar a los predios mediante la descripción de sus principales características físicas y demás atributos relevantes.

En ese sentido, comprendemos que el Catastro tiene la función de analizar el estado físico de los predios a través de documentos gráficos, información que es luego remitida a los Registros Públicos para determinar los derechos que le corresponden a los mismos; en palabras del Doctor Gálvez Aliaga, se trata de un intercambio constante de información

---

<sup>9</sup> ROCA SASTRE, Ramón y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL. *Derecho Hipotecario Dinámica Registral. Tomo IV, 8° ed., Bosch, Barcelona, 1997*

<sup>10</sup> PORTILLO FLORES, Angélica María. *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Lima 2009, p. 34

entre el catastro y el registro de la inscripción de actos y derechos, en otras palabras, una relación de coordinación.<sup>11</sup>

Así, el mismo autor señala que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, no se encarga de generar catastro sino que la oficina de Catastro de SUNARP, solicita la información de otras entidades, las cuales vendrían a ser las Municipalidades distritales en el caso de predios urbanos, y de COFOPRI para el caso de predios rurales.<sup>12</sup>

Por su lado, el Doctor Meneses Gómez<sup>13</sup> señala que el análisis catastral se basa exclusivamente en las líneas poligonales de cerramiento de las fincas en su aspecto físico (posesión actual); sin embargo, dicho análisis no genera suficientes garantías que recoja la base jurídica de las fincas (títulos de propiedad).

En ese sentido, queda claro que la función del Catastro debe encontrarse limitada únicamente al examen de los documentos referidos a las características físicas de un predio, en otras palabras aquellos que permitan determinar su área, linderos y medidas perimétricas, estamos hablando de los planos y las memorias descriptivas, a través de los cuales se realiza el respectivo estudio técnico del predio; sin embargo, no debe existir confusión de estos con los aspectos de interpretación de normas jurídicas, tarea que no le corresponde desarrollar a dicha área sino, exclusivamente, al Registrador Público. Así pues, se trata de la aplicación de un sistema de interconexión entre ambas instituciones basada en un apropiado intercambio de información que, de manera eficiente, permitirá que el Registrador determine las implicancias jurídicas con que podría contar un predio determinado.

---

<sup>11</sup> GÁLVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. *El carácter nocivo de la "duplicidad" de partidas registrales y los procedimientos destinados a resolverlo*. En: Manual de los Procedimientos Registrales. Gaceta Jurídica. Lima: 2010. p. 213.

<sup>12</sup> *Ibídem*

<sup>13</sup> MENESES GÓMEZ, M. Alberto. *Alcances del Sistema Nacional Integrado de Catastro Predial y el Procedimiento de Saneamiento Catastral registral*. En: Problemas en la Inscripción de Títulos en el Registro de Predios. Revista Jurídica del Perú N° 141 Lima: 2012 p. 14



En ese sentido, ¿qué es lo que sucede si durante el estudio realizado por el área de catastro se determina, del análisis de las características físicas de un predio, que éste, ya sea en su totalidad o en parte, pertenece no sólo a una partida que ya se encuentra inscrita sino que, además, forma parte de un título cuya inscripción se busca con posterioridad? Pues, en este caso, nos encontraríamos en un supuesto de incompatibilidad registral.

Al respecto, como lo señala acertadamente el Doctor Mejorada<sup>14</sup>:

*“Las titularidades sobre los bienes son exclusivas y por tanto, sobre ellas no cabe que dos o más sujetos distintos gocen de lo mismo. Este hecho da lugar a conflictos en la circulación de bienes, ya que varias personas podrían atribuirse el mismo objeto y los adquirentes desinformados errar en el negocio que quieren celebrar.”*

En ese sentido, nos queda claro que un mismo predio, sea en todo o en parte, no puede encontrarse inscrito en dos partidas distintas, perteneciendo a dos propietarios diferentes.

Es necesario dejar en claro que de encontrarse dos partidas registrales diferentes, referentes al mismo predio, nos encontraríamos ante un caso de duplicidad registral, el cual afecta la seguridad jurídica que busca otorgar el sistema registral. En palabras del Doctor Gálvez Aliaga, la duplicidad se determina por la información inexacta y hasta contradictoria que puede encontrarse al existir dos o más partidas registrales donde se inscriben los actos y contratos de manera paralela<sup>15</sup>.

Del mismo modo, dicho autor señala que debido a los altos costos que implica la implementación del catastro, no es posible que contemos con una base grafica completa, lo cual implica que, constantemente, nos acabemos encontrando, con un gran número de problemas de duplicidad registral<sup>16</sup>.

### **3.2 La insuficiencia de la presentación del documento formal**

---

<sup>14</sup> MEJORARA CHAUCA, Martín. *Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién es el verdadero titular del bien?* En: *Ius et Veritas* N° 40. Lima: 2010 p. 67

<sup>15</sup> GÁLVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. *Op. Cit.* P.208

<sup>16</sup> *Ibidem*.

Tal como hemos podido percibir, cuando se busca realizar la inscripción de un acto que tiene como finalidad la modificación de un predio, no basta con que el Registrador analice y califique únicamente el instrumento público sobre el cual se fundamenta la solicitud de inscripción, sino que necesita analizar otros documentos que, como ya vimos, serán aquellos que van a completar y complementar al instrumento público.

En esa línea de idea, y a fin de llegar a obtener una mejor comprensión de la situación que ocurre en este caso particular, podemos realizar una comparación de lo que sucede en este caso, con el llamado **Negocio per Relationem**, figura que no aparece regulada, de manera directa, en nuestra normativa.

### 3.2.1 Sobre el Negocio per Relationem

Aunque esta sea una figura que no aparece, de manera explícita, en la normativa de nuestro país, lo cierto es que, debido a las características que posee, puede llegar a aplicarse de manera constante en el día a día de nuestra sociedad.

En ese sentido, tal como lo indica la Doctora Díaz-Ambrona<sup>17</sup> el Negocio per Relationem es aquel que se caracteriza por una indeterminación, con posterior concreción a través de la referencia a elementos extraños al negocio mismo, de su contenido o de sus elementos esenciales, en otras palabras, es un negocio que depende de elementos que tienen autonomía respecto al mismo, para poder actuar de manera eficaz.

Asimismo, el Doctor Castillo Venegas, citando a Guido Capozzi señala que se trata de una figura que se forma cuando las partes no expresan su voluntad de manera autosuficiente, sino hacen referencia a una fuente extraña con la finalidad de determinar su contenido.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> DÍAS-AMBRONA BARDAJÍ, María Dolores. *El Negocio Jurídico 'Per Relationem' en el Código Civil*. Madrid, 1994, p. 74.

<sup>18</sup> CASTILLO VENEGAS, Manuel. *Contrato de Compraventa*.  
En <http://lord-folken.galeon.com/aficiones1510402.html>

Como podemos ver se trata de un tipo negocio jurídico que requiere de la intromisión de elementos ajenos a este para lograr su eficacia. Así pues, dicho negocio no producirá los efectos por los que fue concebido, sino hasta que se compruebe, fehacientemente, la realización de otros actos o elementos que tengan relación directa con dicho negocio.

Si bien no se trata del mismo supuesto al momento de referirnos a la inscripción de predios en los Registros Públicos, lo cierto es que es un concepto que podría utilizarse de manera *mutatis mutandis*, frase en latín que puede traducirse como “realizando los cambios que sean necesarios”, a estos casos.

En ese sentido vemos que, aunque el interesado presente el instrumento público necesario para realizar este tipo de inscripciones, es decir, el parte notarial en el que conste la escritura pública del contrato de compraventa de los predios respectivos, lo cierto es que al tratarse de una solicitud que busca la inscripción de un acto que va a modificar físicamente otro predio, como es en este caso una independización, no es posible que el Registrador base su calificación, de manera exclusiva, en el análisis de dicho documento sino que necesita analizar, también documentos que determinen el impacto que dicha inscripción podría tener en los propietarios de predios contiguos al que se busca inscribir.

En otras palabras, para una inscripción de este tipo, es necesaria la presentación de los planos y memoria descriptiva respectiva que señalen, de manera detallada, el área, los linderos y las medidas perimétricas del predio que busca independizarse ya que sin ellos, no es posible que se lleve a cabo la inscripción.

Por supuesto, en el caso de la calificación registral no estamos hablando de un acuerdo en el cual sean las mismas partes del negocio quienes decidan que debe cumplirse un requisito, elegido por ellos mismos, para que pueda darse la eficacia del negocio estipulado, debido a que en este caso, no existen dos partes que se encuentren en condiciones equivalentes, requisito indispensable para poder llegar a un acuerdo, sino que se trata de un ente administrador del Estado, la SUNARP, que actúa por medio de sus

registradores públicos y, de la otra parte, un administrado que viene a ser la persona interesada en la inscripción respectiva. Como es de esperar, cuando existe una relación entre un ente el Estado y un administrado, no podemos esperar que exista una igualdad entre ellos pues el primero de ellos cuenta con el poder de dirigir al segundo, siempre y cuando no atente contra sus derechos fundamentales.

Sin embargo, como lo mencionamos antes, al utilizar este concepto, haciendo las modificaciones necesarias, lo hacemos únicamente respecto a la característica que obliga al cumplimiento de un requisito externo al negocio para que sea eficaz.

#### **4. En búsqueda de una mayor eficiencia en la calificación registral: la reducción de costos**

Como hemos indicado en líneas anteriores, la indicación de la sola presentación del documento formal a que hace referencia el artículo 2010° del Código Civil puede terminar resultando insuficiente, e incluso contraria, a la finalidad que tiene la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) pues lo que busca dicha entidad, en especial en lo que a inscripción de predios se refiere, es favorecer al mercado inmobiliario, incrementando, así, el movimiento económico del país.

En ese sentido, podemos hacer mención del tercer considerando de la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN que aprobó el Texto Único Ordenado del Reglamento general de Registros Públicos que señala:

*“Que, conforme a sus atribuciones, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha venido actualizando y optimizando constantemente el procedimiento registral a efectos de dotarlo de mayor celeridad, simplicidad, imparcialidad y eficiencia (...)”*

En otras palabras, SUNARP viene buscando generar mayor eficiencia en las funciones que ejerce, es decir la inscripción de los distintos actos en su registro; sin

embargo, esta no es una tarea fácil pues, debido a que la normativa que regula las diferentes inscripciones se encuentra ampliamente dispersa, su correcta aplicación puede resultar un verdadero reto.

#### **4.1 El problema de una regulación dispersa**

Como podemos ver, en concordancia con el artículo mencionado líneas arriba, el artículo 59° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, detalla los requisitos con los que debe cumplir todo título que busque dar mérito a una independización, indicando que resulta necesario que el título contenga el área de cada uno de los predios que busquen independizarse y, de ser el caso, el área remanente, precisando sus linderos y medidas perimétricas correspondientes, acompañando los documentos exigidos para cada tipo de predio.

Así, el citado artículo señala, de manera específica, que deberán adjuntarse, necesariamente desde su presentación e ingreso por el Diario, los planos de independización y localización (ubicación), del área que se desmembra, visados por el funcionario competente, o de ser el supuesto, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; en caso contrario, el Registrador procederá a tachar sustantivamente el título, situación que permite presentar un recurso de apelación por parte del interesado que no se encuentre de acuerdo con la tacha emitida, hecho que implica que el plazo de calificación se amplíe hasta solucionar la disyuntiva.

Por otro lado, también el artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos señala en su literal g), lo siguiente:

“(…)

*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 subrayado es nuestro).”*

Del mismo modo, buscando una solución a este problema, aunque de manera exclusiva para el caso de las comunidades campesinas, se emitió la Directiva N° 10-2013-SUNARP/SN, que regula la inscripción de los actos y derechos de las mencionadas comunidades, aprobada mediante Resolución N° 343-2013-SUNARP/SN, la misma que hace referencia a la tacha sustantiva incorporada mediante el literal g) del artículo 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, señalando, en su artículo 7.2 que el Registrador procederá a realizar la tacha, de tipo especial, del título de independización que no cuente con los planos respectivos, luego de lo cual, el asiento de presentación se encontrará vigente por tres (03) días más para que el usuario interesado, de considerarlo pertinente, proceda a interponer el recurso de apelación que corresponde.<sup>19</sup>

Como puede apreciarse, dicha tacha especial toma el supuesto de tacha sustantiva referida a la falta de presentación de planos junto con la solicitud de inscripción y le aplica las características de la tacha especial regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos vigente que otorga únicamente un plazo de tres (03) días para presentar el recurso de apelación respectivo.

Con esto parece haberse solucionado la problemática de la falta de presentación de planos o documentos externos que permitan la debida inscripción en el registro, pues al permitir que el Registrador tache los títulos de independización de predios de una partida matriz cuando a la misma no se hayan adjuntado los planos correspondientes, reduciría de

---

<sup>19</sup> **7.2 Tacha especial de títulos de independización de predios comunales por no contener planos**  
Tratándose del supuesto de tacha especial a que alude el literal g) del artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el Registrador tachará el título que contenga la solicitud de independización de un territorio comunal dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres días (03) más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.  
Para este supuesto de tacha especial, el plazo para que el Tribunal Registral expida la resolución será de tres (03) días contados desde el ingreso del expediente a la Secretaría del Tribunal. Dicho plazo no podrá ser prorrogado.

manera significativa el tiempo de espera con el que debería lidiar un usuario que presenta, de manera posterior, una solicitud referente a la misma partida actuando de buena fe y cumpliendo con todos los requisitos establecidos.

Sin embargo, debemos tener en cuenta que incluso con esto, persistiría el mismo problema por cuanto el reglamento señala que es el registrador, y sólo él, el que luego de realizar la calificación respectiva, procede a tachar el título, hecho que implica que el mismo sea ingresado por el Diario de los Registros Públicos y subido luego al Registrador para su posterior calificación, momento en el cual se procederá con la mencionada tacha.

En teoría, no es algo que debería durar más de dos días pues el Registrador debería ser capaz de determinar, de manera inmediata, la falta de presentación de los planos; no obstante, la realidad nos ha demostrado que, debido a la excesiva carga laboral que tienen los Registradores, incluso cuando si se le hiciera llegar casi de inmediato los títulos para su respectiva calificación, los Registradores demorarán varios días antes de siquiera seleccionar el título para realizar su respectiva calificación.

Ahora, imaginemos un supuesto en el que varios usuarios, actuando de mala fe, decidan presentar, de manera consecutiva, solicitudes de independización sin adjuntar planos, nos encontraríamos de nuevo ante el mismo problema pues, en el supuesto de que intente inscribirse, de manera posterior, un título que si cumpla con todos los requisitos necesarios, se vería afectado por plazo de suspensión en el que se vería inmerso debido a la prioridad de presentación con la que contarían todos aquellos títulos incompletos presentados de manera previa.

Como podemos observar, no existe a nivel general, una solución al problema en cuestión e, incluso, cuando aparece una posible solución, esta se encuentra restringida al caso exclusivo de las Comunidades Campesinas; en consecuencia, queda claro que debido a la excesiva cantidad de reglamentos dispersos con los que cuenta el sistema registral, el modificar cada uno de ellos para evitar que se presenten solicitudes de este tipo sin los documentos necesarios para su debida inscripción, es decir los planos, se trataría de una tarea descomunal.

## 4.2 La necesidad de una modificación del artículo 2010 del Código Civil

Como mencionamos, modificar todos y cada uno de los reglamentos existentes sería una tarea casi imposible de cumplir; sin embargo existe una solución posible a este problema, nos referimos a una posible modificación del artículo 2010° del Código Civil, el mismo que se encuentra dentro de su Libro IX que regula de manera generala los Registros Públicos, el mismo que, como ya se ha mencionado, señala:

***“Artículo 2010.- Título para la inscripción***

*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.”*

Ahora pues, tomando en cuenta los artículos de los Reglamentos citados en el punto 5.1 del presente informe, podemos llegar a la conclusión de que sería pertinente incluir una mención relacionada a los documentos que completen y sean imprescindibles para poder realizar la inscripción debida.

En ese sentido, proponemos una modificación en donde se señale:

***“Artículo 2010.- Título para la inscripción***

*La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público y de los documentos que lo completen y coadyuven a su realización, salvo disposición contraria.”*

Del mismo modo, sería necesario detallar el destino de aquellos títulos que se presenten de manera incompleta por encontrarse sin los planos correspondientes, los cuales, a opinión personal, podrían retenerse en el Diario de Registros Públicos al momento de su presentación, negándosele su respectivo ingreso hasta el momento en que se subsane con presentar los documentos necesarios, en aplicación *‘mutatis mutandi’* de lo dispuesto por el



artículo 125<sup>o</sup><sup>20</sup> de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, el mismo que señala en su primer numeral que de encontrarse, una entidad administrativa, con una solicitud afectada por alguna omisión formal establecida en el TUPA, la unidad de recepción de dicha entidad, que sería en este caso el Diario de SUNARP, realizará al momento de la recepción de dicha solicitud, en un solo acto y por única vez, las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser subsanadas de oficio, como lo es la falta de presentación de los planos respectivos pues, como hemos mencionado antes, no se trata de documentos que otorguen un valor agregado al título presentado, sino que se trata de documentos que lo completan y forman parte de él.

Del mismo modo, el numeral 2 del citado artículo señala que el administrado contará con un plazo máximo de dos días hábiles para subsanar la citada observación, anotándose la misma bajo la firma de recepción respectiva y en la copia conservada por el

<sup>20</sup> **Artículo 125.- Observaciones a documentación presentada**

125.1 Deben ser recibidos todos los formularios o escritos presentados, no obstante incumplir los requisitos establecidos en la presente Ley, que no estén acompañados de los recaudos correspondientes o se encuentren afectados por otro defecto u omisión formal prevista en el TUPA, que amerite corrección. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción al momento de su presentación realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, invitando al administrado a subsanarlas dentro de un plazo máximo de dos días hábiles.

125.2 La observación debe anotarse bajo firma del receptor en la solicitud y en la copia que conservará el administrado, con las alegaciones respectivas si las hubiere, indicando que, si así no lo hiciera, se tendrá por no presentada su petición.

125.3 Mientras esté pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

125.3.1 No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de la solicitud o el recurso.

125.3.2 No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.

125.3.3 La unidad no cursa la solicitud o el formulario a la dependencia competente para sus actuaciones en el procedimiento.

125.4 Transcurrido el plazo sin que ocurra la subsanación, la entidad considera como no presentada la solicitud o formulario y la devuelve con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamarles, reembolsándole el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado.

125.5 Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento, lo cual por su naturaleza no pudo ser advertido por la unidad de recepción al momento de su presentación, así como si resultara necesaria una actuación del administrado para continuar con el procedimiento, la Administración por única vez, deberá emplazar inmediatamente al administrado, a fin de que realice la subsanación correspondiente. Mientras esté pendiente dicha subsanación son aplicables las reglas establecidas en los numerales 125.3.1 y 125.3.2. De no subsanar oportunamente lo requerido resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 191º.

En este caso no resulta aplicable la queja a que se refiere el numeral 126.2 del artículo 126º, salvo que la Administración emplace nuevamente al administrado a fin de que efectúe subsanaciones adicionales.

administrado; debemos señalar que aunque en el caso Registros Públicos no se acostumbra adjuntar una copia de la solicitud presentada a manera de cargo, si sería posible que se anotaran las referidas observaciones en la copia del formulario de solicitud, debidamente llenado, que se le devuelve al administrado interesado.

Por otro lado, el numeral 3 del citado artículo señala que mientras el administrado no subsane la respectiva observación, la unidad de recepción no cursará la solicitud a la dependencia competente para sus actuaciones en el procedimiento, en otras palabras, durante dicho plazo el Diario mantendría en su poder la solicitud y sólo se la haría llegar al registrador encargado de la calificación en el caso de que se hubieran subsanado la presentación de los planos respectivos. Finalmente, el numeral 4 del mismo artículo señala que de no llegar a subsanarse dentro del plazo indicado, se considerará la solicitud como no presentada y se devolverá la misma al administrado cuando éste se acerque a reclamar.

Como vemos, si se empleara este método, el título incompleto no ingresará a formar parte del procedimiento de calificación registral salvo que se cumpliera con presentar los planos correspondientes, hecho que ocasionaría que su calificación se realizara de manera más eficiente y ofreciendo un verdadero respeto al derecho de prioridad de todos aquellos administrados que presenten su solicitud actuando de buena fe y, por otro lado, impediría el ingreso de las solicitudes de usuarios que actúen de mala fe y dilaten injustificadamente la calificación de los primeros.

Al respecto, debemos tener en cuenta que un administrado que actúa de mala fe sólo buscará reservar su prioridad en el Registro, a través de la generación de asientos de presentación, y no buscará la inscripción en el plazo óptimo sino que, por el contrario, tendrá sólo interés en que se dilate el plazo por el mayor tiempo posible, motivo por el cual presentan, de manera consciente, un título incompleto que ocasionará se afecte a todos los administrados que presenten una solicitud completa de manera posterior a aquel; por otro lado, un administrado que actúa de buena fe, procurará cumplir lo antes posible con subsanar todos los defectos que por error haya podido cometer al momento de presentar su

solicitud, con la finalidad de agilizar el proceso de calificación sobre su solicitud y así poder inscribir su derecho en Registros Públicos dentro del menor tiempo posible.

Como hemos mencionado, una de las finalidades de los Registros Públicos es agilizar el movimiento del mercado inmobiliario del país, hecho que implica la búsqueda de una reducción de costos para los administrados; lamentablemente, con el actual sistema lo único que se logra es que se ralentice el tiempo de calificación de manera innecesaria ya que se permite el ingreso de títulos incompletos al registro, los mismos que no permiten la respectiva calificación y posterior inscripción de otros títulos que son presentados cumpliendo con todos los requisitos; es decir, se afecta a los administrados que actúan de buena fe a costa de beneficiar a aquellos que, actuando de mala fe, presentan únicamente el instrumento público solicitado para su ingreso, sin intenciones de presentar los documentos necesarios para que sea posible su inscripción respectiva.

Algo que necesitamos tener en claro es que si bien existe una obligación de calificación por parte del registrador, lo cierto es que en casos que implican una modificación de predios es necesario, salvo exista disposición contraria, que el catastro evalúe, de manera previa, los planos respectivos, acción sin la cual es imposible realizar la calificación del título presentado. En otras palabras, si el interesado nunca presenta todos los documentos que tienen por finalidad completar el título presentado, éste nunca será calificado, ocasionando únicamente una pérdida de tiempo y recursos, tanto de otro posible interesado que busque la debida inscripción de su título como de los registradores que se encuentren obligados a analizar dichos títulos.

## **5. Conclusiones**

1.- Si bien el trabajo del Registrador consiste en realizar la calificación de los títulos que busquen su inscripción en los Registros Públicos, lo cierto es que, en el caso de actos que relacionados con predios y sobre todo en lo referente a aquellos que impliquen una modificación física de los mismos, la decisión que éste tome, se encuentra supeditada a la ejecución de un examen previo de su ámbito físico.

2.- Dicho examen previo se encuentra a cargo del área de Catastro, el mismo que se encargará de estudiar los planos que acompañen al documento público presentado, brindando, así, apoyo técnico al Registrador Público; los informes que esta área presente se encargarán de determinar las áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio siendo, por tal motivo, vinculantes para el registrador incluso.

3.- En otras palabras, para que el Registrador Público pueda realizar la calificación de un título, es necesario que, de manera previa, el responsable del área de Catastro lleve a cabo un estudio de los planos que el administrado debería presentar desde el momento del ingreso de su solicitud de inscripción en los Registros Públicos, a fin de agilizar el procedimiento.

4.- El artículo 2010 del Código Civil señala que es título suficiente para la inscripción, el instrumento público que se presente, hecho que permite el ingreso de títulos irregulares al proceso de calificación, es decir sin contar con los planos necesarios pero que, sin embargo, terminan siendo amparados por el formalismo generado por su asiento de presentación en los Registros Públicos, lo cual termina afectando gravemente la eficacia de la función registral.

5.- Aunque el Registrador cuente con la facultad de tachar los títulos por el sólo hecho de no haberse presentado los planos de independización respectivos al momento de solicitar su inscripción, lo cierto es que ésta es sólo una solución a medias que no logra resolver el problema de fondo pues aún se mantiene la posibilidad de seguir presentando títulos incompletos que, eventualmente, ocasionarían la suspensión de los títulos que, aunque se encuentren cumpliendo con todos los requisitos solicitados, hayan sido presentados de manera posterior.

6.- Los planos, lejos de ser documentos sin importancia, son en realidad documentos que sirven para completar al instrumento público cuando se busque su inscripción en los

Registros Públicos; en otras palabras, son documentos que van a formar parte de dicho instrumento.

7.- El ‘negocio per relationem’ podría tomarse como una situación similar pues se trata de un negocio jurídico que requiere de la intromisión de elementos ajenos a éste para lograr su eficacia.

8.- Una posible solución podría ser la aplicación analógica de lo señalado por la Ley del Procedimiento Administrativo General en lo referido a las observaciones aplicadas a la documentación presentada ante las entidades administrativas, evitando así que las solicitudes incompletas afecten los derechos de todos los usuarios que, actuando de buena fe, presenten su solicitud de inscripción de manera posterior.

9.- La solución más simple y eficiente a este problema sería la aplicación de una modificación al artículo 2010° del Código Civil, haciendo la acotación de que el título suficiente para la inscripción no debería ser sólo el instrumento público, sino todos aquellos elementos o documentos que lo completen; en otras palabras, los planos.

#### **Bibliografía:**

CASTILLO VENEGAS, Manuel. *Contrato de Compraventa*.

En <http://lord-folken.galeon.com/aficiones1510402.html>

DELGADO SCHEELJE, Álvaro.

1999 “Aplicación de los principios registrales en la calificación registral”. En: *Ius et Veritas* N° 18. p.254

DE MENA y SAN MILLÁN, José María.

2006 “Calificación registral de los documentos judiciales”. Bosch. Barcelona. 1985. Pag. 7. Citado por: Gilberto MENDOZA DEL MAESTRO en *La calificación light y el debilitamiento del sistema registral* En: *Actualidad Jurídica* N° 153. Pag. 58.

- DÍAS-AMBRONA BARDAJÍ, María Dolores.  
1994 *El Negocio Jurídico 'Per Relationem' en el Código Civil*. Madrid, p. 74.
- DIEZ-PICAZO, Luis.  
1997 *"Sistemas del Derecho Civil"*. Vol. III. Tecnos. Madrid, pág. 132
- GÁLVEZ ALIAGA, Iván Leonardo.  
2010 *El carácter nocivo de la "duplicidad" de partidas registrales y los procedimientos destinados a resolverlo*. En: Manual de los Procedimientos Registrales. Gaceta Jurídica. Lima, p. 213.
- GARCÍA GARCÍA, Luis.  
2005 *"Principio de Rogación y Legalidad"*. En GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director General). Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica, p.389
- GONZALES LOLI, Jorge Luis.  
2005 *"Título que da mérito a la inscripción"*. En GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (Director General). Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica, p. 380
- MENESES GÓMEZ, M. Alberto.  
2012 *Alcances del Sistema Nacional Integrado de Catastro Predial y el Procedimiento de Saneamiento Catastral registral*. En: Problemas en la Inscripción de Títulos en el Registro de Predios. Revista Jurídica del Perú N° 141 Lima, p. 14
- MEJORARA CHAUCA, Martín.  
2010 *Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién es el verdadero titular del bien?* En: Ius t Veritas N° 40. Lima, p. 67
- PARDO MARQUÉZ, Bernardo.  
1996 *Derecho registral Inmobiliario en el Perú*. Lima: Huascarán. Citado por GARCÍA GARCÍA, Luis. *Ibid.* p. 390.
- PAU PEDRÓN, Antonio.  
1995 *"Curso de Práctica Registral"*. Universidad Pontificia de Comillas. Madrid. pp. 66-68
- PORTILLO FLORES, Angélica María.  
2009 *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Lima, p. 34
- ROCA SASTRE, Ramón y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL.  
1997 *Derecho Hipotecario Dinámica Registral. Tomo IV, 8° ed., Bosch, Barcelona,*

