



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO

ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

**LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO FRENTE A LA
INSCRIPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL.**

Presentada a la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial.

Carlos Larios Manay

Autor (firma)

M.Sc. Francisco Delgado Paredes

Asesor (firma)

**LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO FRENTE A LA
INSCRIPCIÓN DE UN MANDATO JUDICIAL.**

3. Aprobado por:

PRESIDENTE DEL JURADO

SECRETARIO DEL JURADO

VOCAL DEL JURADO

Febrero del 2015

DEDICATORIA:

A mi madre, por ser la inspiradora de mis luchas.

A mi esposa, por alentarme día a día en la elaboración del presente trabajo.

A mi hijo Rodrigo, quien ha llenado de alegría nuestras vidas.

AGRADECIMIENTO:

Un sincero y especial agradecimiento al Dr. Ezequiel Baudelio Chavarry Correa, y al Dr. Francisco Delgado Paredes por su apoyo incondicional en la elaboración del presente trabajo.

INDICE

Introducción	09
CAPÍTULO I.	
MARCO JURÍDICO DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ.	
1.- Antecedentes	11
2.- La naturaleza de la función registral y la figura del Registrador Público.	
2.1.- La calificación como acto administrativo	15
2.2.- La calificación como función judicial	16
2.3.- La calificación configurada como acto de jurisdicción voluntaria	17
3.-Jurisdicción y Administración.	
3.1.- La potestad jurisdiccional	18
3.2.- Administración	20
4.-El Registro Público y el Derecho de Propiedad	22
CAPÍTULO II.	
PRINCIPIOS REGISTRALES.	
1.- Principios Aspectos Generales	24
2.- Clasificación de los Principios Generales.	
I.-Principio de Rogación	27
II.-Principio de Prioridad	28
III.-Principio de Fe Pública Registral	29
IV.-Principio de Legalidad	31
V.-Principio de Publicidad	32
VI.-Principio de Legitimación	35
VII.-Principio de Tracto Sucesivo	35
VIII.-Principio de Especialidad	36
IX.-Principio de Impenetrabilidad	36

CAPÍTULO III.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD O DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.

1.- Concepto de calificación registral	38
1.1.- Antecedentes	38
1.2.- Significado de la calificación registral	41
2.- Fundamento de la calificación registral	42
2.1.- La seguridad jurídica	43
2.2.- Protección a la legalidad	44
2.3.- Actos de jurisdicción voluntaria y especial	46
3.- Los preceptos más específicos de la calificación registral	
3.1.- Función exclusiva y específica del registrador	48
3.2.- Calificación obligatoria	49
3.3.- La función registral independiente	51
4.- Protección de los consumidores y usuarios inmobiliarios	54
5.- Análisis económico del derecho respecto a la calificación registral	55
6.- La calificación registral en el derecho comparado	56

CAPÍTULO IV.

EL PODER JUDICIAL

1.-Principios de la función jurisdiccional	64
1.1.- La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional	64
1.2.- La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional	67
1.3.- Principio de las dos instancias	70
1.4.-Principio de la prohibición de ejercer función judicial por quien no ha sido nombrado legalmente	71
2.- Derechos de la Función Jurisdiccional.	
2.1. Derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva	72
2.2.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales	74
2.3.- Análisis y críticas de las resoluciones judiciales	80
3.- Las garantías del proceso y los poderes del Juez	82

CAPÍTULO V.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

1.-Generalidades -Análisis Jurídico Dogmático y de Contrastación	88
2.-Calificación Registral de documentos Judiciales	89
3.-Materias susceptibles de Calificación Registral de documentos judiciales	94
4.-Calificación de Resoluciones en la Doctrina y en la Legislación Nacional	
4.1. En la Doctrina	97
4.1.1. Aspectos calificables en las resoluciones judiciales	97
4.1.2. Aspectos no calificables en las resoluciones judiciales	100
4.2. En la Legislación Nacional	102
4.2.1. En el Código Civil	101
4.2.1. En el Reglamento General de los Registros Público	104
5.- Efectos de la negativa del Registrador a inscribir una resolución judicial	107
6.-Calificación de resoluciones en la Jurisprudencia Registral	110
6.1.-Precedente de observancia obligatoria	110
6.2.-Calificación de mandatos judiciales en la Zona Registral N° II de la SUNARP	114
Conclusiones	116
Recomendaciones	118
Anexos	119
Bibliografía	143

RESUMEN

Los registros públicos, representan un rol importante en los países en las cuales la inscripción genera consecuencias jurídicas. En nuestro país la inscripción registral y el proceso mismo de calificación de títulos, tal y como se encuentra regulado posee un trato diferenciado, pues mientras que para los títulos presentados por particulares y por los entes administrativos, el registrador público, pone en aplicación los reglamentos, normas y principios para controlar el acceso del título al registro de tal forma que se le de seguridad a aquel que quiere contratar conforme a la inscripción practicada, sin embargo para los títulos o requerimientos presentados por el poder judicial, la calificación es restringida o casi nula, situación que debe revertirse, pues una vez inscritos los derechos las consecuencias que se generan -en teoría - son las mismas, radicando la diferencia en que mientras uno protege al sistema registral y al tercero, el otro puede ser todo lo contrario.

La calificación registral o principio de legalidad, está a cargo de los registradores públicos, quienes amparados en la Ley 26366 y demás normas registrales filtran el ingreso de los títulos al registro, cautelando en el mismo procedimiento la intangibilidad del contenido de los asientos registrales- salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme -y la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

No es cuestionable la primacía del Poder Judicial sobre el Registro Público, sin embargo es necesario reconocer que las competencias y especialidades de los registradores y de los jueces es distinto, debiendo los jueces respetar esta especialidad y tener muy en cuenta los parámetros que se observan para acceder al registro o en todo caso advertir tales situaciones a través de las observaciones registrales, sin embargo como está regulado normativamente ni siquiera cabe la posibilidad de observar un título proveniente del fuero judicial. Así mismo es necesario reconocer que una resolución judicial justa nunca perjudicara a terceros, que es lo que justamente el registro pretende proteger.

Es por eso que en el presente trabajo, teniendo como hipótesis *“Si la orden de inscripción contenida en una resolución judicial se somete a la calificación registral, entonces la función*

calificadora del registrador público no se vería restringida y en ningún caso se afectaría la seguridad jurídica” tiene como uno de sus objetivos proponer la modificación legislativa del artículo 2011 del Código Civil, debiendo entenderse en todo momento, que esta propuesta no es para entorpecer la labor de los jueces si no por el contrario, para que ellos también lo tengan como base normativa y lo tengan en cuenta antes de emitir sus requerimientos ante los registros públicos.

Para proponer esta recomendación se ha desarrollado el trabajo basado en un tipo de investigación descriptiva y de alcance nacional, toda vez que el problema es institucional entre registradores y los jueces del poder judicial. Así mismo tiene su justificación en tanto se pretende definir cuáles son los límites y alcances de la calificación de resoluciones judiciales por parte de los registradores. Se pretende también dar a conocer cómo se ve afectada la seguridad jurídica que brinda el registro ante el mandato judicial que ordena la inscripción de resoluciones que contravienen principios registrales, siendo de complemento a su vez de la teoría general del derecho registral.

El tema es de vital importancia, pues el sistema registral se fundamenta en que a ningún titular registral se le puede privar de su derecho si no ha participado en un determinado contrato, o si no ha sido citado en un proceso judicial caso contrario, se vulneraría la seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es de vital importancia para poder comprender el tópico de calificación registral de documentos judiciales que se desarrollan en el presente trabajo, seguridad que a veces se ve afectada por los jueces del Poder Judicial, y desafortunadamente, –a veces– para no caer en el famoso “desacato”, el Registrador Público debe inscribir una orden judicial aun en contra de los precedentes registrales e inclusive de dispositivos legales, y eso no le hace nada bien a la legalidad de la función registral.

Por todo lo expuesto consideramos que el presente trabajo contribuye a entender mejor el tema y con la reforma legislativa propuesta, se pretende concluir con el conflicto generado en el quehacer diario de jueces y registradores públicos.

(ABSTRACT)

Public records represent an important role in the countries in which enrollment generates legal consequences. In our country the registration and qualification process the same title, as is regulated has a differential treatment, because while for titles submitted by individuals and administrative bodies, the public registrar implements regulations , rules and principles to control access to the record title so that security is one who wants to hire practiced according to the inscription, however for titles or requirements presented by the judiciary, the rating is restricted or nearly null, a situation that must be reversed because once registered rights consequences generated in theory - are the same, the difference being that while you protect the registry system and the third, the other can be the opposite.

The registration qualification or rule of law, is in charge of public records, those covered by Law 26366 and other standards filter registry entry securities registration, cautioning the same procedure intangibility of the content of seats except registrales- title back amend or judgment final, and the legal security of the rights of those who take refuge in faith Registry.

It is questionable primacy of the judiciary on the Public Registry, however it must be recognized that the skills and specialties registrars and judges is different, judges must respect this specialty and take into account the parameters observed for access the registry or at least warn such situations through the registry observations, however as it is normatively regulated even the possibility of observing a title from the judicial forum. It is also necessary to recognize that a fair judgment never harm to others, which is precisely what the record is intended to protect

That is why in this work, with the hypothesis "If the order of registration contained in a judicial decision is submitted to the registration qualification, then the role of the public registrar ratings would not be restricted and in no case affect legal certainty "has as one of its objectives propose legislative amendment of Article 2011 of the Civil Code, it being understood at all times, that this proposal is not to hinder the work of judges but by contrast, that they also use

it as a base regulations and take it into account before issuing its requirements before public records.

To submit this recommendation has been developed based on a type of descriptive research and work nationwide, since the problem is institutional between registrars and judges of the judiciary. Also is justified as we define the limits and scope of the qualification of judgments by the registrars are. It also aims to show how they affected the legal security that registration with the injunction ordering the registration of resolutions that contravene registration principles, being complementary to turn to the general theory of registry law.

The issue is of vital importance because the registration system is based on that no registered owner you may be deprived of their right if you have not participated in a particular contract, or have not been cited in the opposite prosecution case, it would be infringed legal certainty.

Legal certainty is vital to understand the topic of registration qualification of judicial documents developed in the present work, security is sometimes affected by the judges of the judiciary, and unfortunately, at times not to fall in the famous "contempt", the Public Registrar must register a court order even against the registration of legal precedents and even devices, and that does not do any good to the legality of the registration function.

For these reasons, we believe that this study contributes to a better understanding of the issue and the proposed legislative reform is to conclude the conflict generated in the daily work of judges and registered public.

MARCO JURÍDICO DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ.

Sumario: 1.- Antecedentes.2.- La naturaleza de la función registral y la figura del Registrador Público. 2.1.- La calificación como acto administrativo. 2.2.- La calificación como función judicial. 2.3.- La calificación configurada como acto de jurisdicción voluntaria. 3.-Jurisdicción y Administración. 3.1.- La potestad jurisdiccional. 3.2.- Administración 4.-El Registro Público y el Derecho de Propiedad.

1. Antecedentes

Hablar de calificación registral en el Perú es referirnos al derecho registral pues esta constituye su base imprescindible e ineludible. Al haberse incorporado normas Registrales, dentro de uno de los libros del Código Civil, se ha permitido clasificar como normas civiles al Derecho Registral. Si bien es cierto encontraríamos dentro del derecho registral un propio campo de estudio, las raíces provienen del derecho civil. Nótese, que el Código Civil de 1984, ha normado las clases de registros y los actos inscribibles en los mismos, así como ha señalado los principios registrales. Sin embargo para la técnica del registro mismo se ha recurrido a reglamentos de inscripción para cada uno de los registros existentes en el Sistema Nacional de **los Registros Públicos**, es decir una suerte de administración pública para hacer efectivos derechos establecidos en un código que rige derechos privados.

También es necesario precisar que la incorporación del Libro IX al Código Civil de 1984, constituye una innovación con respecto al Código Civil de 1936, que legislo sobre ellos en una sección del Libro de Derechos Reales.

En el sentido civilista se consideran a los derechos registrales, como aquellos que se generan como consecuencia de una inscripción o de una anotación en los Registros Públicos.

Por la propia definición se desprende que el sistema registral solo protege derechos inscritos, más no de aquellos que no lo estén, para los cuales será de aplicación las normas civiles, excepto las del Libro IX, de allí la importancia de registrar toda clase de derechos inscribibles¹, aunque este concepto como veremos más adelante puede ser trasgredido en algunas ocasiones por los mandatos judiciales.

No podríamos referirnos al derecho registral, sin hacer mención previamente del procedimiento de inscripción de un título tanto a nivel doctrinario como a nivel normativo.

A nivel doctrinario, el jurista español Luís Diez Picazo, refiere que el procedimiento registral es *“un proceso constituido por una serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento que el funcionario encargado del registro emite una decisión sobre esta pretensión”*². Conforme a las normas registrales– de carácter administrativo-, el procedimiento registral en el Perú (mediante el cual se busca la inscripción de un acto o contrato a fin de conseguir su protección frente a terceros), se inicia con el ingreso del documento que contiene el derecho o acto inscribible a la oficina registral respectiva a través de la oficina del diario.

Es así como empieza la regulación del Título III del actual Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 0126-2012-SUNARP-SN. El ingreso de un título por el diario y la generación de un asiento de presentación que va a dar origen a todo el procedimiento registral. Salvo las otras formas de conclusión del procedimiento registral (desistimiento, tacha sustantiva, por vencimiento del asiento de presentación o por falsedad

¹ El sistema imperante en el Perú es el sistema declarativo, salvo para casos necesarios en que la inscripción vuelve constitutiva como la inscripción de una hipoteca, o de una servidumbre.

² Luís Diez Picazo, Sistema de Derecho Civil, Volumen III, derecho de cosa y sistema inmobiliario Registral Séptima edición, año 2002, Página 250

documentaría) en el presente trabajo nos referiremos básicamente a la conclusión del procedimiento registral que culmina con la inscripción registral, y como consecuencia a la seguridad jurídica que le otorga el registro frente a terceros.

Una vez ingresado el título y derivado al área registral para su atención por parte de un registrador público, ingresa a operar la **calificación registral** o estudio integral del título por parte de un funcionario calificado que determinara su denegatoria o acceso al sistema de protección registral.

La calificación registral, denominado también **principio registral de legalidad** se encuentra plasmado en el artículo N° 2011° del Código Civil de 1984, en el artículos N° 31 y siguientes del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, y están orientados a salvaguardar derechos que se encuentren previamente inscritos y asegurar que los títulos (documentos) que pretendan ingresar al registro estén premunidos de la validez jurídica y de la autenticidad necesaria, pues en buena cuenta estos serán oponibles frente a terceros y publicitados permanentemente por el registro público.

Tal y como lo expresa Roca Sastre “[...] los títulos serán sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, interna o materialmente y externa o formalmente”³.

Los parámetros que utiliza el registrador peruano para calificar un título que ingresa al registro están conformados por los principios registrales – que serán tratados más adelante- de tal forma que el proceso de calificación no sea una arbitrariedad, sino que existe un fundamento y una razón legal para aceptar o rechazar la solicitud, así tenemos por ejemplo, que la persona que solicita la inscripción estará haciendo uso del principio de Rogación, para verificar que existe un perfecto encadenamiento entre los derechos que se pretenden inscribir el registrador

³ ROCA SASTRE, Ramón María y Luís. Derecho Hipotecario. 8va. Edición. Barcelona: Editorial Bosch S.A., 1995, 10 v.

tiene en cuenta el Tracto Sucesivo, y si sobre el acto inscribible existen otros derechos que también los reclaman, tendrá en cuenta el Principio de Prioridad.

Conforme a lo referido se puede fácilmente expresar que si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los principios registrales, la ley o reglamentos para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato accederá al registro, contrario sensu, si faltara algún requisito o contraviniera normas legales se denegara su inscripción, hasta que de ser el caso pueda ser subsanado⁴.

La función calificadoras debe actuar, en todo caso, para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir tal función es posible que se utilice al registro para inscripciones fraudulentas, favoreciendo el tráfico ilícito y provocando diversos litigios.

Como se menciona la calificación registral, en strictu sensu, constituye una de las manifestaciones del principio de legalidad⁵ y manifiesta como una suerte de imposición, que exige que los documentos cuya inscripción se pretende reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes (validez y eficacia, competencia de funcionario, etc.) y que estos se adecuen a sí mismo a los principios y normas registrales. Este control lo efectúa el registrador en virtud de las facultades de independencia que le otorga el inciso a) de la Ley 26366 ley que del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

⁴ Esta denegatoria puede ser temporal cuando es materia de observación y subsanada en el tiempo o definitiva cuando adolezca de vicios sustanciales que no puedan ser subsanados o que no sea un acto inscribible.

⁵ Cabrera Ydme, Edilberto, El procedimiento Registral en el Perú, Palestra Editores Lima-2000. Pág.188.

2. La naturaleza de la función registral y la figura del Registrador Público.

2. 1.- La calificación como acto administrativo.

González Pérez y López Medel,⁶ sustentan la teoría de la función registral como administrativa, debido a que emana de un órgano administrativo encargado de un servicio público, que tiene también una finalidad pública. Según esta teoría la calificación registral, al ser practicada por un trabajador del Estado, su función estaría enmarcada dentro de los denominados actos administrativos; sin embargo, esta tesis no ha progresado a causa de que las decisiones del registrador en orden a la inscripción de los derechos no son recurribles en vía administrativa y, por supuesto son ajenas al tribunal contencioso administrativo.

En el Perú, los tribunales han entendido que la calificación registral sería una función netamente administrativa, así se deja entrever en la sentencia de acción popular, recaída en el expediente A.P. N° 2145-2003 LIMA de fecha 11 de junio de 2004 (El Peruano 12/02/2005) en la cual en el fundamento **quinto** de la sentencia está referido especialmente a que es una función administrativa y por lo tanto esta subordinada al poder judicial.

2. 2.- La calificación como función judicial.

Conforme a la organización y estructura del Estado Peruano, podemos concluir anticipadamente que la calificación registral no se equipara a la función judicial, sin embargo en la doctrina española, se ha desarrollado este tema por la relevancia jurídica que tiene un derecho inscrito, como si emanara de un proceso judicial.

La teoría de la calificación como función judicial, precisa que si bien el registrador no tiene carácter de juez, ni resuelve con carácter jurisdiccional un conflicto entre partes, sin embargo, con su actuación legítima con toda la fuerza legal un derecho al inscribirlo. No obstante a pesar

⁶ Citado por Esperanza Amarilis Vásquez Ramírez, en “Excesos en la función calificadora de los registros públicos en el Perú” Revista Folio Real Año N° 02 Editorial Palestra. Pag.118

de las consecuencias – seguridad jurídica- que genera una inscripción y una sentencia judicial, la función calificadora registral no puede considerarse jurisdiccional, porque esa salvaguarda les corresponde a los jueces. En todo caso, a pesar de las matizaciones indicadas ha de considerarse actualmente superada esta teoría de la función jurisdiccional o judicial.

2.3.- La calificación configurada como acto de jurisdicción voluntaria.

Tesis predominante en la doctrina Española. La naturaleza Jurídica de la Función Registral calificadora, ha sido discutida en España, desde la aprobación de la Ley hipotecaria del 08 de febrero de 1946. La configuración de la calificación registral como perteneciente a la **jurisdicción voluntaria** fue iniciada por Jerónimo González⁷ prevaleciendo a las distintas posiciones en torno a su naturaleza.

Según esta posición, el registrador es un Juez Territorial, que realiza una doble función: una de características judiciales, que con conocimiento de causa decide, para los efectos de la inscripción, sobre la existencia y causa de un derecho; de carácter patriarcal, en cuanto advierte a los interesados de los defectos que a su solicitud se oponen y hasta les aconseja el medio para subsanarlos. Y aunque la inscripción no tiene el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza de la fuerza de la cosa juzgada, crea una situación privilegiada superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica. *El Registrador, a quien el Estado le ha delegado tal facultad, le corresponde la aplicación del derecho, a fin que los actos que acceden al registro, estén garantizados como si estos provinieran de una decisión judicial pero de carácter **especial***⁸, bajo esta concepción el asiento registral no tendría una naturaleza administrativa.

⁷ González Martínez Jerónimo, *Los Principios Hipotecarios* Madrid. 1931.

⁸Presente y Futuro del Principio de Calificación Registral, *Revista Critica de Derecho Inmobiliario*, número 496, págs. 583-584. Año 1973.

La función calificadora así entendida, es personal independiente y se ejerce bajo la exclusiva responsabilidad del registrador. En efecto, en el ejercicio de la función calificadora el Registrador es absolutamente autónomo⁹, **sin que pueda recibir apremios judiciales.**

2.4.- La calificación como naturaleza especial y administrativa.

La naturaleza administrativa de la función registral, también desarrollada en España, considera que el acto administrativo estaría conformado por la calificación o la inscripción¹⁰. Esta tesis considera, que la actividad que el Registro efectúa, es por disposición del Estado, respecto del particular que pretende a través de los asientos registrales garantizar sus derechos. Tales asientos no tiene la autoridad de cosa juzgada, pues pueden ser cuestionados en vía judicial.

Así mismo, señalan los que postulan esta tesis que cuando una persona solicita la inscripción de un título, acude a solicitar un servicio público proporcionado por el Estado, y al practicarse el asiento registral y darle la publicidad respectiva, el Estado concreta una de sus funciones: La **finalidad pública** que debe tener en cada una de sus actuaciones¹¹.

En el Perú tendríamos una situación similar, SUNARP es una institución estatal con fines y funciones establecidos por Ley con una regulación administrativa en cuanto a su organización, tiene un Texto Único de Procedimientos Administrativo Aprobado, y a quien se aplican sin distinción las obligaciones, principios generales y competencia de la autoridades

⁹ Según el artículo 273 de la Ley Hipotecaria Española, los registradores solo pueden consultar a la dirección General de los Registros Públicos y del Notariado sobre aspectos de organización o funcionamiento del registro, nunca sobre cuestiones sujetas a calificación.

¹⁰ José Luí de la Cruz Berdejo, Dictamen sobre la Naturaleza de la función Registral La calificación Registral, en Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral-Tomo I, Págs.459-460

¹¹ El tribunal constitucional en el Expediente 016-2002-AI/TC, considera que al Estado le corresponde crear las garantías necesarias, y es a través del registro público el medio de la cual se presta la seguridad jurídica a los individuales, garantizando la creación de riqueza y por ende el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como colectivo.

administrativas o colaboración entre entidades, establecidos en los Sub Capítulos II, III del Capítulo II de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y; en cuanto a su procedimientos específicos es posible identificar algunos en la que pueden resultar de aplicación la Ley general.

3. Jurisdicción y Administración.

3.1.- La potestad jurisdiccional.-

Partiremos como base mencionando que el acto producto del ejercicio de una potestad jurisdiccional o administrativa, se encuentra comprendido en el ámbito del Derecho Público, siendo su actuación enmarcada dentro de la ley. En cambio la voluntad generadora del acto jurídico regulado por el Código Civil se encuentra comprendida en el ámbito del Derecho Privado.

Tanto, la administración como la jurisdicción forman un monopolio del Estado, el cual está orientado por la propia naturaleza estatal a prestar un servicio a la población sea cual fuere su naturaleza.

Cuando se produce un conflicto entre individuos, o entre éstos y la Sociedad o el propio Estado, que no se pueda solucionar por otros medios, entonces acuden a la autoridad del Estado para que, en ejercicio de su potestad jurisdiccional, resuelva el conflicto declarando el derecho¹², de tal manera que el Estado, como poder sólo actúa en presencia de determinadas circunstancias, que constituyen los supuestos de la jurisdicción, y al efecto dicta reglas a las que deben sujetarse las partes, los terceros, y el Juez, a fin de constituir un conjunto de actos, relacionados, dirigidos a la formación de un mandato jurídico, que es la Sentencia; reglas que en su conjunto están reglamentadas por el Derecho Procesal.

¹² Este es el sustento del interés para obrar como condición para el ejercicio del derecho de acción, de tal forma que sólo mediante la actividad jurisdiccional el demandante podrá ver satisfecha su pretensión.

La jurisdicción en este acápite está dirigida a la potestad de administrar justicia, entendida también como función jurisdiccional el cual debe ser ejercitada exclusivamente por determinados órganos del Estado. Se sostiene que tal exclusividad presenta una vertiente positiva y otra negativa; **por la primera**, el Estado tiene el monopolio de la jurisdicción y los únicos que pueden ejercerla son los jueces y tribunales que son independientes respecto de cualquier poder del Estado, no siendo posible que la potestad jurisdiccional sea asignada, por el legislador, al Poder Ejecutivo o Legislativo; **por la segunda**, los órganos y funcionarios a los que se atribuye la potestad jurisdiccional están obligados a ejercer esta actividad de manera exclusiva, sin compartirla con otra función pública o privada, salvo aquellas que estén autorizadas por la Constitución.

El ejercicio de la potestad jurisdiccional o la potestad de administrar justicia comprende, en lo esencial, lo siguiente: la tutela de los derechos fundamentales, los derechos ordinarios e intereses legítimos; **la sanción de los actos delictivos; el control difuso de la constitucionalidad; y el control de la legalidad de los actos administrativos.**¹³ Esta comprensión de derechos hace que el juez al momento de resolver cualquier conflicto lo haga para restablecer la paz social y no para generar conflictos normativos o perjudicar a terceros ajenos a cualquier relación procesal.

Por eso que es necesario mencionar que el órgano jurisdiccional, no se encuentra exceptuada de observar todas aquellas garantías que componen el derecho al debido proceso. Al respecto, la Corte Interamericana de Derechos Humanos sostiene que: “(...) cualquier órgano del Estado que ejerza funciones de carácter materialmente jurisdiccional, tiene la obligación de adoptar resoluciones apegadas a las garantías del debido proceso legal (...)”. (Caso del Tribunal Constitucional, sentencia del 24 de setiembre de 1999, Parágrafo 71).

Solo estaremos en un Estado de derecho si tenemos jueces dispuestos a aceptar y aplicar las normas jurídicas con independencia, sometimiento a la ley y responsabilidad, es decir, si se ejerce la potestad jurisdiccional por encima de intereses partidarios o conveniencias

¹³ Sentencia del Tribunal Constitucional 023-2003-AI/TC fundamento jurídico14.

personales, siendo su único fin emitir sentencias socialmente aceptables y conforme lo establece el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil¹⁴ otorgando seguridad jurídica a los justiciables.

Solo podemos hablar de un estado democrático cuando al buscar justicia, se aplique todo el ordenamiento jurídico¹⁵, de tal manera que la protección de los intereses solicitado por los justiciables, no recaiga únicamente sobre ellos, sino que puedan ser incuestionables por terceros y sostenibles en el tiempo.

3.2.- Administración

La clásica ubicación de la Administración descansa centralmente en la función ejecutiva del Estado, denominada Poder Ejecutivo o Función Administrativa. La actuación de la administración pública, se encuentra sujeta forzosamente a la ley y al derecho, así lo establece el literal 1.1 de la norma IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444.

La administración pública está sujeta y subordinada a este órgano del Estado y, su accionar es amplio en tanto la ley lo permita, sin embargo conforme al artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder judicial¹⁶ también está subordinada al poder judicial, el cual al ser un poder autónomo a

¹⁴ Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal.- El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

¹⁵ Principio de Iura novit curia. Artículo VII, del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

¹⁶ Artículo 4.- Toda persona y autoridad está obligada a acatar y a dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

quien se le ha conferido las facultades de administrar justicia y en virtud de los poderes conferidos al juez, ninguna persona o autoridad debe entorpecer las funciones judiciales.

Sin embargo, dentro de las facultades de la administración pública, encontraríamos conforme a la interpretación del tribunal constitucional en el expediente 3741-2004 AA/TC la facultad para efectuar control difuso administrativo, mediante la cual la administración pública está en la obligación de hacer prevalecer la Constitución e inaplicar una disposición infraconstitucional, sin embargo esta facultad no es oponible a los mandatos judiciales.

Con esta sentencia emitida por el TC se supero, las deficiencias de colisión normativa en el ámbito administrativo, y sobre todo en SUNARP, pues a través de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 370-2003-SUNARP-SN, en la que se prescribía que el sistema jurídico nacional - en lo referente al Derecho Administrativo - no regula expresamente el control difuso en sede administrativa, por lo que ningún funcionario público podría inaplicar leyes o normas de menor rango, en analogía a la situación de los órganos jurisdiccionales, ya que dicha atribución no está contemplada en la Constitución ni en ley alguna.

Bajo esos parámetros normativos es que la administración pública se mueve, **administración** de la que forma parte de la SUNARP, y conforme a lo mencionado anteriormente, puede hacer control de legalidad, la cual se encuentra expresada en el principio de calificación registral, la cual iría por la naturaleza de su función a controlar todos los actos que se sometan a su competencia, sin embargo se encuentra de por medio la naturaleza administrativa, la cual está supeditada a las leyes establecidas, al poder judicial, y al marco normativo general administrativo como lo está cualquier otra entidad.

4.- El Registro Público y el Derecho de Propiedad.

La propiedad, como derecho fundamental, se encuentra prevista en el artículo 2°, incisos 8° y 16° de la Constitución. Dicho derecho, desde una perspectiva iusprivatista, se concibe como el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien¹⁷. Así, el propietario puede servirse directamente del bien, percibir sus frutos y productos, y darle destino o condición conveniente a sus intereses patrimoniales. Sin embargo, así entendido el derecho fundamental a la propiedad, parece atribuir a su titular un poder absoluto, lo cual no se condice con los postulados esenciales de los derechos fundamentales que reconoce un Estado social y democrático de Derecho como el nuestro. Por ello, el derecho a la propiedad debe ser interpretado no sólo a partir del artículo 2°, incisos 8 y 16, sino también a la luz del artículo 70° de la Constitución, el cual establece que éste se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

En efecto, desde la perspectiva constitucional, el derecho fundamental a la propiedad, como los demás derechos, posee un doble carácter: de derecho subjetivo y, a su vez, de institución objetiva valorativa. Es decir, en nuestra Constitución reconoce a la propiedad no sólo como un derecho subjetivo o individual, sino también como una institución objetiva portadora de valores y funciones. Dado su doble carácter, el derecho fundamental a la propiedad no es un derecho absoluto, sino que tiene limitaciones que se traducen en obligaciones y deberes a cargo del propietario, las cuales se encuentran previstas legalmente.¹⁸

En el ejercicio de la propiedad, debe tenerse en consideración el respeto de los otros derechos y bienes jurídicos que nuestra Constitución y la ley reconoce, debido a que en virtud a ellos el ejercicio del derecho de propiedad, no es absoluto sino que puede ser limitado.

No obstante, y aquí el papel preponderante que juega el registro público, en la sociedad, sobre todo en un derecho cuya titularidad la ejercen la mayoría de peruanos, para el pleno desarrollo

¹⁷ EXP. N.º 2175-2009-PA/TC fundamento 9

¹⁸ Expediente N.º 0030-2004-AI/TC Fundamento jurídico N.º 11

del derecho de propiedad en los términos que nuestra constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible para poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que ha ellas le son sustanciales. Es decir que es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar tal derecho. Es la **inscripción** del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de la riqueza y por ende para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo¹⁹. De allí la relevancia del principio de legalidad, consagrado en el Art. 2011 del C.C., el mismo que sustenta la función registral.

Por otro lado el Registrador Público es el funcionario público dedicado a inscribir los actos y derechos contenidos en los títulos presentados, previa calificación del cumplimiento de formalidades y disposiciones de ley. Así pues, es el encargado de realizar en forma personal e indelegable la calificación registral. El proceso de calificación se realiza en base a la documentación presentada por el solicitante de la inscripción conjuntamente con los antecedentes registrales. El Registrador Público, en el ejercicio de la precitada función, goza por ley de autonomía funcional; esto es, no está sujeto a imposición alguna calificando los documentos siempre dentro de los límites que establece la normatividad vigente.

¹⁹ Expediente 0016-2002-AI, Fundamento Jurídico 5

CAPÍTULO II. PRINCIPIOS REGISTRALES.

SUMARIO: 1.- PRINCIPIOS ASPECTOS GENERALES.2.- CLASIFICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS GENERALES. I.-PRINCIPIO DE ROGACIÓN. II.-PRINCIPIO DE PRIORIDAD. III.-PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. IV.-PRINCIPIO DE LEGALIDAD. V.-PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.VI.-PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. VII.-PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. VIII.-PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. IX.-PRINCIPIO DE IMPENETRABILIDAD.

1. Principios: Aspectos Generales.

Entendemos por principios, a aquellos postulados que guían la aplicación, interpretación o creación de un determinado sistema normativo. Los principios constituyen la base de todo sistema, por lo que se hace necesario para el presente trabajo desarrollar los principios registrales del Derecho Registral no sin antes referirnos a los principios Generales del Derecho.

Es muy importante desarrollar este tema, habida cuenta que consideramos que es el pilar del derecho registral y ante la cual el registrador tendrá que sujetarse para inscribir un título en el registro; y, que los terceros deber tener en cuenta para realizar cualquier acto que esté relacionado con derechos inscritos o con el registro. El sistema registral y la protección que este brinda a los derechos inscritos o efectuados en virtud de los principios registrales, forman parte del sistema legal peruano a los que los entes administrativos, judiciales o terceros dentro del ámbito privado deben actuar, pues en buena cuenta forman parte del derecho nacional.

Aníbal Torres Vásquez, cuando se refiere a los principios generales del derecho, señala que son aquellas ideas, postulados éticos o criterios fundamentales básicos, positivizados o no, que

condicionan y orientan la creación, interpretación del ordenamiento jurídico escrito (legal y jurisprudencial) y consuetudinario.²⁰

Así encontraremos en el derecho principios en todas las ramas, cada uno con connotaciones especiales, pero orientados a un mismo fin, la aplicación justa y coherente de sus normas en un determinado espacio. En la doctrina, la posición es unánime, en cuanto consideran a los principios como aquellas líneas orientadores, directrices, que sustentan un **ordenamiento jurídico**, permitiendo aplicar, interpretar e integrar un sistema jurídico tanto escrito como consuetudinario.

Como conocemos el derecho registral no es ajeno a estos postulados y encontramos definidos los Principios Registrales, en un cuerpo normativo de Derecho Privado²¹ y en uno de derecho público, como es el Reglamento General de los Registros públicos, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Resolución de Superintendencia N° 0126-2012-SUNARP-SN. (En adelante TUO del RGRP).

Debemos de precisar también, que no obstante a que originariamente los principios del derecho registral, fueron establecidos normativamente en el Código Civil para ser utilizados por una institución estatal (SUNARP) que aplica por naturaleza normas de derecho público, es por que las connotaciones de los principios son especiales y se pueden aplicar sin tener continente, sin importar quien los aplique, sino únicamente buscando la finalidad misma del principio, y para el caso concreto **otorgar seguridad jurídica**.

Notamos que no solamente podemos tener seguridad con sentencias con carácter de cosa juzgada del poder judicial, sino que también al someter nuestro derecho a la calificación de un registrador – la misma que al ser positiva- inscribe en el Registro Público nuestro derecho, garantiza y le otorga seguridad jurídica frente al mismo registro y ante terceros.

²⁰ Aníbal Torres Vásquez, en Principios Generales y especiales del Derecho, 2004 MARSOL Ediciones E.I.R.L. PAG.53

²¹ Artículos del 2011 al 2017 del código Civil de 1984

Desde este punto de vista y teniendo en cuenta que la función registral, es una cuestión jurídica (administrativa propia del derecho publico) y no judicial, es necesario referirnos a los principios registrales, que son la base y rigen el procedimiento registral, no sin antes indicar que los principios registrales enuncian particularidades propios del sistema de cada país. Edilberto Cabrera Ydme, por ejemplo señala: *“Los principios registrales como base del procedimiento registral, nos permiten conocer al sistema jurídico que rige en determinado país, pues enuncian sus particularidades distintivas. También confieren la posibilidad de apreciar sus diferencias con otros sistemas registrales. Asimismo, expresan el grado de evolución y la forma cómo se ha organizado el sistema registral para alcanzar sus fines, esto es, la seguridad jurídica”*²².

Téngase presente que los principios registrales pueden estar orientados a regular el procedimiento registral, en cuyo caso buscan el control y la selección (Principio de legalidad) de las situaciones jurídicas inscribibles, así como el orden (Principio de Tracto sucesivo) y la claridad (principio de especialidad) al momento de practicar la inscripción y, consecuentemente la publicación de determinadas situaciones jurídicas, caso en el cual se encuentran encaminados hacia la legitimación del titular registral y su protección en tanto tercero registral²³.

José Manuel García García expone que los principios registrales son *“las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”*²⁴. Señala que se trata de notas, caracteres o rasgos básicos del sistema porque no se pretende que los principios registrales sean una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios, tampoco que sean principios generales del Derecho. Los principios registrales son dogmas o notas de

²² Edilberto Cabrera Ydme, El Procedimiento Registral en el Perú, Palestra Editores Lima 2000. pág.81

²³ Delgado Álvaro, citado por Arias -Schreiber Pezet, Max y Cárdenas Quiroz, Carlos “Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo X, Pág. 91

²⁴ García García José M. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo 1, Editorial Civitas, Madrid, 1988, págs. 533 ss.

una determinada disciplina, de un sistema o de una legislación, y concretamente, de la parte registral del Derecho Civil, que constituye el Derecho Inmobiliario Registral. Tales notas, caracteres o rasgos, para que merezcan la consideración de “principios”, han de ser básicos.

2. Clasificación de los Principios Registrales.

Según la clasificación moderna de los principios se clasifican en:

- a. Principios que constituyen requisitos y presupuestos para la publicidad a través de la inscripción.
- b. Principios que constituyen efectos de la publicidad registral material.

Los primeros son aquellos que nos permiten alcanzar en forma mediata el fin de seguridad jurídica. Entre estos tenemos al de rogación, legalidad, tracto sucesivo e impenetrabilidad. Los segundos, son aquellos principios que nos permiten alcanzar en forma inmediata dicho fin, entre ellos tenemos al de legitimación y fe pública registral.

I. Principio de Rogación

Llamado también principio de instancia, consiste en que las inscripciones en el registro público se extienden necesariamente a instancia de parte interesada y salvo excepciones²⁵ no proceden inscripciones de oficio. En todo caso para la inscripción la rogatoria o solicitud es necesaria. El fundamento de este principio lo encontramos en el artículo 2011° del C.C. que prescribe “*Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, (...)*” y en el artículo III del TUO del RGRP, que establece que “*los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud*

²⁵ Se produce inscripciones de oficio: Cuando a nivel registral se incurre en error al inscribirse el asiento (error material, como por ejemplo al digitarse en forma errada el nombre del titular registral la rectificación se efectuara conforme a los artículos 76° y 82° del TUO del RGRP), o cuando se trate de una hipoteca legal, las cuales se efectúan de pleno derecho (artículos 1118° y 1119° del C.C.)

de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa”.

La rogación es importante porque determina el inicio del procedimiento registral, y por que constituye la base para el **Principio de Prioridad**. Se ejerce en forma escrita, mediante formulario registral, que para tal efecto tiene aprobado la SUNARP, y puede efectuarlo el otorgante del acto, el representante o el notario conforme al artículo 12° del TUO del RGRP²⁶.

II. Principio de Prioridad.

Recogido en el artículo 2016° del C.C. y se refiere a que los derechos preferidos por los registros públicos están determinados por la fecha de su presentación o inscripción.

García García, define a esta principio como aquel *“en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al registro prevalecen en caso de conflictos frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fecha de presentación en el libro diario”*²⁷. Este principio concreta el aforismo **primero en el tiempo primero en el derecho** (*prior tempore, potior iure*). El TUO del RGRP ha distinguido la prioridad

²⁶ Nótese que la actual ley del notariado aprobada por Decreto Legislativo N° 1049, establece en la séptima disposición transitoria, complementaria y final que La presentación de partes notariales a los Registros de Predios, de Mandatos y Poderes en las oficinas registrales, deberá ser efectuada por el notario ante quien se otorgó el instrumento o por sus dependientes acreditados. Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad de los otorgantes, los partes notariales podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes. En este caso, el notario al expedir el parte deberá consignar en este el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación de dicho parte y la procedencia legítima del parte. La oficina registral ante la cual se presente el título verificará, bajo responsabilidad, que el presentante sea la persona señalada en el parte notarial y la debida procedencia. Las oficinas registrales en estos casos no admitirán, bajo responsabilidad, la presentación de testimonios y títulos registrales.

²⁷ Garcia garcia Jose Manuel Ob. Cit. Pag 552.

del **preferente** de la prioridad **excluyente**, dándole matices distintos pero ambos orientados a proteger la fecha del ingreso al registro.

a. Principio de Prioridad Preferente.

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

Para establecer la prioridad registral, se toma como punto de referencia el instante (día y hora) en que fue presentado el título al registro. Le fecha del título o de la celebración del negocio jurídico causal, nada importa en la determinación de la preferencia registral. Por eso es que se toma como fecha de inscripción la fecha de presentación del título a la fecha del registro. Este Principio se encuentra regulado en el artículo IX del Título Preliminar del TUO del RGRP.

b. Principio de Prioridad excluyente.

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. La finalidad inmediata de este principio es impedir que se inscriban derechos que resulten incompatibles con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque aquellos sean de fecha anterior. El registrador en aplicación de este principio deberá abstenerse de inscribir el título o acto registrable que sean contrarios a los que estén vigentes en el registro. Este Principio se encuentra regulado en el artículo X del Título Preliminar del TUO del RGRP.

III. Principio de fe Pública Registral.

Este principio está establecido en el artículo VIII del TUO del RGRP y en el artículo 2014° del Código Civil²⁸, y es importante porque protege la seguridad jurídica de la contratación basada en los asientos de inscripción que obran en los registros.

²⁸ Art. 2014 del C.C.: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una

Este principio se encuentra ligado estrechamente al de legitimación desarrollado más adelante. En virtud de la fe pública registral, el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley.

La Exposición de Motivos del Código Civil destaca su importancia calificándolo como el más trascendental avance en materia -el derecho registral- porque *“constituye en todo sistema registral donde aparece, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial”*²⁹.

Es principio guarda relación con el principio de legitimidad, toda vez que si el contenido de los asientos registrales se presumen ciertos y eficaces, resulta lógico proteger a quien adquiere bajo su amparo. Las inexactitudes que no consten en el Registro, no pueden perjudicar al tercer adquirente. Sin embargo conforme a la redacción normativa, solamente se otorga esta protección a aquellos que cumplan con los siguientes requisitos concurrentes:

Adquirentes de buena fe: Es decir ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado en el registro al momento de la celebración del contrato. Si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen en el registro, ellas deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio materia de comento.

Adquisición a título oneroso: Requisito necesario para el funcionamiento del Principio de fe pública registral que se efectúe un contrato con prestaciones recíprocas, es decir que aquel que

vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causa que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

²⁹ Código Civil Concordado Volumen III Editorial Normas Legales, Trujillo Perú. Año 1994, Pag.680

adquiere un derecho a título gratuito no podrá amparar su derecho aduciendo ser tercero de buena fe.

Que se inscriba el derecho adquirido: Solo cabe hablar el principio estudiado, cuando media inscripción del derecho del adquirente. Antes de ella no tiene sentido referirse a la buena fe desde que todavía no es tercero del registro.³⁰

IV. Principio de Legalidad.

El principio de legalidad tiene su fundamento, en que solamente los títulos legítimos, perfectos o válidos, sean publicitados por el registro a través de los asientos respectivos. Literalmente, el principio de legalidad es aquel que rige el derecho en toda su amplitud, significando el sometimiento al orden constitucional y legal -supremacía de las normas-, así como a la razonabilidad. De allí que el Derecho Registral al ser parte del orden jurídico encuentra como basamento del principio de legalidad la supremacía mencionada³¹. Para **José María Chico y Ortiz** *“el principio de legalidad, que supone la observancia y el cumplimiento de la norma en todas las actuaciones de las personas y entidades sometidas a ella, tiene una singular aplicación en la actividad calificadoras que la Ley concede a los registradores...”*³²

En el Derecho Registral el principio de legalidad es concebido por algunos tratadistas como una suma de principios, siendo el resultado total de las legalidades de los demás principios.

La legalidad de los documentos, es examinada mediante la **calificación registral**, entendiéndose ésta por esta al análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el registrador respecto a la licitud del acto, contrato, **resolución judicial** o administrativa, teniendo en cuenta las normas

³⁰ Exposición de motivos oficial del Código Civil, elaborada por la Comisión Revisora del Código Civil de acuerdo a las Leyes 24039 y 24136. Pag.683.

³¹ MORALES GODO, Juan. “La Seguridad Jurídica y los Principios Registrales”. En: Revista Cathedra. Año IV. N° 6 pág.159.

³² CHICO Y ORTIZ, José María. “Estudios sobre Derecho Hipotecario”. T. I. Pág. 587.

jurídicas vigentes y los antecedentes que obran en los registros públicos constituidos por los asientos preexistentes, los índices y los títulos archivados. La calificación de acuerdo al principio de legalidad consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídica con relevancia registral.

La legalidad, verificada por los registradores públicos, encuentra su fundamento legal en el artículo 2011 del Código Civil, que le señala cuales son los aspectos calificables:

- a).-La legalidad de los documentos,
- b).- La capacidad de los otorgantes.
- c).- La validez del Acto.

En estos aspectos calificables se tienen que tener en cuenta, sus antecedentes y la información que conste en los asientos de los registros públicos.

Este principio que será desarrollado más adelante, pues constituye uno de los temas fundamentales del presente trabajo, se refiere a que todo título que pretenda su inscripción en el registro **sin excepción, debe estar sometido a una previa calificación registral, a fin de que todos los títulos válidos sean publicitados a través de los asientos respectivos.**

V. Principio de Publicidad.

Recogido en el artículo 2012° del Código Civil que señala que *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*.

Los tratadistas³³ consideran que el derecho registral encuentra su razón de ser cuando establece una exactitud entre la realidad y lo que publicita el registro. Se presume por medio

³³ Álvaro Delgado Scheelje, señala por ejemplo que “la publicidad jurídica registral no es propiamente un principio, por cuanto no es simplemente una característica o rasgo fundamental que informa a un determinado sistema registral, sino que es mucho más que eso, a saber; el elemento común a todo sistema registral que constituye el objeto mismo de la función registral,

de esta disposición que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual este podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal.

Existe pues una consecuencia registral, en el sentido que se presume que lo inscrito es cierto, pero también una extrarregistral en el sentido que produce todos sus efectos. Chico y Ortiz, afirma que *“el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica (...)”*³⁴.

Por este principio se presume sin admitirse prueba en contrario, que todos están enterados del contenido de las inscripciones. Esta presunción es *juris et de juris*, por que no admite prueba en contrario, ya que nadie podrá aducir ignorancia de los que parece inscrito en el registro público. La publicidad se constituye en un sistema que permiten conocer quienes son los titulares y cual es su estado jurídico de los bienes para dar seguridad y eficacia a su tráfico.

Lacruz y Sancho manifiestan que *“la doctrina, distingue dos aspectos o programas distintos del principio de publicidad. En su aspecto material, el principio de publicidad -señalan- se refiere a los efectos de la inscripción. Este, a su vez, tradicionalmente se viene descomponiendo por la doctrina en otros dos principios. Uno, de legitimación, que afirma la exactitud del Registro en beneficio del titular inscrito, salvo prueba en contrario. Y otro, el de fe pública o de publicidad*

la razón de ser de todo Registro Jurídico y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales. Todos los sistemas registrales publican y en todos lo relevante es la posibilidad de conocer aquello que es materia de publicación, por lo que la publicidad como tal no distingue ni asemeja a un sistema de otro sino que los convierte a todos en sistemas registrales jurídicos”. Álvaro Delgado Scheelje *“La Publicidad registral, eficacia material y Principios registrales. En Cátedra -Espíritu del derecho, Año II, N° 03, septiembre 1998, pág. 45.*

³⁴ Chico y Ortiz, José María, Estudios sobre derechos Hipotecarios, tomo I, 3° edición, Marcial Pons, Madrid 1994, Pág.251, 252.

en sentido estricto, a favor del adquirente de buena fe. En su aspecto formal, -indican- la publicidad no es otra cosa que la regla de apertura de los libros a la consulta de todos los interesados³⁵.

Se puede advertir que a través del denominado principio de publicidad registral, se alude a dos clases:

1. **Publicidad Material.** Es la contenida en el enunciado mismo del principio, está inmerso en el texto mismo, por lo que nadie puede alegar su desconocimiento. La publicidad material, se encuentra recogida en el artículo I del TUO del RGRP, y señala que *“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.*
2. **La publicidad Formal.**-Hace realidad que el personal que labora en los registros públicos este en la obligación de informa a quien solicite información relacionada con el contenido de las inscripciones y títulos archivados. Se encuentra regulado en el artículo II del TUO del RGRP, que establece que *“El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.”*

³⁵ Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco. Elementos del Derecho Civil, Derecho Inmobiliarios Registral, Tomo III, José María Bosch Editor S.A. Barcelona 1984, págs. 51,52.

VI. Principio de Legitimación.

Regulado en el artículo 2013 del Código Civil y el artículo VII del TUO del RGRP. Por el principio de legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos. El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Esta legitimación registral, debe entenderse tanto en su sentido positivo o legitimación activa, como en su sentido negativo o legitimación pasiva. Por la primera el titular registral por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación. Por la segunda, se protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien sí lo tiene.

El principio de legitimación registral se fundamenta en la necesidad de brindar protección jurídica que requiere el titular registral, quien debe de ser considerado como tal y respetado en sus derechos, mientras los Tribunales no declaren lo contrario- a través de un proceso regular. Se puede rectificar o enervar el contenido del Registro, pero sólo por sentencia judicial firme (donde se debe emplazar al titular registral), y también por el mérito de un título modificatorio posterior. Pero, en tanto ello no ocurra, el principio de legitimidad brinda protección provisional al derecho inscrito. La protección definitiva de la inscripción, que por cierto existe, deriva de otros principios registrales.

Se considera además que el principio de legitimidad (al igual que el de fe pública registral) comprende solamente al asiento registral, más no al título archivado. Asumir lo contrario puede conducir a conferir eficacia registral a los actos no-inscritos.

VII. Principio de Tracto Sucesivo.

Llamado, también de tracto continuo está contenido en el artículo 2015° del Código Civil, que a la letra dice: *“ninguna Inscripción salvo la primera se hará sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”*. Este principio tiene carácter formal, pues se refiere

específicamente al procedimiento de inscripción, cuya observancia esta a cargo del registrador al momento de calificar un título, a quien se le impone la obligación de no inscribir un título que no cumpla con el tracto sucesivo.

Este principio se aplica en cada uno de los registros³⁶, sin embargo existen excepciones, como por ejemplo en el registro de propiedad inmueble, en la primera inscripción de dominio o inmatriculación, establecida en la Ley 26512, sobre saneamiento de bienes del Sector Educación, Transportes y Comunicaciones y Vivienda y Construcción.

VIII. Principio de Especialidad.

Llamado también de determinación, tiene por objeto individualizar los derechos inscritos en relación a los bienes y las personas, determinando que en cada inscripción se haga en partida separada.

El artículo IV del Título Preliminar del TUO del RGRP prescribe que *“por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles”*.

IX. Principio de Impenetrabilidad.

Tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otros aunque aquellos sean de fecha anterior, siempre y cuando esté vigente el asiento de presentación. El artículo 2017 del Código Civil, señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Este principio tiene un valor normativo de finalidad inmediata, porque va dirigido al registrador

³⁶ Por ejemplo no podrá inscribirse una sustitución de poder, en el registro de mandatos y poderes, si no esta inscrito previamente el poder que se sustituye; no se podrá anotar una demanda de nulidad de testamento si previamente no esta inscrito el testamento, etc.

para que se abstenga de inscribir el título o acto registrable que simplemente que simplemente resulte incompatible con otro, cuyo asiento de presentación este vigente y que fue presentado con anterioridad al registro.

Sumario: 1.- Concepto de calificación registral. 1.1.- Antecedentes. 1.2.- Significado de la calificación registral. 2.- Fundamento de la calificación registral. 2.1.- La seguridad jurídica. 2.2.- Protección a la legalidad. 2.3.- Actos de jurisdicción voluntaria y especial. 3.- Los preceptos más específicos de la calificación registral. 3.1.- Función exclusiva y específica del registrador. 3.2.- Calificación obligatoria. 3.3.- La función registral independiente. 4.- Protección de los consumidores y usuarios inmobiliarios 5.- Análisis económico del derecho respecto a la calificación registral. 6.- La calificación registral en el derecho comparado.

1.- Concepto de calificación registral

1.1.- Antecedentes.

Si bien es cierto encontramos en el código de 1852, conceptos de propiedad absoluta y libertad total en la disposición total de bienes³⁷ fue con la ley del 02 de enero de 1888, que se crea el Registro de Propiedad Inmueble en el Perú, como una necesidad de brindar seguridad jurídica a aquellos que como contratantes adquirirían propiedades inmuebles.³⁸ En la citada norma no se establecía claramente el principio de calificación registral, sin embargo si contemplaba ciertos parámetros con respecto al contenido que debería tener los actos inscribibles, como por ejemplo el derecho contenido en el título debería estar consignado necesariamente en una

³⁷ Eduardo J. Meza Flores, La calificación e inscripción de Resoluciones Judiciales en el Sistema Registral Peruano, en Folio real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial Año II N° 08, Junio del 2002, Palestra Editores, Pág.51

³⁸ De aquí que cuando se hablaba del registro siempre se referían a él como la institución en la que solamente se inscribían actos relacionados con los inmuebles; sin embargo, todos sabemos que la SUNARP comprende varios registros.

Escritura Pública, ejecutoria o documento autentico, expedido por autoridad competente conforme a las leyes.

Por su parte el código Civil de 1936, regulaba en el artículo 1044³⁹ que *“El registrador deberá apreciar la legalidad del título respecto de la capacidad de las partes y su representación, y lo concerniente al contenido del acto, sólo como aparece del instrumento”*.

Se desprende del citado artículo que los aspectos calificables, serían solamente la capacidad de las partes o su representación y la legalidad del acto contenido en el título, es decir solamente aspectos **extrínsecos**, más no a la validez del acto como posteriormente se prescribió en el artículo 2011° del actual Código Civil.

Comentando el artículo materia del presente análisis,- del código de 1936- Gustavo Palacios Pimentel, señala que *“los artículos 1044 a 1048 del Código fijan los requisitos generales para extender los asientos de inscripción, estableciéndose la facultad del registrador para calificar la legitimidad del título que se presente al registro”*⁴⁰

Esta legitimidad a que se refería el citado autor, puede entenderse como los inicios del principio de legalidad normado a nivel del Código Civil actual. Posteriormente se promulgo el Código Civil de 1984 - cuyo texto original no consideraba, el segundo párrafo sino únicamente el primero- y la calificación registral, conforme a la citada norma estaba redactado de la siguiente manera:

Artículo 2011.- Principio de Rogación y legalidad. “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”.

³⁹ Libro Cuarto De los Derechos reales Sección Quinta “De los Registros Públicos”

⁴⁰ Gustavo Palacios Pimentel, elementos del Derecho Civil Peruano Tomo I, página 333.

De acuerdo a ello el registrador podía efectuar ampliamente su función calificadora, pero al parecer cometieron excesos en la calificación de resoluciones judiciales que llevo al legislador a optar por introducir el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil vigente, que ha generado un mayor problema que el que se pretendía solucionar, es decir se paso de un extremo a otro⁴¹.

El antecedente inmediato lo encontramos en la exposición de motivos del código civil de 1984 – que contemplaba; conforme se indico, solamente el primer párrafo del artículo 2011, por cuanto la introducción del segundo párrafo fue en el año 1993-, expresaba:

“Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del Juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento que son la firma del Juez o secretario del Juzgado y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción”.

Aquí se introduce normativamente los límites a la calificación de documentos judiciales. Conforme a esta exposición, Cano Tello, señala *“El registrador no examinara nunca si la resolución judicial está bien o mal producida, sino simplemente si está producida. No hay mandato sin jurisdicción ni jurisdicción sin competencia”.*

El **segundo párrafo** fue incorporado por la primera disposición modificatoria del Decreto Legislativo N° 768 que promulgo el Código Procesal Civil. Posteriormente esta incorporación es recogida por la Primera disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, autorizado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS publicada el 23 de abril de 1993, el mismo que fue redactado de la siguiente manera:

⁴¹ Eduardo J. Meza Flores, La calificación e Inscripción de Resoluciones Judiciales en el Sistema Registral Peruano, en Revista peruana de Derecho Registral y Notarial, Palestra editores, año 2002, Pág.63.

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

1.2.- Significado de la calificación registral.

La Calificación registral, o **principio de legalidad**, se constituye en uno de los principios fundamentales de todo sistema registral cuyo objeto sea conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y del crédito, con plenitud de los efectos propios de los asientos registrales.⁴² La doctrina precisa que la calificación registral tiene un significado técnico, práctico, colaborador de la justicia y de seguridad jurídica, que se evidencian en el proceso de inscripción, y en las consecuencias que se generan una vez practicado el asiento.

a).-Significado técnico.- La calificación implica el control de la legalidad y la validez del acto inscribible. En este aspecto la calificación explica los fuertes efectos que el sistema atribuye a los asientos registrales extendidos después de una calificación registral favorable, pues solo partiendo del control de legalidad del título que ha de acceder al registro, cabe presumir la existencia de los derechos que proclaman los asientos registrales, con efecto incluso, de declarar la inacatabilidad del derecho inscrito respecto a terceros.

b).- En un sentido práctico y de seguridad jurídica.- La calificación permite generar la seguridad del tráfico, del crédito y de la confianza en los asientos registrales. Según estos significados lo que se pretende es excluir en la medida de lo posible los conflictos judiciales, por los problemas que todo conflicto judicial plantea (duración del proceso, las dificultades probatorias, los costos que produce y la paralización de actividades económicas que representa). Así mismo la calificación registral como colaboradora de seguridad jurídica de tráfico, genera fuertes efectos

⁴² García y García José Manuel. Derecho mobiliario Registral o Hipotecario Tomo I; Editorial Civitas S.A. Madrid 1999. pág. 331.

de certeza y de confianza que se producen en el tráfico jurídico inmobiliario a través de la publicidad registral de los asientos y de los principios que le son inherentes, entre ellos los fundamentales de legitimación y fe pública registral.

c.- Colaboración de la Justicia.- Que se relaciona con el derecho en general, cuyo valor máximo la encontramos en la justicia. Algunos autores han destacado la importancia de la justicia en el ámbito de la función calificadora, más que con la función de seguridad jurídica, toda vez que al acceder al registro cumpliendo todos los requisitos exigidos, no se puede soslayar los derechos del inscrito, si no es a través de un proceso regular y con la posibilidad de defenderse.

2.- Fundamento de la calificación registral.

La calificación registral, tiene relación con los efectos de la publicidad que brinda el registro, formando un todo coordinado y coherente dentro del sistema registral. Por eso es que el registrador al inscribir un título, deberá hacerlo con extrema acuciosidad, pues de lo contrario, un error podría dar a lugar a dudas y litigios que pongan en cuestionamiento el derecho del titular que accedió al registro.

Así descrito, el fundamento de la calificación registral esta en relación directa con el valor y efectos que el legislador concede a la inscripción y a los asientos registrales en general por razones de seguridad jurídica del tráfico, que no hacen más que responder a la “seguridad jurídica” que el registro debe otorgar a los derechos inscritos.

Javier Gómez Gallico⁴³ se refiere al principio de seguridad jurídica y a la importancia de los efectos de la inscripción como **fundamento** de la inscripción registral, que no es más que la protección a los consumidores y usuarios que se basan en dicho sistema.

⁴³ Javier Gómez Gallito, “la calificación Registral”, en revista Critica de Derecho Inmobiliario, Edición Digital noviembre diciembre 1993, numero 619 pagina 185.

Roca Sastre y Roca Sastre Muncunill, relacionan la importancia de la calificación registral con los efectos que la inscripción atribuye en nuestro sistema, señalando” *La importancia de la función calificadora del Registrador está en consonancia con la importancia de los efectos mismos de la inscripción(...), basta pensar entre otros efectos que produce la inscripción en cuanto integra el contenido de los registros de la propiedad con los efectos derivados del principio de legitimación, y sobre todo, los del principio de buena fe pública registral, para comprobar la trascendencia que ofrece el hecho de que un título pueda o no inscribirse según sea la decisión calificadora del Registrador de la propiedad, confirmada por las resoluciones que recaigan en los recursos interpuestos contra la misma. Cuanto más enérgico sean los efectos que un sistema inmobiliario registral atribuya a la inscripción, tanto más será importante la figura del registrador*⁴⁴”

En resumen, la calificación registral encuentra su fundamento en la seguridad jurídica de los derechos inscritos, los mismos que se garantizan por el examen previo que hace el registrador de los títulos a fin de determinar si reúnen los requisitos establecidos por las leyes y lo plasma en un asiento, cuya consecuencia se tornara vigente cuando los usuarios tomen plena confianza de los asientos registrales y contraten sobre ellos.

2.1.- La seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es una constante en todos los ámbitos de nuestras actuaciones, buscamos seguridad jurídica al recurrir a los **órganos judiciales**, cuando contratamos y más aun cuando recurrimos a una institución pública a inscribir nuestros derechos a fin de protegerlos contra terceros.

Entre el principio de seguridad jurídica y el derecho común existe una relación de género especie, pues es evidente que la seguridad jurídica sirve como una pauta orientadora del derecho común⁴⁵, de tal forma que todo el ordenamiento jurídico e incluso las sentencias o

⁴⁴ Roca Sastre, Derecho Hipotecario, en el Libro la “Calificación Registral, Tomo II Pág. 2223.

⁴⁵ Aníbal Torres Vásquez, diccionario de Jurisprudencia Civil, editorial Grijley, año 2008, página 699.

resoluciones judiciales estén orientados a dar seguridad jurídica a los actos realizados por los ciudadanos.

“Cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad (..) aquella no solo debe garantizar el statu quo, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica, en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino que en principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza”⁴⁶.

Así mismo, “(...) para brindar seguridad jurídica, la ley ha regulado el derecho registral, contemplando diversos principios como los de publicidad, legitimación buena fe pública registral, prioridad y oponibilidad, contenidos en los artículos 2012, 2013, 2017, 2016 y 2022 del código civil, ninguno de los cuales desconocen el derecho constitucional de propiedad, sino que regula la prevalencia del derecho del tercero por encontrarse inscrito”⁴⁷.

Es evidente de la seguridad jurídica, es un parámetro determinante en la vida de las personas, en las contrataciones, en garantizar nuestro derecho inscrito, y se plasma administrativamente en el registro público, el cual es justamente un registro que otorga estabilidad conforme lo establecen las normas registrales.

2.2.- Protección a la legalidad

La función calificadora esta directamente dirigida a proteger la legalidad, por estar orientada a efectuar, en un control de “legalidad” de los actos jurídicos, y se efectúa exclusivamente a

⁴⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional N° 016-2002-AI, Fundamento jurídico 5.

⁴⁷ Casación N° 638-2006-Lima Sala Civil de la Corte Suprema, 25 de septiembre del 2006, en CD Jus Data Jurisprudencia 1.

efectos de la publicidad registral, para evitar inscribir un documento presentado que pueda afectar a terceros, por ser un acto nulo, anulable o irregular.

Con ello, se trata de proteger el interés público de toda sociedad que ha de ajustarse en sus actos a la legalidad. Con el control de la legalidad que la calificación registral lleva consigo se trata de proteger, tanto a las propias partes, como también y “especialmente” a los terceros que han de quedar afectados por la práctica los asientos registrales que se pretenden. Se trata de evitar que en el futuro se puedan producir nulidades de los actos y negocios jurídicos y los asientos registrales practicados en el Registro, máxime teniendo en cuenta los efectos presuntivos y de inatacabilidad, que dichos asientos producen.

Cabe indicar sin embargo, que la inscripción no convalida el acto o contrato nulo, el cual puede perfectamente impugnarse, pero si puede surgir un tercero registral el cual queda protegido por la calificación registral. La protección de la legalidad es especialmente importante respecto a los propios titulares registrales, cuyos derechos hayan sido desconocidos por los interesados en el acto o contrato en cuestión, con lo que la función calificadora enlaza con el principio de tracto sucesivo y con las relaciones de éste con el principio constitucional de evitar la indefensión.

Además de todo lo anterior, la calificación registral también persigue la **protección de intereses públicos**, cuando se trata de inscripción de documentos judiciales y administrativos. En estos casos, no solo trata de proteger a los interesados a los que se refieran dichos procedimientos y a los terceros a los que pudieran afectar los mismos, sino también el mismo interés público, así el Registro servirá de refuerzo a la vigencia de los actos administrativos y a las resoluciones judiciales colaborando para que tengan la debida eficacia respecto a terceros, siempre que cumplan los requisitos previstos para el acceso registral de los documentos judiciales⁴⁸ y administrativos.

⁴⁸ Artículo 51 del TUO de los Registros Públicos.- 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

Recordemos que los jueces, tienen poderes más amplios de calificación jurídica, pues resuelven las cuestiones jurisdiccionales que plantean los partes interesadas, con efectos- obviamente- exclusivamente en el ámbito de las partes que han promovido el juicio, a diferencia de la función calificadora que tiene efectos “erga omnes” o respecto a terceros.

2.3.- Actos de jurisdicción voluntaria y especial.

Una tesis tradicional y muy extendida en España es sobre la explicación de la Función calificadora registral, como un acto de jurisdicción voluntaria realizado por funcionario no judicial. Asimilan la decisión del registrador como un pronunciamiento judicial, con las mismas prerrogativas y seguridades que esto implica.

Jerónimo GONZÁLEZ⁴⁹ comienza destacando las fuertes analogías la función judicial diciendo: *“... si la inscripción no reviste el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza fuerza atribuida a la cosa juzgada, crea una situación privilegiada superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y el Registrador, órgano encargado de esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible, en un procedimiento hipotecario que asegure la concordancia del Registro y de la realidad jurídica. **De otro modo, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios (...)** este derecho adjetivo forma como una rama especial de la jurisdicción voluntaria”*

El Registrador público, en quien el Estado ha delegado potestad calificadora, es así considerado un órgano de la llamada jurisdicción voluntaria, miembro del gran todo a quien corresponde la

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

⁴⁹ Jerónimo Gonzáles y Martínez, Estudios de Derecho Hipotecario y Civil, Tomo I, Página 434.

aplicación derecho. Actúa generalmente a instancia de **parte** por motivos de interés privado, y sólo excepcionalmente de oficio por razones calificadas y tasadas de orden o interés público⁵⁰.

Los más antiguos autores de Derecho Hipotecario colocaban estas funciones entre las judiciales y las administrativas, por tener de las primeras el examen y apreciación de la prueba documental y la decisión sobre cuestiones civiles, así como la elasticidad, rapidez y menor solemnidad de las segundas. Sin discusión, se colocan hoy entre los actos de jurisdicción voluntaria, por servir principalmente al desarrollo normal de las relaciones jurídicas y para **legitimar situaciones inscribibles**, cualesquiera que sean las naturales repercusiones de los asientos practicados en el juicio contradictorio que sobre las mismas pudiera entablarse.

El Registrador, en su función calificadora, no declara un derecho dudoso o controvertido, sino que simplemente inscribe para su posterior publicación, las pruebas documentales (títulos) en la que ha nacido un derecho o se ha perfeccionado una situación jurídica. Definitivamente que en ningún caso produce los efectos -de cosa juzgada, ni impide el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzga los resultados de tal procedimiento; en este caso, si se hubiere planteado litigio, la sentencia que recaiga en él se sobrepone a la calificación, debiendo el Registrador practicar el asiento solicitado.

Esta tesis de la jurisdicción voluntaria, formada por autores Españoles que la estudian desde distintas perspectivas, entiende, en definitiva, que la función calificadora forma parte del amplio campo de la llamada jurisdicción voluntaria pero no como función judicial, sino como “función de garantía de derechos privados”.

Así mismo nos damos cuenta que la función calificadora se trata de una actividad de carácter especial, por la índole de derechos civiles, por la fuerza constitutiva del resultado de la

⁵⁰ Como por ejemplo en las hipotecas legales establecidas en el artículo 1119 del Código Civil

calificación en determinados supuestos, y por la seguridad jurídica que procura por la publicidad registral, a los fines de una justicia civil registral.⁵¹

Lo cierto es que la función es autonómica, propia y típica, no es función administrativa propiamente dicha, porque de ser así los asientos practicados tendrían efectos administrativos y no civiles.

José María Chico y Ortiz, señala que la calificación es de naturaleza especial, indica que *“Conformarse con cualquiera de estas posturas puede ser metódico, pero no creo que sea acertado, pues lo que sí es cierto es que la función registral tiene algo de los aspectos señalados: de una parte se asemeja a la actuación judicial; de otra tiene rasgos administrativos y, por último, guarda cierta semejanza con los actos de jurisdicción voluntaria. Si se tienen rasgos de todos ellos quiere decirse que no puede encuadrarse en ninguno de ellos, o, por lo menos, que resulta difícil encuadrarla en alguno de ello. Y más adelante, para destacar la especialidad de dicha función, la encuadra dentro del principio de “seguridad jurídica”, y especialmente, no ya en la “seguridad del derecho”, que está garantizada a través del poder judicial, sino en la “seguridad del tráfico”, que se ejercita a través de la publicidad que el Registro ofrece a los actos jurídicos inscribibles”*⁵².

3.- Los Preceptos más específicos de la Calificación Registral.

3.1.- Función exclusiva y específica del registrador.

Esta función está referida a que el registrador tiene una función muy singular, y no obstante a que los documentos sometidos a su análisis ya han sido evaluados por personas ajenas al registro – llámese notarios, entes administrativos u órganos judiciales- se desvincula de este análisis y nuevamente califica y evalúa la documentación antes que acceda al registro.

⁵¹ Jesús López Medel “Modernas Orientaciones sobre la institución registral 2º edición ampliada, Editorial Fragua, Madrid 1975, Pagina 172 y ss. Tomo I pág. 551.

⁵² José María Chico y Ortiz, en estudios sobre derecho Hipotecario, Madrid 1981,. Tomo I Páginas 663 y 664.

AMORÓS GUARDIOLA alude a la **función personalísima** como un carácter de la función calificadora⁵³, lo que significa que no puede ser sustituida por otros juicios de legalidad, salvo naturalmente, los que resulten de las decisiones de los órganos judiciales en el ámbito de su competencia. En todo caso, la función registral es diferente de la que **se realiza en otros ámbitos** y a distintos efectos que aquélla.

Mucho se compara con la función que hace el Notario Público, pues este funcionario también efectúa un control normativo de los actos jurídicos que se someten a su Despacho. Sin embargo se diferencia de la función notarial - que puede llevar consigo una obligación de cumplimiento de las leyes, connatural al ejercicio de toda función pública conforme se indicoque su ámbito y efectos son diferentes, ya que la calificación registral se relaciona con la **publicidad** de los asientos registrales, a diferencia de la función notarial, relacionada con la documentación y la forma de los actos y negocios, y porque, mientras esta última limita fundamentalmente sus efectos a las partes, la calificación registral se inserta en el ámbito de los efectos respecto a **terceros**.

De todo lo expuesto se puede inferir que al ser la función calificadora, al ser función exclusiva del Registrador, no puede alterada ni impuesta arbitrariamente por las partes⁵⁴

3.2.- Calificación obligatoria.

Aunque la función calificadora es efectuada a solicitud de parte, una vez ingresada al ámbito registral, el Registrador tiene la obligación de ejercerla y no pueden escudarse en dudas⁵⁵, o en

⁵³ Manuel AMORÓS Guardiola, Significado de la calificación registral, Conferencia pronunciada en las Jornadas sobre Registros y seguridad jurídica (9 y 10 de mayo de 1994) Centro Registral de Estudios Registrales, recogida en el libro colectivo - dirigido por Javier Gómez Galligo, La Calificación Registral 1996, Tomo 1, Pág. 620.

⁵⁴ En este sentido, Buenaventura C. Sánchez Cañete, Comentarios a la Legislación Hipotecaria, 3 edición, 1983, Tomo V, Pág. 576.

cualquier otra cuestión que impida verificar la legalidad del documento, salvo que se encuentre dentro de los alcances de las incompatibilidades a que se refiere el artículo 34⁵⁶ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos o exista una abstención voluntaria por decoro u otra causa debidamente sustentada conforme al artículo 35° del citado reglamento⁵⁷.

⁵⁵ Incluso cuando el documento es presumiblemente falso. La falsedad se evidenciara después de la verificación del documento, ante la cual tendrá que tachar el documento por falsedad documentaria y proceder conforme al artículo 36° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

⁵⁶ Artículo 34.- TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

Abstención en la calificación: El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

- a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas.
- b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;
- c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el título materia de inscripción;
- d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.

De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del Registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

⁵⁷ Artículo 35.- Abstención voluntaria

Por razones debidamente motivadas, no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral, puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad administrativa inmediata superior que se le aparte del conocimiento de determinado título. La autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del título correspondiente

En estricto sensu y con las salvedades ya mencionadas, se establece de modo imperativo que los Registradores calificarán los títulos sometidos a examen, lo que significa el carácter obligatorio de la misma. Por tanto en este punto, la calificación registral se aproxima a la función judicial, en que tampoco cabe ninguna excusa para no decidir la cuestión planteada⁵⁸.

El artículo 25° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece además, el plazo para calificar, transcurrido el cual se producen una serie de consecuencias, que confirman el carácter obligatorio del acto de calificación registral. La obligación de resolver se refuerza, aún más que en los actos administrativos, pues no se admite silencio en materia de calificación registral.

Recogiendo este carácter de la calificación registral, AMORÓS GUARDIOLA señala que se trata de “actuación obligatoria”⁵⁹. Y José María CHICO ORTIZ destaca que es “**función inexcusable**”, añadiendo: “La calificación es un acto necesario, no pudiendo alegarse dificultades frente a ella, oscuridades legislativas, existencia de lagunas, dificultad en las búsquedas, consulta a órganos superiores, etc.

3.3.- La función registral independiente.

La calificación registral es tan independiente, como la función judicial. Esta independencia, esta referida al ejercicio de la calificación con independencia de los particulares e intereses que pudiera tener en el resultado.

⁵⁸ Recordemos así mismo que falta de normativa tampoco es excusa, pues el artículo VIII de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece que “las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes(...)”

⁵⁹ Manuel Amorós Guardiola, significado de la Calificación registral, conferencia pronunciada en las jornadas sobre Registros y seguridad Jurídica (9 y 10 de marzo de 1994) colegio de registradores, recogida en el libro colectivo: la calificación registral, edición del colegio de registradores a cargo de Javier Gómez Galligo, 1996, Tomo I Pág. 621.

La independencia del Registrador en el ejercicio de la calificación registral, es un aspecto muy importante dentro del sistema registral. La Ley 26366 Ley que crea el sistema nacional y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, estableció en el artículo 3. a) *La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales*; es decir que el registrador público decide autónoma e independientemente en la calificación del título, en la que no existen órdenes superiores que orienten una determinada calificación, ni caben tampoco apremios administrativos, y según esta teoría tampoco existirían apremios de carácter judiciales para obtener la inscripción.

Galindo y Escosura, señala sobre esta independencia del Registrador lo siguiente: *“Al exigir la Ley que el Registrador califique el documento (...) bajo su responsabilidad, proclama su absoluta independencia para inscribir, suspender o denegar, sin que ninguno de sus superiores jerárquicos pueda imponerle su opinión”*(...) ⁶⁰.

Si alguna persona o interesado es afectado con la calificación registral -llámese observado o tachado su título-, podrá utilizar los lineamientos previstos por la ley, y activar los recursos establecidos en el propio reglamento General de los Registros Públicos ⁶¹.

⁶⁰ Galindo y Escosura Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España, 4º edición, Tomo II reimpresso en 1903, pág. 9.

⁶¹ Artículo 142.- Procedencia del recurso de apelación. Procede interponer recurso de apelación contra:

- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
 - b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
 - c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
 - d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.
- No procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

Cabe anotar sin embargo, que el registrador si esta sujeto a la resoluciones vinculantes que emita el superior Jerárquico, cuando en apelación establezcan precedentes de obligatorio cumplimiento a todos los registrados públicos.⁶²

No es posible, en cambio, que la Gerencia Registral, ni siquiera el Ministerio de Justicia, habiéndose ya iniciado el trámite de calificación registral trate de imponer un determinado criterio al Registrador.

La independencia de la función calificadora se manifiesta en un doble aspecto:

a.-Independencia de la Partes: El Registrador ejerce la calificación con completa independencia de las partes del acto jurídico, pues ninguna de ellas es cliente del registrador. La actuación del Registrador al calificar es en representación de los terceros y de la comunidad, con independencia de los otorgantes de los documentos.

b.-Independencia Orgánica: El Registrador es un funcionario público especial, similar a los órganos judiciales, en el sentido de que ejerce su función sin la jerarquía propia de los funcionarios administrativos, y, al tratarse de una función de legalidad en relación con actos del Derecho ha de mantener la independencia respecto a la Administración, que puede incluso tener intereses particulares en un determinado acto inscribible.

⁶² Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria:

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.

4.- Protección de los consumidores y usuarios inmobiliarios

La calificación registral, en tanto protege la legalidad, también se constituye en protectora de los consumidores o usuarios que contratan en virtud de la publicidad registral, frente a posibles abusos de uno de los contratantes⁶³.

La calificación registral, no tendría razón de ser, si únicamente se limita a proteger los derechos de las partes contratantes o más específicamente del adquirente del derecho, por eso es que por extensión la finalidad de la misma conduce necesariamente a la protección registral de terceros - consumidores, a través de los criterios de confianza, certeza, validez, legalidad que deben presidir los actos y contratos que han accedido al Registro Público.

Como vemos todos los asientos que se practican en el registro público, adquieren protección. A la persona que no ha intervenido en la celebración de un determinado acto jurídico no tiene por qué afectarle las consecuencias que se deriven de éste y, de considerarse afectado cuenta con los medios que otorga el derecho común para defenderse de los efectos de los contratos en los que no ha participado. En cambio, es distinta la situación jurídica del tercero registral, es decir, la de aquél que de buena fe adquirió un derecho a título oneroso de quien aparece en el registro con derecho a otorgarlo y que ha procedido a inscribir su adquisición, pues esta persona utilizará para defender su derecho las normas registrales que establecen los principios de fe pública registral, de prioridad, de legitimación y normas como la del artículo 2022⁶⁴ del Código Civil.

⁶³ José Manuel García García, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo III, editorial Civitas, Primera edición 2002, Pagina 458.

⁶⁴ Artículo 2022.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.-Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

5.- Análisis económico del derecho respecto a la calificación registral.

El análisis económico del derecho no es ajeno a la calificación registral, plasmada en un asiento cuyo contenido es publicitado registralmente, con todas las garantías que el registro otorga a los derechos contenidos en el citado asiento.

Cada individuo al contratar, necesita estar seguro del acto jurídico que pretenda realizar, sin que signifique una suerte de ventaja para el otro contratante, sino que la prestación a obtener realmente no le genere consecuencias gravosas o adicionales.

Conforme al artículo 1362° de nuestro Código Civil⁶⁵, los contratos deben celebrarse tomando como base la buena fe y común intención de las partes, la realidad sin embargo nos manifiesta que por más que conozcamos a la otra parte, no sabemos si interiormente esta actuando de buena o mala fe, y si realmente es su intención celebrar el contrato sin el menoscabo de la otra.

Para esto, un contratante diligente efectuara una minima verificación externa de los elementos que rodean al negocio realizar, por ejemplo cuando pretende comprar un inmueble, efectuara una inspección in situ, verificar con los vecinos, etc., o contratará un estudio especializado en la materia a fin de recibir una asesoría a fin de invertir en forma segura en el negocio que pretende realizar.

Justamente para evitar algunos costos de transacción y facilitar con **seguridad** el tráfico jurídico, es que se crearon los registros jurídicos⁶⁶. Con el registro público, y en virtud de los

⁶⁵ Artículo 1362.- Buena Fe

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

⁶⁶ Cuando se acude a un registro jurídico, se busca lo que se llama “publicidad efecto” expresada en el hecho de la que inscripción o falta de inscripción produce consecuencias jurídicas distintas en cuanto a los

artículos 2012°, 2013° y 2014°, se nos hace más fácil la contratación. Así con el Principio de legitimación (artículo 2013), cualquier persona que quisiera contratar, baste con recurrir al registro público, y sin más trámite que presentar el formulario respectivo y pagar los costos necesarios, obtendrá información oportuna, actualizada y veraz, y más aún si cumple con lo establecido por el principio de buena fe registral, (artículo 2014), mantendrá su derecho una vez inscrito aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

Es así como el registro cumple un rol importante, minimizando costos y su vez fortaleciendo el derecho de los usuarios contratantes en base a la información proporcionada por el registro público.

Todo esto a que nos hemos referido con respecto a la facilidad que otorga el registro no pudiera hacerse efectivo, si es que no existiera la calificación registral, gracias a ella se ponen en vigencia los principios registrales a servicio de los consumidores y usuarios facilitando el tráfico jurídico.

6.- La calificación registral en el derecho comparado.

Podemos detenernos en revisar los conceptos de calificación registral en varios países tanto europeos como de América, sin embargo a continuación revisaremos los más representativos y que influyen más al Perú, y notaremos que la mayoría regula la independencia del registrador en la función registral. Veamos a continuación:

6.1.- En Europa:

- **ALEMANIA.**

En Alemania, tienen un sentido amplio de la calificación registral. El registrador de propiedad no solamente califica los requisitos intrínsecos del documento sino también las extrínsecas.

derechos, las obligaciones y los actos de las partes y de los terceros. En Código Civil Concordado volumen II, editora nomas legales S.A. año 1994, página 670.

Precisan los doctrinarios que si bien no esta obligado a examinar los negocios subyacentes, no implica que este no pueda hacerlo.

Según Antonio Pau Pedrón, “han ampliado en cierto modo el ámbito de la calificación, considerando, como de esta el conocimiento que el registrador pueda tener de la realidad extrarregistral y admitiendo en sus resoluciones que la decisión registral pueda basarse en tal conocimiento, pues el registrador no debe colaborar en la inexactitud del registro, llegando a establecerse, que si el registrador tiene dudas sobre las bases en que ha de fundarse la inscripción debe suspender la práctica de ésta hasta que aquéllas desaparezcan⁶⁷”

Por otra parte, el propio Pau Pedrón cita la opinión de Meter Gantzer de que el hecho que el registrador no esté obligado a examinar los negocios subyacentes, no implica que no esté facultado para ello. Si llega al convencimiento de la ineficacia o inexistencia de los mismos, puede rechazar la solicitud de inscripción⁶⁸

En Alemania se utiliza al Ordenanza Inmobiliaria⁶⁹, en el cual se regula el procedimiento registral, el cual tiene características similares al procedimiento peruano, pues la citada ordenanza regula en el artículo 18⁷⁰ que si existe obstáculos que no permitan inscribir el titulo presentado se observara el mismo o se otorgara un plazo para subsanarlo. También se guarda la prioridad registral (artículo 17 de la Ordenanza).

Llama la atención un procedimiento adicional, en lo referido a la transmisión de inmuebles y en caso de constitución, modificación del contenido o transmisión de un derecho de superficie,

⁶⁷ Antonio Pau Pedrón, Panorama del sistema inmobiliario Alemán, revista critica de Derecho Inmobiliario- julio agosto de 1992, Número 551. Pág. 951 a 1023

⁶⁸ Antonio Pau Pedrón, Ob. Cit.

⁶⁹ José Manuel García García, Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo III, editorial Civitas, Primera edición 2002, Pagina 383

⁷⁰ Para verificar los artículos de la Ordenanza Inmobiliaria Alemana citados en el presente texto pueden visitar el sitio web: <http://cinder.artissoftware.com/wp-content/uploads/file/Legislacion/Panorama%20del%20sistema%20inmobiliario%20alem%C3%A1n.pdf>

solo puede efectuarse la inscripción cuando no se haya manifestado el acuerdo entre el titular y la otra parte. Así mismo toda inscripción debe notificársele al solicitante, al propietario y a todas las personas que aparezcan en el libro registral y a cuyo favor se haya practicado aquella o cuyo derecho resulte perjudicado por la misma, así se encuentra establecido en el artículo 55° de la citada ordenanza.

- **SUIZA.**

En SUIZA, la calificación registral es muy amplia. Jerónimo González ya había destacado esa amplitud, señalando:

“Antes de realizar la operación solicitada, el Registrador ha de examinar, a la luz de los documentos presentados, si el título reviste la forma prescrita, la identidad del requiriente, la licitud de la inscripción, la legislación de las firmas, la facultad de disponer, si concurren todos los interesados, la capacidad para ejercer derechos, la condición de representante legal, curador o gerente, los poderes conferidos, la aprobación por la autoridad competente, etc., aunque a veces tiene el derecho de estimar suficiente, en algunos de estos puntos, la declaración autentica del funcionario que haya prestado previamente su ministerio” ⁷¹

En igual sentido se manifiesta Serrano y Serrano, que señala lo siguiente:

*“Puede decirse que la legalidad es uno de los principios fundamentales del sistema inmobiliario suizo, de no serlo no se justificarían los esfuerzos para poseer un Registro casi perfecto. Este principio es además la base y fundamento de la publicidad, según el cual se presume exacto el contenido del Registro y los terceros de buena fe son mantenidos los derechos que han adquirido, basándose en un asiento registral”. Este principio exige, pues, un estado correcto del Registro, para obtener el legislador suizo ha adoptado una serie de precauciones y medidas legales que forman el contenido del principio de legalidad. Para ello se ha establecido que los **“Conservadores”** han de verificar las circunstancias expresadas en el párrafo I del artículo 965, al decir que: **“No puede tener ninguna operación en el Registro de la Propiedad sin legitimación previa del requiriente en cuanto a su derecho de disposición y al título sobre el cual se funda la operación”**. Es pues un artículo de procedimiento que indica el deber*

⁷¹ Jerónimo Gonzáles, En estudio de Derecho Hipotecario, Tomo I Pag.160.

*Conservador, el cual verificará la legitimación de acuerdo con las diferentes ramas del Derecho*⁷².

Las facultades calificadoras del Conservador suizo se amplían con elementos no resultantes de los documentos presentados, y que resulten del conocimiento de circunstancias por el propio Conservador, lo que se justifica por estar a su cuidado la exactitud del Registro.⁷³

- **PORTUGAL**

En PORTUGAL, la calificación registral está regulada en los artículos 68 a 74 del Código de Registro Predial.

El principio de legalidad en Portugal, establece que “Compete al conservador (registrador) apreciar la viabilidad de la petición de registro, en base a las disposiciones legales aplicables, de los documentos presentados y de los registros anteriores, verificando especialmente la identidad del predio, la legitimidad de los interesados, la regularidad formal de los títulos y la validez de los actos dispositivos en ellos contenidos.

Así mismo regula al igual que en Perú las anotaciones preventivas a lo que ellos llaman, el **Registro provisorio**, el cual se practica en caso de dudas cuando exista motivo que, no siendo fundamento de rechazo, obste al registro del acto tal como fue pedido.

- **HOLANDA.**

En Holanda, la característica fundamental del Registro es que está unido al Catastro formando una sola Oficina, en la que por tanto predomina la armonización de los datos descriptivos físicos con los jurídicos.

Por eso, el Servicio del Catastro y los Registros Públicos, tiene las siguientes funciones:

⁷² Ignacio Serrano Y Serrano, El Registro de la propiedad en el C.C. suizo comparado, en el Derecho Español, 1934, pág. 4.

⁷³ SERRANO, ob. cit., páginas. 97 a 101.

- a).-Llevar los registros públicos en los cuales se inscriben hechos importantes para la situación jurídica de bienes sujetos a inscripción
- b).-Llevar y actualizar el registro catastral, así como elaborar, llevar y actualizar mapas catastrales y documentos que constituyen la base de éste, de modo que conjuntamente reflejan la situación jurídica y estado de hecho de bienes inmuebles así como la situación jurídica derechos limitados a los que están sujetos dichos bienes, de acuerdo los datos que obran en poder del Servicio.
- c) Mantener una red de puntos de coordenada en el sistema de Triangulación Estatal de Holanda compuesto por puntos de primero segundo y tercer orden así como de puntos principales, entre otros.

Cada Oficina del Servicio registral dispondrá de un registrador, conocido como el “Registrador del Catastro”, encargado llevar los diferentes Registros de su distrito.

6.2.- En América

- **COLOMBIA**

En el sistema registral colombiano, la calificación de todo tipo de documento incluyendo entre estos naturalmente los judiciales, tiene dos fases⁷⁴:

1.- El examen del instrumento público sujeto a registro, por el cual se busca determinar si reúne las exigencias formales de ley, tales como copia para el archivo de las oficinas de registro y catastro, pago de derechos e impuestos de registro y su recargo si es extemporánea su presentación, constancia de presentación ante quien se otorgó, si el predio pertenece a la circunscripción territorial de la oficina donde se presenta, si no existe impedimento para ordenar la inscripción, si se cita el número de la matrícula inmobiliaria que identifica registralmente al predio, etc.

⁷⁴ Seminario Internacional Los Documentos Judiciales y el registro de Propiedad. en Cartagena de Indias 1 al 3 de marzo del 2004

2.- La calificación propiamente dicha, que es el análisis jurídico del documento hecho por el funcionario idóneo para el efecto, mediante el cual se busca que solo se inscriban aquellos títulos válidos y perfectos.

En dicho análisis se debe determinar si el documento se refiere a derechos reales y si reúne las condiciones exigidas por la ley para que surta todos sus efectos jurídicos o si por el contrario le faltan elementos sustanciales para que cumpla las funciones de publicidad, tradición, legalidad y seguridad jurídica.

Determinada la legalidad del título o documento en esta etapa de la calificación, se hace su confrontación con la historia jurídica del inmueble afecto con dicho instrumento y que esta contenida en el folio real, confrontación que nos da otro elemento acerca de su registrabilidad y en la cual se determina si el acto jurídico en el contenido es inscribible, su especificación legal, las columnas que se afectan, las personas que intervienen en el, etc.

Como la calificación registral es por naturaleza de carácter administrativo, tiene por consiguiente las características propias de los actos administrativos, tales como su independencia y autonomía, ya que por ella el Registrador no debe estar limitado o presionado por autoridad superior que oriente o impida su función calificadora. La Constitución Nacional al determinar en su artículo 131^{o75} que el Registrador es el único prestador del servicio registral, dispuso que no tuviese superior jerárquico para ejercerla y le dio por consiguiente plena autonomía, autonomía que no puede estar limitada ni siquiera por calificaciones anteriores respecto de asuntos similares.

Igualmente la calificación es esencialmente jurídica ya que al ser una actividad estatal está inmersa en el derecho y se rige por el principio de legalidad que exige condiciones especiales en el Registrador, no solo de conocimientos profundos del registro sino de toda la normatividad jurídica relacionada con él o que en alguna forma lo afecte. Esto es fundamental.

⁷⁵ Constitución de la Republica de Colombia.

Cualquier acto de calificación ya sea positivo o negativo, tiene que estar sustentado en la Constitución y la ley.

- **URUGUAY.**

Uruguay, se caracteriza por el control de legalidad y un cotejo de la adecuación del acto a inscribir a las formalidades legales exigidas (sustanciales, registrales y fiscales). Este contralor es la calificación registral, que se traduce en la actividad intelectual que cumple el registrador frente a un documento presentado a inscribir y la adecuación a las disposiciones legales pertinentes, esta actividad culmina con un acto administrativo, un dictamen de admisión definitiva o provisoria o su rechazo.

Consideran a la calificación registral como un acto de función eminentemente personalísimo, que sólo el Registrador puede cumplir sin necesidad de intervención de otro funcionario, aunque sí, requerir asesoramientos. Es tarea eminentemente técnica, basada en fundamentos legales, que de acuerdo a lo expresado sobre su carácter netamente personal, le permite, llegado el caso al registrador, apartarse de los precedentes que existan sobre el punto concreto que él decide”.

La decisión del Registrador admitiendo o denegando una inscripción se debe fundar en la legislación vigente aplicable. En URUGUAY la calificación de los documentos judiciales no es un tema de pacífica aceptación. Ha habido casos en los cuales el rechazo o la observación de un documento judicial se a considerado un desacato a la Justicia.

La función registral es reglada, técnica, propia del Registrador, exclusiva del mismo y obligatoria. La actitud del registrador de negarse a efectuar la inscripción de un documento judicial que, por ejemplo según los resultantes de los asientos registrales existentes no es adecuada ya que las inscripciones que se realicen deben ajustarse a los asientos registrales existentes o no contener los elementos para su registración.

CAPÍTULO IV. EL PODER JUDICIAL.

Sumario: El Poder Judicial. 1.-Principios de la función jurisdiccional. 1.1.- La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional. 1.2.- La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. 1.3.- Principio de las dos instancias. 1.4.-Principio de la prohibición de ejercer función judicial por quien no ha sido nombrado legalmente. 2.- Derechos de la Función Jurisdiccional. 2.1. Derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva. 2.2.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales. 2.3.- Análisis y críticas de las resoluciones judiciales. 3.- Las garantías del proceso y los poderes del Juez.

El Poder Judicial

La necesidad de administrar justicia se origina cuando los seres humanos, desde la más remota antigüedad, comienzan a organizar su vida de relación. En la antigüedad los grupos sociales que buscaban una convivencia pacífica a su interior, recurrían al poderoso, al sacerdote del culto o al anciano para que dirima los conflictos y controversias, por lo que podemos decir que la administración de justicia es anterior a la formación del Estado, pues comienza a funcionar de manera privada muchos siglos antes de concebirse y organizarse la función jurisdiccional como inherente a la organización Estatal⁷⁶. El Estado interviene en la vida social estableciendo un orden y ejerciendo su autoridad.

El Poder Judicial, viene a constituir un elemento fundamental dentro de la estructura del Estado, teniendo como función suprema el de garantizar la consolidación del Estado Social y democrático de Derecho, a través de la administración de justicia.

⁷⁶ Fernando Vidal Ramírez Comentando del Artículo 139° de la Constitución Política del Estado, en la constitución Comentada, análisis artículo por artículo, Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica, Edición 2006.

No vamos a profundizar sobre cada una de la prerrogativas de los magistrado integrantes del Poder Judicial- las mismas que se encuentran plasmadas en la Constitución Política del Estado y en la Ley orgánica del Poder Judicial- sin embargo es necesario desarrollar algunos conceptos que son necesarios para el presente trabajo, pues en virtud de las facultades investidas a los jueces de todo el territorio de la República, estos se vinculan con el Registro Público cuando emiten mandatos judiciales obviando o contraviniendo a veces, postulados registrales, cuya vigencia esta orientada a proteger el sistema registral y derechos de terceros, las cuales en algunos casos no forman parte de la relación procesal.

A continuación desarrollaremos algunos principios normados en el artículo 139 de la Constitución Política del Perú. En él aparecen principios y derechos de la función jurisdiccional, debiendo entenderse a los primeros como verdaderos atributos subjetivos, cuya titularidad recae en un sujeto en particular- exigible frente o hacia el Estado (derechos constitucionales) y, con respecto a los segundos, se trata, de verdaderas normas jurídicas, pautas interpretativas del resto del ordenamiento⁷⁷.

1.- Principios de la función jurisdiccional.

1.1.- La unidad y exclusividad de la función jurisdiccional.

Este principio está relacionado con la actividad exclusiva del Estado a través de sus órganos especializados jurisdiccionales de administrar justicia. Dentro de estos tenemos al ámbito judicial civil con las excepciones del fuero militar y arbitral.

⁷⁷ Fernando Velezmore Pinto, comentando el artículo 139.19 de la Constitución Política del Estado, en La constitución Comentada, análisis artículo por artículo, Tomo II, Editorial Gaceta Jurídica, Edición 2006

La **unidad** de la función jurisdiccional, ha de entenderse que la facultad de administrar justicia se ha delegado en un ente unitario -poder judicial- cuyos órganos tienen un poder difuso cuando ejercen función judicial en cualquier parte del país.

Con respecto a este principio nuestro supremo interprete de la Constitución, a establecido en sus resoluciones que *“La unidad ha de ser comprendida, en principio, como la negación de la idea de la fragmentación jurisdiccional; El principio de unidad permite que la función jurisdiccional sea ejercida por una entidad “unitaria”, a efectos de asegurar el cumplimiento del principio de igualdad ante la ley, previsto en el inciso 2) del artículo 2° de la Constitución; y, con ello, que todos los justiciables se encuentren, en principio y como regla general, sometidos a los mismos tribunales⁷⁸ (En la sentencia recaída en el Expediente 0023-2003-AI/TC); así mismo sostuvo que el principio de unidad de la función jurisdiccional: “se sustenta en la naturaleza indivisible de la jurisdicción, como expresión de la soberanía. Según ésta, la plena justiciabilidad de todas las situaciones jurídicamente relevantes han de estar confiadas a un único cuerpo de jueces y magistrados, organizados por instancias, e independientes entre sí, denominado Poder Judicial” (expediente 017-2003-AI/TC).*

Sobre el principio de **exclusividad** de la función jurisdiccional, el Tribunal Constitucional ha sostenido que está relacionado directamente, de un lado, con el status jurídico de los magistrados y, por otro, con el orden funcional del órgano de la jurisdicción ordinaria.

De acuerdo con el primero, los jueces que forman parte del Poder Judicial están dedicados única y exclusivamente a ejercer la jurisdicción, esto es, a ejercer funciones de naturaleza judicial, de modo que el ejercicio de la función que se les confía a los jueces y magistrados es incompatible con cualquier otra actividad pública y privada, con la única excepción de la docencia universitaria, y siempre que ella se ejerza fuera del horario de trabajo judicial, como

⁷⁸ Sentencia recaída en el expediente 0023-2003-AI/TC.

precisa el artículo 146^{79º} de la Constitución Política del Estado. De acuerdo con el segundo, sólo el Poder Judicial ejerce la función jurisdiccional del Estado, sin que algún otro poder público pueda avocarse al ejercicio de dicha función. Así, es el Poder Judicial, en principio, el único de los órganos estatales a quien se ha confiado la protección jurisdiccional de las situaciones subjetivas y de los intereses y bienes jurídicamente relevantes, no pudiéndose establecer ninguna jurisdicción independiente.

Es reconocida también en nuestra constitución, la jurisdicción militar, la cual se trata de una función jurisdiccional que también ejerce el Estado pero con competencia exclusiva sobre los miembros de las Fuerzas Armadas para juzgar y reprimir las infracciones a las normas que establecen sus deberes y en las que puedan incurrir durante el desempeño de los servicios que les son inherentes, siendo también un derecho para los mismos miembros de las Fuerzas Armadas, pero solo en lo que vienen a ser los delitos de función.

La jurisdicción arbitral, en cambio es un tema polémico, pues si bien se reconoce constitucionalmente, se le niega carácter jurisdiccional. Pero debe tenerse en cuenta que no se trata, obviamente, de una función ejercida por el Estado, sino que esta es una actividad de los particulares que deciden sustraer del conocimiento del Poder Judicial la solución del conflicto de intereses que los conduce a una controversia, es decir prima en estricto la voluntad de las partes para no ir a la vía judicial. Los Tribunales Arbitrales, sean que estén constituidos por un árbitro único o por árbitros colegiados, se constituyen como un órgano jurisdiccional privado, al que, incluso, pueden someterse el Estado y las entidades públicas cuando la materia puede ser arbitrada.

⁷⁹ Artículo 146.- Exclusividad de la Función Jurisdiccional de la Constitución Política del Estado. La función jurisdiccional es incompatible con cualquiera otra actividad pública o privada, con excepción de la docencia universitaria fuera del horario de trabajo.

1.2.- La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional.

El artículo 139°.2 de la nuestra Constitución Política del Estado, establece textualmente *“La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional. Ninguna autoridad puede avocarse a causa pendiente ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno”*.

La independencia judicial, tal cual se encuentra expresado es un principio y una garantía de la función jurisdiccional conforme señala la constitución; sin embargo es también el presupuesto básico para que un juez tenga la calidad de tal en cualquier Estado Democrático de Derecho.

Se plasma en el artículo en comentario una serie de derechos que surgen para la persona inmersa en un proceso judicial, como consecuencia del enorme valor de contar con un juez independiente. Así si un juez está resolviendo un conflicto nadie puede interferir ni intentar resolverlo, el Juez independiente ha adquirido con exclusividad la solución del conflicto, el mismo que al ser resuelto sobre el fondo impide que tal decisión sea discutida en algún otro fuero, sea el que fuese. Inclusive cuando en la norma se hace referencia a la facultad investigadora y al derecho de gracia con que cuenta el Congreso, se precisa que cualquiera de ellas no afecta la función jurisdiccional.

El tribunal constitucional en el expediente 004-2006-PI/TC, con relación al principio de independencia judicial ha señalado que *“El principio de independencia judicial exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la injerencia de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente*

judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso”.

Así mismo la independencia judicial debe ser entendida como aquella capacidad autodeterminativa para proceder a la declaración del derecho, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, dentro de los marcos que fijan la Constitución y la Ley.

El Tribunal constitucional en el expediente citado ha señalado que entre otros aspectos, que el principio de independencia de la función jurisdiccional tiene dos dimensiones:

a) **Independencia externa.** *Según esta dimensión, la autoridad judicial, en el desarrollo de la función jurisdiccional, no puede sujetarse a ningún interés que provenga de fuera de la organización judicial en conjunto, ni admitir presiones para resolver un caso en un determinado sentido. Las decisiones de la autoridad judicial, ya sea que ésta se desempeñe en la especialidad constitucional, civil, penal, penal militar, laboral, entre otras, no pueden depender de la voluntad de otros poderes públicos (Poder Ejecutivo o Poder Legislativo, por ejemplo), partidos políticos, medios de comunicación o particulares en general, sino tan solo de la Constitución y de la ley que sea acorde con ésta.*

Ahora bien, la exigencia de que el juzgador, en el ejercicio de la función jurisdiccional, no admite la influencia de otros poderes o personas, sean públicos o privados, no implica que el juez goce de una discreción absoluta en cuanto a las decisiones que debe asumir, pues precisamente el principio de independencia judicial tiene como correlato que el juzgador solo se encuentre sometido a la Constitución y a la ley expedida conforme a ésta, tal como se desprende de los artículos 45 y 146 inciso 1), de la Constitución, que establecen lo siguiente: “El poder del Estado emana del pueblo. Quienes lo ejercen lo hacen con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las leyes establecen (...);” y “El Estado garantiza a los magistrados judiciales: 1. Su independencia. Sólo están sometidos a la Constitución y la ley”, respectivamente.

b) **Independencia interna.** *De acuerdo con esta dimensión, la independencia judicial implica, entre otros aspectos, que, dentro de la organización judicial: 1) la autoridad judicial, en el*

ejercicio de la función jurisdiccional, no puede sujetarse a la voluntad de otros órganos judiciales, salvo que medie un medio impugnatorio; y, 2) que la autoridad judicial, en el desempeño de la función jurisdiccional, no pueda sujetarse a los intereses de órganos administrativos de gobierno que existan dentro de la organización judicial.

En cuanto al primero de los puntos mencionados, cabe mencionar que el principio de independencia judicial prohíbe que los órganos jurisdiccionales superiores obliguen a los órganos de instancias inferiores a decidir de una determinada manera, si es que no existe un medio impugnatorio que de mérito a tal pronunciamiento. De este modo, siempre que medie un medio impugnatorio las instancias superiores podrán corregir a las inferiores respecto de cuestiones de hecho o de derecho sometidas a su conocimiento, según sea el caso.

En cuanto al segundo punto, el principio de independencia judicial implica, en primer término, la separación de las funciones jurisdiccionales de las funciones administrativas que eventualmente pudieran desempeñar los jueces dentro de la organización judicial, de manera que las funciones propias de esta administración no puedan influir en la decisión judicial que se adoptará en un determinado proceso. En efecto, si un magistrado ha sido elegido por sus iguales como su representante para desempeñar funciones de naturaleza administrativa, entonces resulta evidente que, para desempeñar el encargo administrativo, mientras este dure, debe suspender sus actividades de naturaleza jurisdiccional, de modo tal que no pueda influir en la resolución de un determinado caso. Así sucede por ejemplo, en el ejercicio de la labor de los presidentes de la Corte Suprema, de las Cortes Superiores de Justicia, de la Oficina de Control de la Magistratura, entre otros.

Finalmente la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha señalado “toda persona sujeta a un juicio de cualquier naturaleza ante un órgano del Estado deberá contar con la garantía de que dicho órgano sea competente, independiente e imparcial”⁸⁰.

⁸⁰ Sar Suarez Omar Alberto. “Código Procesal Constitucional” con la jurisprudencia artículo por artículo del Tribunal Constitucional”; Edit. Nomos & thesis Lima-Perú, 2006 Pág. 100.

1.3.- Principio de las dos instancias.

Mediante la pluralidad de instancias es posible llevar a conocimiento de otro juez lo resuelto por el primero, es una suerte de "garantía de las garantías", o sea y en buena cuenta una garantía del debido proceso mismo, porque es el más efectivo vehículo para, por un lado, evitar el ejercicio arbitrario del poder por parte del primer juez y, por el otro, para permitir corregir lo antes posible los errores del mismo y así evitar que sobre lo resuelto se forme irremediablemente cosa juzgada, todo esto claro sobre resoluciones expedidas por jueces independientes.

A nivel de leyes, la ley Orgánica del Poder Judicial establece en el artículo 11° que "Las resoluciones judiciales son susceptibles de revisión, con arreglo a ley, en una instancia superior", agregando que "lo resuelto en segunda instancia constituye cosa juzgada" y que "su impugnación solo procede en los casos previstos en la ley". Así mismo el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil señala que "el proceso tiene dos instancias, salvo disposición legal distinta"⁸¹.

Nuestro máximo intérprete de la Constitución, en la sentencia Expediente 1231-2002-HC/TC, ha señalado que *"(...) Aquí radica el derecho a recurrir razonablemente de las resoluciones judiciales, ante instancias superiores de revisión final; para lo cual, se ha consagrado la pluralidad de instancias, en el artículo 139 inciso 6 de la Constitución; así, por ejemplo, el Tribunal Constitucional es la instancia de fallo final de las resoluciones denegatorias de las garantías constitucionales, según el artículo 202 inciso 2 de la Constitución política del Perú, el artículo 8.2. De la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho "de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior"*. Esta garantía implica la

⁸¹ MONROY GÁLVEZ, Los principios procesales en el Código Procesal Civil de 1992. En: "Themis", N° 15,1993, pp. 47 Y ss. (ahora en La formación del proceso civil peruano. Escritos Reunidos, Comunidad, Lima, 2003, pp. 286 Y ss.), así como mi Algunas reflexiones sobre las impugnaciones y el debido proceso. En: "Advocatus. Nueva Época", N° 9, 2003, pp. 396 y siguientes.

posibilidad de cuestionar una resolución dentro de la misma estructura jurisdiccional que la emitió. La voluntad subyacente a la instauración de varios grados de jurisdicción significa reforzar la protección de los justiciables.

Esto obedece a que toda resolución es fruto del acto humano, y que por lo tanto, puede contener errores o generar distintas interpretaciones, ya sea en la determinación de los hechos o en la aplicación del derecho. La revisión judicial permite, además, un control de los tribunales superiores sobre los de inferior jerarquía, estimulando la elaboración de Resoluciones suficientemente fundamentadas, a fin de que no sean susceptibles de ser revocadas. El derecho a los recursos forma parte, así, del contenido esencial del derecho a la pluralidad de instancias, no solo a título de una garantía institucional que posibilita su ejercicio, sino también como un elemento necesario e impostergable del contenido del debido proceso, en la medida que promueve la revisión por un superior jerárquico, de los errores de quienes se encuentran autorizados a nombre del pueblo soberano a administrar justicia (Exp. 1231-2002-HC/TC).

1.4.-Principio de la prohibición de ejercer función judicial por quien no ha sido nombrado legalmente.

Regulado en el inciso 19° del artículo 139° de La Constitución Política del Estado, la cual señala “La prohibición de ejercer función judicial por quien no ha sido nombrado en la forma prevista por la Constitución o la ley. Los órganos jurisdiccionales no pueden darle posesión del cargo, bajo responsabilidad.

Con respecto a este principio Marcial Rubio Correa señala que: "quien ejerce función jurisdiccional tiene que haber sido nombrado según las prescripciones constitucionales y legales. De otra manera, la sociedad no estaría nunca segura de la seriedad con la que una persona hubiera sido reclutada para la función y, es más, se podrían producir situaciones

oprobiosas ya existentes en el pasado que, en muchos casos, incluyeron hasta la venta de puestos vitalicios en la judicatura"⁸².

En efecto, lo que se protege es la legitimidad de origen de la judicatura. La forma de nombramiento de los jueces y fiscales⁸³ está establecido expresamente en la Constitución y solo puede ser de dos formas: por **elección popular**, para el caso de los jueces de paz y por **designación** del Consejo Nacional de la Magistratura, para el resto de instancias. La Constitución ha establecido que sea esta y no otra la forma en que se asumen los cargos judiciales.

Debemos de tener en cuenta en virtud de este principio son dos los requisitos generales para adquirir la calidad de funcionario del orden judicial, las cuales consisten en el nombramiento y la posesión en el cargo, partir de allí el funcionario investido tendrá legitimidad para actuar en nombre del Estado.

2. Derechos de la función jurisdiccional.

2.1. Derecho al debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

Regulado en el artículo 139°.3⁸⁴ de la Constitución Política del Estado, el cual prescribe la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

⁸² RUBIO CORREA, Marcial. Estudio de la Constitución de 1993. Tomo 4. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1999, p. 139.

⁸³ La norma que comentamos hace referencia a la "función judicial" de donde deducimos que se refiere a los jueces y fiscales. A los primeros, por obra de los artículos 138 ("la potestad de administrar justicia [...] se ejerce por el Poder Judicial") y 143 de la Constitución. Los fiscales, en tanto, participan de la administración de justicia y son equiparados a los jueces (art. 158).

⁸⁴Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos

El **debido proceso** comprende una multiplicidad de garantías que están orientados a poner en vigencia prescripciones jurídicas como el ser juzgado por un juez competente, de ser emplazado válidamente, de poder contradecir en un plazo razonable, de ser procesado en base a un procedimiento previamente establecido legalmente, de poder probar sus afirmaciones o de impugnar las decisiones que no lo conformen, entre otras.

El debido proceso, como derecho constitucional por su carácter es oponible a todos los poderes del Estado e incluso a las personas jurídicas. Por ello, el debido proceso de origen estrictamente judicial, se ha ido extendiendo pacíficamente como debido procedimiento administrativo ante las entidades estatales, civiles y militares- y debido proceso parlamentario ante las cámaras legislativas, así como, debido proceso *inter privatos*⁸⁵ aplicable al interior de las instituciones privadas.

El tribunal constitucional, al referirse al debido proceso ha señalado en el Expediente 002-2005-AI/TC) En el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política que consagra las garantías del debido proceso, y que tiene su formulación expresa en el artículo 4° del Código Procesal Constitucional, lo cual supone que todas las partes intervinientes tienen la posibilidad de debatir los hechos y presentar sus alegatos, los cuales son valorados de igual manera por el juez.

Cuando hablamos, de **tutela jurisdiccional**, hacemos referencia a una situación jurídica de protección que el Estado asegura a todo sujeto de derecho con prescindencia de si participa o no en un proceso⁸⁶.

jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación.

⁸⁵ EXP. N.º 03574-2007-PA/TC, caso Club Deportivo Wanka, fundamento 50.

⁸⁶ Monroy Galvez y Vidal Campos, hablan de tutela judicial antes del proceso y durante él. En el primer caso se sostiene que aún cuando el ciudadano no tenga un conflicto concreto ni requiera en lo inmediato de un órgano jurisdiccional, el Estado debe proveer a la sociedad de los presupuestos materiales y jurídicos para que el proceso judicial opere y funcione en condiciones

En el expediente 0004-2006-PI/TC el Tribunal constitucional ha señalado en el fundamento 8 que *“todo órgano que posea naturaleza jurisdiccional (sea ordinario, constitucional, electoral, militar y por extensión, los árbitros, deben respetar mínimamente las garantías que componen los derechos a la Tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso entre los que destacan los derechos de libre acceso a la jurisdicción, de defensa, a la prueba, motivación de resoluciones judiciales, a la obtención de una resolución fundada en derecho, pluralidad de instancias, al plazo razonable, a un juez competente, independiente e imparcial, a la ejecución de resoluciones judiciales, entre otros derechos fundamentales”*.

En conclusión acerca de la tutela jurisdiccional debemos señalar que el Estado tiene la obligación de proteger a toda persona que se ve lesionada en sus derechos y que acude a solicitarle justicia. Por lo tanto Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses con sujeción a un debido proceso⁸⁷ y conceder tutela jurídica a todo aquel que lo pide, en cuanto al derecho a un debido proceso, se entiende como el Derecho Fundamental de los Justiciables, y con esto alude a su derecho de acción y también usar mecanismos procesales pre establecidos en la ley, con el fin de defender su derecho.

2.2.- La motivación escrita de las resoluciones judiciales.

El artículo. 139° numeral 5°, regula la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentales garantizados por la Constitución.

La introducción del deber de motivar las sentencias va de la mano con la evolución del moderno Estado de Derecho. La Constitución vigente exige al Poder Judicial motivar sus actos,

satisfactoria. Debe existir un órgano jurisdiccional, autónomo e imparcial, independiente, preexistir al conflicto las reglas procesales adecuadas que encausen su solución (...), en Introducción al proceso civil. Bogotá. Editorial Temis S.A. T.I. Página 245 y 246.

⁸⁷ Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil.- Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.- Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

si bien los jueces tienen independencia, pero están sometidos a la Constitución y a la Ley (artículo 146.1 de la Constitución), y así debe reflejarse en sus resoluciones.

Nuestro tribunal constitucional en el expediente N° 6712-2005-HC/TC (caso Magaly Jesús Medina Vela), ha señalado en el fundamento 10 que “según el artículo 139, inciso 5, de la Constitución, toda resolución que emita una instancia jurisdiccional (mandato que no se restringe a los órganos del Poder Judicial, sino también a toda entidad que resuelva conflictos, incluido el Tribunal Constitucional) debe estar debidamente motivada. Ello significa que debe quedar plenamente establecida a través de sus considerandos, la *ratio decidendi* por la que se llega a tal o cual conclusión. Pero una resolución, como la que se observa en el proceso constitucional que se está resolviendo, en que no se precisan los hechos, el derecho y la conducta responsable, ni tampoco se encuentra razón o explicación alguna del por qué se ha resuelto de tal o cual manera no respeta las garantías de la tutela procesal efectiva. La debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso. Este derecho implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios, a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho. El derecho a la motivación es un presupuesto fundamental para el adecuado y constitucional ejercicio del derecho a la tutela procesal efectiva.

Además de considerarla como principio y garantía de la administración de justicia, el Tribunal Constitucional ha desarrollado su contenido en la sentencia recaída en el Expediente N° 1230-2002-HC/TC, donde se precisó que lo garantizado por el derecho, es que la decisión expresada en el fallo o resolución sea consecuencia de una deducción razonada de los hechos del caso, las pruebas aportadas y su valoración jurídica. Además, en la sentencia recaída en los Expedientes N° 0791-2002-HC/TC y N° 1091-2002-HC/TC, se afirmó, entre otras cosas, que la motivación debe ser tanto suficiente (debe expresar por sí misma las condiciones que sirven para dictarla y mantenerla) como razonada (debe observar la ponderación judicial en torno a la concurrencia de todos los factores que justifiquen la adopción de esta medida cautelar). Lamentablemente,

a criterio del Tribunal nada de esto se cumple en las resoluciones emitidas en los órganos jurisdiccionales que muchas veces que ni siquiera se responden a las pretensiones de los recurrentes.

Una cuestión que no debemos dejar de advertir, es que mientras la Constitución vigente exige que la motivación (tanto en derecho como en cuanto a los hechos) esté contenida en las resoluciones de "todas las instancias", el artículo 12^{88º} de la Ley Orgánica del poder judicial parece *per se* restringir tal exigencia solo a la resolución de primera instancia, pues en cuanto a la resolución de segunda, se autoriza a que simplemente pueda reproducir en todo o en parte lo que aparece en la de primer grado.

Mediante el principio de motivación de resoluciones judiciales, lo que se busca es evitar arbitrariedades y permitir a las partes usar adecuadamente el derecho de impugnación contra la sentencia. Con respecto al control de la motivación de las resoluciones judiciales, el tribunal constitucional se ha pronunciado en el expediente 00728-2008-Habeas Corpus (caso Llamuja Hilares) en el sentido siguiente: "El derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales es una garantía del justiciable frente a la arbitrariedad judicial y garantiza que las resoluciones no se encuentren justificadas en el mero capricho de los magistrados, sino en datos objetivos que proporciona el ordenamiento jurídico o los que se derivan del caso. Sin embargo, no todo ni cualquier error en el que eventualmente incurra una resolución judicial constituye automáticamente la violación del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales.

El tribunal constitucional, así mismo ha señalado en el Expediente N.º 3943-2006-PA/TC que el contenido constitucionalmente garantizado de el derecho a la motivación de resoluciones judiciales queda delimitado, entre otros, en los siguientes supuestos:

⁸⁸ Artículo 12 de la LOPJ.- Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan, pudiendo éstos reproducirse en todo o en parte sólo en segunda instancia, al absolver el grado.

- a) *Inexistencia de motivación o motivación aparente.* Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.
- b) *Falta de motivación interna del razonamiento.* La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.
- c) *Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas.* El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica. Esto ocurre por lo general en los *casos difíciles*, como los identifica Dworkin, es decir, en aquellos casos donde suele presentarse problemas de pruebas o de interpretación de disposiciones normativas. La motivación se presenta en este caso como una garantía para validar las premisas de las que parte el Juez o Tribunal en sus decisiones. Si un Juez, al fundamentar su decisión: 1) ha establecido la existencia de un daño; 2) luego, ha llegado a la conclusión de que el daño ha sido causado por "X", pero no ha dado razones sobre la vinculación del hecho con la participación de "X" en tal supuesto, entonces estaremos ante una carencia de justificación de la premisa fáctica y, en consecuencia, la aparente corrección formal del razonamiento y de la decisión podrán ser enjuiciadas por el juez [constitucional] por una deficiencia en la justificación externa del razonamiento del juez.

Si el control de la motivación interna permite identificar la falta de corrección lógica en la argumentación del juez, el control en la justificación de las premisas posibilita identificar las razones que sustentan las premisas en las que ha basado su argumento. El control de la justificación externa del razonamiento resulta fundamental para apreciar la justicia y razonabilidad de la decisión judicial en el Estado democrático, porque obliga al juez a ser exhaustivo en la fundamentación de su decisión y a no dejarse persuadir por la simple lógica formal.

- d) *La motivación insuficiente.* Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.
- e) *La motivación sustancialmente incongruente.* El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva). Y es que, partiendo de una concepción democratizadora del proceso como la que se expresa en nuestro texto fundamental (artículo 139º, *incisos* 3 y 5), resulta un imperativo constitucional que los justiciables obtengan de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente de las pretensiones efectuadas; pues precisamente el principio de congruencia procesal exige que el juez, al

momento de pronunciarse sobre una causa determinada, no omita, altere o se exceda en las peticiones ante él formuladas.

- f) *Motivaciones cualificadas.*- Conforme lo ha destacado este Tribunal, resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de la sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal.

De modo similar, el Tribunal Constitucional en el Expediente N° 05601-2006-PA/TC⁸⁹, ha tenido la oportunidad de precisar que “El derecho a la motivación debida constituye una garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional”.

En ese sentido, la arbitrariedad en tanto es irrazonable implica inconstitucionalidad. Por tanto, toda sentencia que sea caprichosa; que sea más bien fruto del decisionismo que de la aplicación del derecho; que esté más próxima a la voluntad que a la justicia o a la razón; que sus conclusiones sean ajenas a la lógica, será obviamente una sentencia arbitraria, injusta y, por lo tanto, inconstitucional. A lo dicho, debe agregarse que constituye deber primordial del Estado peruano garantizar la plena vigencia y eficacia de los derechos fundamentales, interdictando o prohibiendo cualquier forma de arbitrariedad (*artículo 44º, de la Norma Fundamental*).

⁸⁹ Fundamento Jurídico Número 03.

El canon **para el control constitucional de las resoluciones judiciales** ha sido desarrollado por el Tribunal Constitucional en el expediente N° 03179-2004-AA/TC⁹⁰, habiendo precisado que el control constitucional de las resoluciones judiciales ordinarias está compuesto, en primer lugar, por un examen de razonabilidad; en segundo lugar, por el examen de coherencia; y, finalmente, por el examen de suficiencia.

- *Examen de razonabilidad.* – Por el examen de razonabilidad, el Tribunal Constitucional debe evaluar si la revisión del (...) proceso judicial ordinario es relevante para determinar si la resolución judicial que se cuestiona vulnera el derecho fundamental que está siendo demandado.
- *Examen de coherencia.* – El examen de coherencia exige que el Tribunal Constitucional precise si el acto lesivo del caso concreto se vincula directamente con (...) la decisión judicial que se impugna (...).
- *Examen de suficiencia.* – Mediante el examen de suficiencia, el Tribunal Constitucional debe determinar la intensidad del control constitucional que sea necesaria para llegar a precisar el límite de la revisión [*de la resolución judicial*], a fin de cautelar el derecho fundamental demandado.

2.3.- Análisis y críticas de las resoluciones judiciales

El artículo 139°numeral 20° de nuestra constitución prescribe el derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.

Más que como manifestación de la libertad de creación intelectual, por parte de juristas o doctrinarios, nos encontraríamos, en una manifestación del ejercicio de la libertad de

⁹⁰ Fundamento Jurídico N° 23

expresión⁹¹ que funciona como una suerte de verificación – aunque su objetivo no sea alterar su contenido- por parte de los justiciables o cualquier particular sobre la idoneidad de las resoluciones judiciales. De esta forma, los comentarios sobre resoluciones o sentencias pueden tener no solo un contenido técnico o académico, sino además opiniones que califiquen una resolución emitida en cualquier proceso.

Analizar una resolución judicial, también se presenta como una manifestación del debido proceso. Si tenemos en cuenta que se garantiza en el debido proceso el derecho a la defensa, y esta última se basa en un principio contradictorio, resulta indispensable cuestionar las resoluciones judiciales, más aún si estas se encuentran viciadas de falta de motivación.

Con lo afirmado, el derecho a analizar y criticar sentencias y resoluciones judiciales, puede ejercerse también en el transcurso del proceso, por ejemplo, mediante la presentación de apelaciones, escritos diversos o durante los informes orales. Así, este derecho garantiza que exista tolerancia por parte de los jueces respecto a quienes manifiestan su contradicción de lo decidido en una resolución judicial, sin que haya algún tipo de represalia.

Estos análisis y críticas de resoluciones judiciales tienen que efectuarse, ajenas a cualquier presión a los juzgadores, sea de carácter político o de cualquier otra índole, por lo que la capacidad de criticar resoluciones judiciales deberá enmarcarse en los diversos bienes contenidos en la Norma Fundamental; en tal sentido, el ejercicio de la libertad de análisis y la crítica jurisprudencial por parte de otros poderes públicos tiene que hacerse en consonancia con la garantía institucional de la independencia del Poder Judicial⁹².

⁹¹ Sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el Expediente N° 0905-2001-AA/TC, fundamento jurídico 9.

⁹² Sentencia del Tribunal Constitucional emitida en el Expediente N° 0004-2004-CC/TC, fundamento jurídico 33 y 34; y en el Expediente N° 0023-2003/AI, fundamento 5 y 7.

El tribunal constitucional en el expediente N° 0004-2006-PI/TC estable que, la crítica a las resoluciones judiciales se *“desprende de lo establecido en el artículo 139, inciso 20, de la Constitución, que dispone que toda persona tiene derecho de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley”*; y del artículo 2, inciso 4, del mismo cuerpo normativo, según el cual toda persona tiene derecho a la libertad de opinión, expresión y difusión del pensamiento”. El derecho a la crítica de las resoluciones judiciales es el derecho de toda persona de examinar y emitir juicios públicamente respecto de las decisiones que adoptan los jueces en todas las especialidades e instancias.

3.- Las garantías del proceso y los poderes del Juez.

Es correcto afirmar que el debido proceso representa un claro derecho constitucional de todo particular y un deber irrestricto de cumplimiento por parte de la autoridad, así se encuentra regulado en el artículo N° 139.3° de nuestra Constitución Política del Perú.

El respeto al debido proceso y a la constitución, se traduce en garantías en el proceso. Estas a su vez generan confianza en los justiciables, al darle seguridad de que los procesos serán resueltos conforme a derecho, otorgando o denegando fundadamente el pedido efectuado a los órganos jurisdiccionales.

Conforme a la distribución de roles establecidos en nuestra constitución, el juez es el órgano a quien encomienda el Estado la función esencial de aplicar la ley por medio de un procedimiento. Dentro de este, tiene una precisa dirección y una posición preeminente reguladora. A nivel externo todas las personas y autoridades deben obedecer una orden impartida dentro de un proceso judicial⁹³.

⁹³ Ley Orgánica el Poder Judicial. Artículo 4. Toda persona y autoridad está obligada a acatar y a dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

El juez debe estar provisto de los poderes indispensables para administrar activa, rápida y provechosamente la justicia. Aunque la controversia concierna a relaciones de derecho privado una vez iniciado, entra en juego el interés público; es decir el juez tendrá que velar por una recta y adecuada aplicación de la ley al caso concreto. El juez tiene poderes ordenatorios y disciplinarios indispensables para que el proceso no detenga el paso ni se desvíe, debe ser su director y propulsor, vigilante y sagaz ante cualquier temeridad que se pretenda en el proceso. Si bien las partes son libres para proponer el *thema decidendum*; sin embargo los medios y el ritmo para decidir sobre el tema propuesto, le corresponde únicamente al juez.

Al entrar en juego intereses públicos en el proceso, el juez no solamente es garante de las partes sino **también de los derechos fundamentales de todos**. No puede existir un proceso sin la presencia de dos partes en perfecto estado de horizontalidad y la de un tercero ubicado verticalmente en medio de ellas, no como un sujeto superior, sino como el punto cero o el pilar del perfecto equilibrio. Lo anterior no significa neutralidad del Juez frente a lo debatido en sede jurisdiccional, puesto que la función del Juez en el Estado social de derecho lo lleva a propender por la vigilancia de ciertos fines como la prevalencia de un *orden justo*, para lo que se requiere un comportamiento activo de este tercero en procura de mantener la igualdad de los demás protagonistas del proceso, o mejor, para evitar la ruptura procesal del equilibrio. Esta última palabra permite señalar que el Juez es quien debe evitar que las inequidades sustanciales se proyecten procesalmente, y que la parte fuerte vulnere autotutélicamente los derechos de su contraparte⁹⁴.

Al referirnos al poder, no debemos de dejar de mencionar que este consiste en la capacidad de hacerse obedecer, de sujetar a los demás a las decisiones adoptadas, su naturaleza es de carácter política y se despliega dentro de la sociedad.

⁹⁴ Álvaro Ordoñez Guzmán en: http://www.ripj.com/art_jcos/art_jcos/num18/Art.18_PDF/18-1JURIS-PODER%5B1%5D.pdf

Para autores como el maestro italiano Norberto Bobbio, *“el poder político es entendido como la capacidad que tiene un sujeto para influir en otros, lo que determina la relación existente entre gobernantes y gobernados. Para este autor el poder político debe apoyarse en la fuerza, aunque no de manera exclusiva o suficiente, por lo que acepta un posible fundamento del poder en el consenso. Bobbio comprende el poder político como una función de mandar, guiar y dirigir para un bien determinado, para lo cual el poder puede eventualmente hacer uso de la fuerza en pro de lograr los efectos deseados*⁹⁵. El uso de la fuerza es el primordial criterio para diferenciar el poder político de otras manifestaciones de poder, tales como el poder del amo sobre el esclavo o el del padre sobre el hijo. El Poder Político es quien detenta el uso de la fuerza de manera exclusiva. Por último, el autor en comento concibe el Poder Político como el instrumento necesario para resolver conflictos que ponen en riesgo el interior de la comunidad políticamente organizada, así sea por medio de la fuerza. Pero la fuerza no puede ser usada de cualquier manera, puesto que sería equiparada a una simple manifestación caprichosa y arbitraria, por lo que se requiere de un medio que permita al poder desarrollarse a través de la legalidad y la legitimidad. Este medio no puede ser uno distinto al Derecho. Derecho y poder se necesitan para asegurar su pervivencia pues resulta absurda la existencia de un ordenamiento jurídico sin la existencia de un poder con facultades para hacerlo cumplir.

El derecho permite que el poder se comprenda y que se afiance en la comunidad. Por medio del derecho el poder adquiere legitimidad actuando mediante las leyes previamente establecidas, así el poder puede ser justificado.

Las leyes permiten que el poder se explique, se manifieste, se legitime y se justifique, siendo fundamental que se sustente el derecho y no sólo las leyes, así la culminación de todo procedimiento será con argumentos de justicia y no exclusivamente de manifestaciones legalistas. Así entendido el juez será el garante de la solución de un caso concreto, para lo cual tendrá en cuenta la complejidad coexistente entre ley, derecho y justicia.

⁹⁵ Álvaro Ordoñez Guzmán en: http://www.ripj.com/art_jcos/art_jcos/num18/Art.18_PDF/18-1JURIS-PODER%5B1%5D.pdf

No cabe duda que la pretensión introducida por las partes en un proceso, obedece a intereses no satisfechos, teniendo la calidad de partes quien demanda o es demandado en un proceso. Los terceros no tienen por que verse perjudicados, a menos que sean terceros que puedan tener algún resultado en el proceso, que inicialmente no intervino pero que tiene pretensiones por satisfacer a fin de que sean estudiadas en sentencia. El tercero siempre tiene la posibilidad de vincularse al proceso. El juez en el proceso tendrá la misión de no afectar derecho de ninguna persona ajena a la relación jurídica procesal.

Así entonces los terceros ajenos al proceso, tendrán una protección especial. El juez deberá tener en cuenta esta situación, más aún si su derecho se encuentra registrado. Cuando el titular registral no es parte en un proceso cautelar o de ejecución y a pesar de ello se pretende afectar un bien suyo, debe tenerse en cuenta que *“goza a su favor la presunción de exactitud a que se refiere el artículo 2013 del Código Civil”*⁹⁶.

No obstante el artículo 539 del Código Procesal Civil⁹⁷, establece el procedimiento para desafectar un bien registrado a nombre de otro. El cuestionamiento que se le hace a este artículo es que, estando vigente las normas de derecho registral, los principios registrales cuya vigencia las pone en práctica una institución eminentemente pública como la SUNARP, se le origine una carga a aquel que no tiene nada que ver con los justiciables. Es **justo** que un tercero ajeno a la relación jurídica procesal, tenga que someterse a plazos, pagar abogados para salvaguardar un derecho que pudo ser observado antes. Si se aplicara normas de derecho registral, consideramos que actualmente no tendría por qué darse estos supuestos. De observarse que en un proceso existe un titular registral que ha adquirido derechos, y que no ha sido demandado, tendría que iniciarse otros procesos con citación del titular registral, como por

⁹⁶ Gunther Gonzales Barrón Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Jurista Editores, Lima Perú 2002, Página 879.

⁹⁷ Artículo 539 del Código Procesal Civil.- Suspensión de la medida cautelar sin tercería. El perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de propiedad registrado. Del pedido se corre traslado a las partes.

ejemplo nulidad de acto jurídico por simulación de ser el caso, nulidad de inscripción registral, o ineficacia del acto por fraude de los acreedores.

El juez así mismo deberá tener en cuenta, las normas que existen en el derecho nacional, en virtud del artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil⁹⁸, debiendo aplicar el derecho que corresponda al proceso, respetando el derecho de los que se encuentran protegidos por las normas registrales.

El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

⁹⁸ Artículo VII.- Juez y Derecho.-

El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

Sumario: 1.-Generalidades Análisis Dogmático Jurídico y de Contrastación. 2.-Calificación Registral de documentos Judiciales. 3.-Materias susceptibles de Calificación Registral de documentos judiciales. 4.- Calificación de Resoluciones en la Doctrina y en la Legislación Nacional Judiciales en la Doctrina y en la Legislación Nacional. 4.1.- En la Doctrina 4.1.1.Aspectos calificables en las resoluciones judiciales. 4.1.2.- Aspectos no calificables en las resoluciones judiciales. 4.2.-En la Legislación Nacional 4.2.1.En el Código Civil. 4.2.1. En el Reglamento General de los Registros Públicos 5.- Efectos de la negativa del Registrador a inscribir una resolución judicial. 6.-Calificación de resoluciones en la Jurisprudencia Registral. 6.1.-Precedente de observancia obligatoria. 6.2.- Calificación de mandatos judiciales en la Zona Registral N° II de la SUNARP.

1.- Generalidades- Análisis Dogmático Jurídico y de Contrastación.

La calificación registral, es puesta en práctica cuando el registrador público evalúa todos los títulos que pretenden publicitarse a través del registro. Representa una doble faceta para el registrador, pues es una facultad y a la vez un deber. Una facultad porque es una atribución que la ley le otorga, y una obligación por cuanto no puede rehusarse a la calificación, la misma que constituye la esencia de su función, sin la cual carecería de sentido.

El deber de calificación a veces se ve trastocada cuando se trata del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, que exonera de todo tipo de calificación registral a los documentos judiciales que ordenan al registrador público practicar una inscripción, sin importar muchas veces los principios que fundamentan el Sistema Registral Peruano y que amparan la seguridad jurídica.

Este artículo, al parecer es interpretado de manera opuesta por los operadores registrales y por los magistrados, quienes se ven enfrentados por los conflictos creados, llegando a requerirse a los registradores públicos a practicar una inscripción registral aun cuando es contraria a los principios registrales que informan el Derecho Registral Peruano.

Numerosas Resoluciones del Tribunal registral están orientadas a **no** observar los partes judiciales cuando se refieren a inscripciones de actos contenidos en resoluciones judiciales, habiéndose dispuesto mediante resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 020-2003-SUNARP/SA, **la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral efectuado los días 5 y 6 septiembre de 2003**; cuyo tercer precedente aprobado está referido a la calificación de resoluciones judiciales.

Esto origina sin duda una suerte de afectación a un sistema que pretende otorgar garantías no solamente de seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario sino también en la contratación en general.

2.- Calificación en sede registral de documentos judiciales.

Debemos entender como parámetro normativo, que todo título que pretenda ingresar al registro debe ser estudiado y compatibilizado con las normas registrales. En ese sentido ningún documento susceptible de inscripción se encuentra exento de calificación pues esta es condición necesaria y obligatoria para realizar aquella. Sin embargo notamos, que la calificación tiene un trato diferenciado, según el tipo de documento sometido a su examen o verificación, es decir no es lo mismo calificar un título proveniente de los particulares que uno proveniente de un Juez.

Con respecto a la posibilidad de someter a calificación una resolución judicial, debemos tener en cuenta lo expresado por Edgardo Scotti quien nos expresa lo siguiente:

“Las dudas surgen, en realidad, porque se considera que el poder de decisión de un juez o tribunal es absoluto, superior a las facultades que pueden corresponder a un funcionario administrativo (registrador público) o que, dependiendo del mismo poder judicial, no goza de los atributos propios de la función jurisdiccional”. Esta cuestión debe analizarse también desde

otro punto de vista, lo cual clarifica y determina los límites de las esferas de actuación de cada funcionario judicial y administrativo.⁹⁹

En nuestro ordenamiento jurídico, el régimen de división tripartita de los poderes públicos, la ley asigna a cada uno de ellos una competencia determinada y les fija atribuciones y responsabilidades. En su respectivo campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo y, especialmente en casos como el de los registros públicos cuando existen disposiciones orgánicas que rigen su desenvolvimiento, y siempre que su accionar no exceda de la misma, no podrá considerarse ilegítima una resolución administrativa que pueda limitar los efectos de una decisión judicial.

Revisamos en los capítulos anteriores que por el principio de legalidad, el Registrador- frente a la inscripción de un título cualquiera- no solamente deberá verifica la legalidad del documento, sino que al momento de evaluar el título o documentación presentada deberá determinar que es lo que se está solicitando inscribir, debiendo tener en cuenta la calidad de acto inscribible conforme a las normas del derecho registral¹⁰⁰, que este se adecue a los antecedentes registrales (tracto sucesivo) y que no sea incompatible con otro título anteriormente inscrito. Así mismo el registrador al examinar los asientos y antecedentes registrales, hará de aplicación preferentemente el principio de publicidad (artículo 2012 del Código Civil) buena fe (artículo 2014 del Código Civil) y legitimación al considerar que los asientos registrales son exactos¹⁰¹.

El trámite mencionado en el párrafo precedente, lo realiza el Registrador como parte de su labor usual y normal de calificación y posterior inscripción. Sin embargo el problema se presenta cuando se trata de la calificación de documentos judiciales, en la que por disposición

⁹⁹ SCOTTI, Edgardo O. Derecho registral inmobiliario. Buenos Aires: Editorial Universidad, 1980, 234 p.

¹⁰⁰ Por ejemplo, el artículo 2019, establece una relación de actos inscribibles en el Registro Público, y si el título no se encontrase dentro de tales supuestos, procederá a una tacha liminar.

¹⁰¹ Eduardo J Meza Flores. "Calificación e inscripción de Resoluciones Judiciales en el Sistema Registral Peruano". En: "Revista Folio Real N° 8", junio del 2002. Pág. 97.

del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil únicamente *“podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.”*

Es decir como está redactado segundo párrafo del citado artículo, cuando se trata de un documento judicial, el registrador NO deberá evaluar:

- La legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción.
- La capacidad del otorgante.
- La validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Simplemente – como sucede en la actualidad- se deberá inscribir por el simple hecho del mandato de inscripción, sin importar los principios registrales que están en juego al momento de calificación e inscripción, situación que resulta ajena a los principios que inspiraron la dación del original artículo 2011 de nuestra norma civil de 1984.

Notamos, sin embargo que las aclaraciones o la precisión de información complementaria a que se refiere la norma en comento, es utilizado en la práctica para sutilmente observar los mandatos judiciales, sin embargo nada podrá hacerse si estos regresan acompañados de un apercibimiento de denunciar al registrador por desobediencia y resistencia a la autoridad, si es que no se práctica la inscripción conforme a lo solicitado judicialmente.

Manuel F. Soria Alarcón considera que tanto en nuestro país, como en otros, se generan conflictos entre jueces y registradores, cuando estos últimos deniegan la inscripción por defectos subsanables o insubsanables que contienen los partes judiciales. Comúnmente en estos supuestos, los magistrados expiden una nueva orden intimando al registrador público a que realice una inscripción bajo apercibimiento de denunciarle por la comisión del delito de resistencia a la autoridad¹⁰².

¹⁰² SORIA ALARCÓN, Manuel F. “Estudios de Derecho Registral”. Pág. 133.

En estos casos la no inscripción por el registrador de una orden judicial por defectos de requisitos determinados por ley no debe considerarse como la comisión de un delito, debiendo apreciarse que en el ejercicio de sus funciones el registrador **es autónomo, encontrándose sujeto a las leyes que rigen la función registral**, sin embargo *“equivocadamente en nuestro país, al no analizar los preceptos indicados, ha sido debatido dicho poder en cuanto a observar un parte judicial por algún defecto que imposibilita su inscripción. Este hecho ha sido entendido muchas veces, como una forma de desatender un mandato judicial, pretendiéndose en determinadas circunstancias aplicar la figura penal de resistencia a la autoridad o abuso de autoridad (artículo 368° y 377° del C.P.)”*¹⁰³.

Especial atención merece el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial que es empleada por los magistrados para conminar la inscripción de un asiento registral. Jorge Ortiz Pasco señala que *“(…)… tenemos que detener nuestro análisis en el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que se refiere a la obligación de toda persona y autoridad para acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Es oportuno dejar en claro que observar una incompatibilidad producto de la calificación registral a un documento judicial, entre el documento mismo y los antecedentes registrales no constituye para nada la calificación del contenido, de sus fundamentos, ni mucho menos, con ello, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Ello constituye… la aplicación pura del principio de legalidad en uno de sus aspectos, aquel que le permite al registrador confrontar la realidad registral vs., la realidad extrarregistral”* ¹⁰⁴.

Finalmente, Edilberto Cabrera Idme en “Cuartas Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral” organizada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la Oficina Registral Región José Carlos Mariátegui efectuado en la ciudad de Tacna los días 26 y 27 de febrero de 1998, expresaba que muchos registradores acatan la orden bajo

¹⁰³ VÁSQUEZ RAMÍREZ, Esperanza Amarilis. “Excesos en la Función Calificadora de los Registros Públicos en el Perú”. En: la Revista Folio Real. N° 2. Agosto 2000. Págs. 129-130

¹⁰⁴ ORTIZ PASCO, Jorge. Op. cit. Págs. 61-62.

el precepto de que se trata de un mandato judicial al que hay que dar cumplimiento conforme lo dispuesto por el artículo 2011°, segundo párrafo, del Código Civil; y artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Con esto no se hace otra cosa que **desestimar el Sistema Registral Peruano**. Esta postura se justifica en la indefensión en la que usualmente se encuentra el registrador público en nuestro país.¹⁰⁵

En razón a lo señalado y teniendo en cuenta lo preceptuado por la Constitución y en la ley orgánica del Poder Judicial, parecería que el Registrador Público resulta ser un colaborador del juez, cuando se trata de inscribir actos emanados de sede judicial, y que está en manos de este último decidir la situación jurídica que se publicitará en el registro con relación a cada caso en particular.

Como se aprecia la no calificación de una resolución judicial, puede ser perjudicial, por lo que consideramos posible una calificación restringida de los mismos que garantice la seguridad jurídica y principios jurídicos elementales sin llegar a situaciones que imposibiliten las inscripciones y transgredan funciones netamente jurisdiccionales, que perjudican no solo a los intervinientes en un caso concreto; sino que desalientan el acceso al registro promoviendo la clandestinidad de los actos y contratos¹⁰⁶. Por otro lado nadie mejor que el Registrador conoce el estado de las partidas registrales, debe ser este funcionario el que decida el ingreso o no al Registro, de actos provenientes del Poder Judicial, mas aún si las normas registrales forman parte del ordenamiento jurídico a los que los jueces están sometidos.

¹⁰⁵ CABRERA IDME, Edilberto. "Cuartas Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral". Tacna, 1998. Pág. 25

¹⁰⁶ "...el artículo 2011 restringe la limitación a los casos en que se ordene un asiento de 'inscripción', razón por la cual, si tomamos este vocablo en su sentido técnico preciso, podemos llegar a la conclusión de que las facultades calificadoras del registrador peruano no sufren ninguna restricción cuando el documento judicial peticona u ordena una 'anotación', como es el caso de las medidas cautelares". MOISSET DE ESPANÉS, Luis. "Calificación Registral de Instrumentos Judiciales". En: Gaceta Jurídica. Tomo 78-B. Mayo 2000. Pág. 59.

3.-Materias susceptibles de calificación registral en los documentos judiciales.

A través del Decreto Legislativo 295 se promulga el Código Civil de 1984, y conforme a su redacción original el artículo 2011 del Código Civil solamente contemplaba el primer párrafo conforme se describe a continuación:

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

En la exposición de motivos del código civil, no obstante a que no estaba legalmente establecido la calificación de resoluciones judiciales con relación a estos señalaba:

*“Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario del Juzgado **y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir.** En este sentido, conforme a lo establecido, por la exposición de motivos, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción. Se debe agregar que el registrador jamás debe calificar el fundamento o la adecuación a la ley del contenido de la resolución, solo debe estar seguro que tal mandamiento judicial efectivamente se ha producido y no padece de vicios que atenten contra su validez (el error judicial de concepto no está incluido en estos vicios)¹⁰⁷.*

Posteriormente en el año 1993, con la aprobación del Código Civil a través del Decreto Legislativo 768, se introduce el segundo párrafo al artículo 2011- esta incorporación es recogida en la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, autorizado por Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicada el 23/4/93- en la que

¹⁰⁷ Código Civil Concordado Volumen II Editora Normas Legales, Trujillo Perú, año 1994, pagina 677

solamente es posible pedirle aclaraciones o información complementarias al juez, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

Aunque esta incorporación del artículo 2011 del Código Civil no establezca claramente los alcances de la calificación de resoluciones judiciales, sin embargo consideramos que es posible efectuar una calificación netamente extrínseca de los documentos judiciales presentados al registro para su inscripción. Así inicialmente se encontraba establecido en el artículo 32° de la Resolución N° 195-2001-SUNARP/SN que aprobó el Reglamento General de los Registros Públicos, que establecía en su parte final lo siguiente:

“En los casos de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el Registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial. ()*

Este artículo 32° fue modificado por el artículo Primero de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 065-2005-SUNARP-SN, publicada el 16 marzo 2005, estableciendo únicamente que:

“En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.”

Estamos totalmente de acuerdo que no debe haber interferencia en las decisiones que adopta el poder judicial a través de sus jueces, por eso nunca se debe calificar la sustancia del proceso judicial, lo único que se debe advertir es que al registro no deben ingresar títulos que contravengan abiertamente principios registrales. Por eso es necesario precisar que el registrador al observar una incompatibilidad producto de una calificación registral a un documento judicial, entre el documento mismo y los antecedentes registrales, no constituye

para nada la calificación del contenido, de sus fundamentos ni mucho menos con ello restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Ello constituye simple y llanamente, la aplicación pura y estricta del principio de legalidad encargado a los Registradores Públicos.

Conforme aparecen redactados actualmente los dispositivos legales antes mencionados, las resoluciones judiciales que ordenan la inscripción en el registro, no serían materia de calificación, es decir no podría ser objeto de observación o tacha sino únicamente de aclaraciones y de ser el caso del pago de tributos, situación que conforme se viene advirtiendo iría incluso en contra del mismo sistema registral y los principios que la orientan.

Consideramos que las materias calificables genéricas aplicables a los mandatos judiciales serían las siguientes:

- a) **La competencia del juez:** Concretamente la función calificadora sobre este acápite solamente alcanza al balance, estudio o análisis de la manifiesta incompetencia del juez o tribunal, es decir, cuando ella resulte exclusivamente del mismo documento o título. Efectivamente, la ley orgánica del Poder Judicial alude a la autoridad judicial competente, cuyos mandatos no pueden enervarse; en consecuencia, la resolución emitida por un juez incompetente será materia de tacha.
- b) **Las formalidades generales del mandato judicial:** El registrador se encuentra obligado a calificar los partes judiciales analizando los recaudos con la norma pertinente, tanto en lo referente a las formalidades reguladas en la legislación registral o que se exigen en los ordenamientos procesales y leyes especiales; específicamente la indicación de la fecha y lugar donde se dictó la resolución, como también la transcripción o constancia de la firma del juez o presidente del Tribunal; la fecha y lugar del mandamiento que contiene la resolución judicial. En este caso, son las propias normas que informan los actos procesales del juzgador, los que dan cuenta de las características que ostentan los partes judiciales; en primer término, un parte judicial se compone del oficio del juez —el que contiene la rogatoria del título, y de las copias certificadas de los actuados correspondientes; a su

turno, el Código Procesal Civil se encarga de establecer las formalidades que al interior del proceso debe observar la documentación que conforma el expediente, lo cual quedará retratado en las copias correspondientes.

- c) Las formalidades del **mandato judicial** derivadas de la técnica registral: En este particular se trata de información que debe constar en los partes judiciales, en razón a los requisitos previstos en los reglamentos de inscripciones de los diversos registros; así por ejemplo, el hecho de que una resolución judicial en la que se adjudica un predio no consigna el nombre completo de los cónyuges, en cuyo caso, en virtud de lo prescrito por el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, deberá observarse. Se refiere básicamente a trabas que surgen de los antecedentes y precedentes, es decir si se aprecia discordancia entre el parte judicial presentado con los asientos que lo anteceden o preceden, el registrador estará al contenido del asiento, el cual se sostiene en los principios del Derecho Registral, otorgándole firmeza jurídica plena, de modo que cualquier discrepancia o incompatibilidad, en lo referente a los titulares de los derechos inscritos u otros afectados por anotaciones preventivas, etc., lo obliga a denegar o suspender la inscripción, sea observándolo o tachándolo, de acuerdo al caso ¹⁰⁸.
- d) **La firmeza del mandato:** teniendo en cuenta que se trata de actos y/o derechos con visos de permanencia en el tiempo, necesariamente se deben incorporar resoluciones inamovibles. Caso distinto es, obviamente, cuando se trata de resoluciones que contienen medidas cautelares, o anotaciones preventivas en general.

4- Calificación de resoluciones judiciales en la Doctrina y Legislación nacional- Análisis Dogmático Jurídico y de Contrastación.

4.1.-En la Doctrina.

4.1.1- Aspectos calificables de las resoluciones judiciales.

¹⁰⁸ SORIA ALARCÓN, Manuel F. "Estudios de Derecho Registral". Págs. 163-168.

Hay coincidencias entre los doctrinarios - especialistas en derecho registral -que el fondo de proceso o la naturaleza de la pretensión o la vía procedimental por ejemplo, son única y exclusivamente competencia del Juez, quien será el encargado de evaluar lo solicitado por las partes y declarar o constituir el derecho según corresponda. Sin embargo precisan que no obstante el poder y supremacía que tienen el poder judicial, sus resoluciones deben tener un filtro si es que quieren acceder al registro. Jorge Ortiz Pasco señala que *“(...) ningún documento susceptible de inscripción puede encontrarse exento de calificación, (...). La calificación difiere de acuerdo al tipo de documento sometido a su examen o verificación. En el caso de los documentos originados en sede judicial, simplemente, por la investidura de su autor (magistrado), se han motivado reiterados conflictos tanto en nuestro país como en otros. En nuestra realidad, las divergencias, discrepancias y conflictos se encuentran acentuados a raíz de la modificatoria al artículo 2011 del Código Civil establecida con la promulgación del Código procesal Civil...”*¹⁰⁹ .

El conflicto en la calificación de resoluciones judiciales para Elvira Martínez Coco, Guillermo García Montúfar y Moisés Arana Solís¹¹⁰ se origino, con la introducción del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, significando una verdadera limitación a la autonomía del registrador y una sujeción sumisa a los mandamiento judiciales. Consideran sin embargo que al tener la función calificadora sustento en postulados diferentes a los del derecho civil en general -principios registrales y otras exigencias técnico registrales-, no debe existir razón para discriminar los documentos provenientes del fuero judicial.

¹⁰⁹ ORTIZ PASCO, Jorge. “La calificación de documentos judiciales”. En: “Revista Folio Real N° 4”. Marzo del 2001. Pág. 57

¹¹⁰ MARTÍNEZ COCO, Elvira; GARCÍA MONTÚFAR, Guillermo; ARANA SOLÍS, Moisés y FERNÁNDEZ URCIA, Napoleón, en Temas de Derecho Registral. Pág. 51

Se considera que tres son los aspectos que pueden ser materia de calificación por el registrador público sin menoscabar lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil y sin cuestionar la orden judicial de inscripción:

- a) **La competencia del órgano jurisdiccional.**- El registrador debe de ser acucioso y verificar la competencia del órgano jurisdiccional, pues no obstante a que no necesita autorización expresa, ante la incompetencia del juzgado puede denegar la inscripción y efectuar la observación pertinente. Concretamente la función calificadora solamente alcanza al balance, estudio o análisis de la manifiesta incompetencia del juez o tribunal, es decir, cuando ella resulte exclusivamente del mismo documento o título.

- b) **Las formalidades extrínsecas.**- Se refiere a aspectos externos del documento, como la firma del Juez o secretario, resoluciones en original o certificadas por el órgano jurisdiccional, indicación de la fecha y lugar donde se dictó la resolución. Es decir que deben observar determinadas formas, las cuales responden al principio de autenticidad. Así el registrador esta en la obligación de calificar los partes judiciales analizando los recaudos con la norma pertinente, tanto en lo referente a las formalidades reguladas en la legislación registral o que se exigen en los ordenamientos procesales y leyes especiales.

- c) **Los obstáculos registrales.**- Entendiéndose como tales a la accesibilidad misma del titulo del registro. Tiene que ser un titulo compatible exactamente con los antecedentes registrales. De apreciar discordancia entre el parte judicial presentado con los asientos que lo anteceden o preceden, el registrador estará al contenido del asiento, el cual se sostiene en los principios del Derecho Registral, otorgándole firmeza jurídica plena, de modo que cualquier discrepancia o incompatibilidad, en lo referente a los titulares de los derechos inscritos u otros afectados por anotaciones preventivas, etc., lo obliga a denegar o suspender la inscripción, sea observándolo o tachándolo, de acuerdo al caso. ¹¹¹

¹¹¹ SORIA ALARCÓN, Manuel F. "Estudios de Derecho Registral". Págs. 163-168.

Eduardo J. Meza Flores¹¹², no considera calificables lo relacionado a la competencia del juez y a la congruencia del mandato con el procedimiento, ya que lo último conllevaría a la revisión por este de todo el proceso judicial -sino de la integridad del expediente procesal-, lo que además de impracticable sería atentatorio contra la exclusividad que corresponde al Poder Judicial.

4.1.2- Aspectos no calificables de las resoluciones judiciales.

Conforme se indico anteriormente los aspectos no calificables de las resoluciones judiciales serian:

a) La pretensión, contenido y el fundamento de la decisión jurisdiccional. Manuel F. Soria Alarcón expresa que *“para nosotros, tanto como en la Península Ibérica, se encuentra excluida de calificación registral el contenido interno de la sentencia; vr. gr., la compatibilidad entre lo solicitado por las partes y lo resuelto por el Juez o la congruencia entre los distintos considerandos y fundamentos expuestos en la sentencia. Este contexto se encuentra absolutamente fuera del alcance del registrador...”*¹¹³. Ada Victoria Suárez Márquez recalca esta apreciación indicando que *“El registrador público, pues, no puede revisar el fondo de las resoluciones judiciales, sino simplemente solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria, lo cual en cierta manera sigue siendo un entrampamiento, si tenemos en consideración que en nuestro ordenamiento procesal civil existen plazos que caducan y cuando el documento que contiene una resolución judicial sea calificado y el registrador público requiera una aclaración, esta podría devenir en infructuosa(...)*^{114”}.

b) La congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó. Esta materia como objeto de calificación se encuentra como proscrita en la doctrina peruana. Sin embargo

¹¹² Acerca del precedente obligatorio sobre calificación registral de Resoluciones Judiciales. En dialogo con la jurisprudencia, versión digital.

¹¹³ SORIA ALARCÓN, Manuel F. Op. cit. Pág. 169

¹¹⁴SUÁREZ MÁRQUEZ, Ada Victoria. “Calificación Registral de Resoluciones Judiciales”. En: Diálogo con la Jurisprudencia. N° 34 julio del 2001. Pág. 46.

a nivel de derecho comparado el artículo 100º de la Ley Hipotecaria española si regula la posibilidad de calificar la congruencia del mandato con la clase de juicio seguido¹¹⁵. En esta legislación diferencian la congruencia susceptible de calificación registral, con la referida a la legislación procesal, es decir entre las pretensiones de la demanda y el fallo¹¹⁶ – que es ajena a la calificación registral- con la que se produce entre el mandato judicial y la clase de juicio o procedimiento seguido.

Si quisiéramos tomarlo como referencia, podría ser un aspecto calificable e incluirse dentro de los llamados **obstáculos registrales** establecidos en los principios registrales, desarrollados por el propio código civil de 1984 y en las normas registrales. Así expresado la incongruencia del mandato judicial con los antecedentes registrales , puede afectar a terceros, a los asientos registrales e incluso a la competencia del órgano judicial, lo que origina que tiene que observarse y no practicar los asientos conforme a lo ordenado, como por ejemplo que en un juicio relativo a arrendamiento se pretendieran dar a lugar a una cancelación de hipoteca, o en un juicio sobre ejecución de garantía hipotecaria, se pretenda a la cancelación de dominio, no decida en el juicio o adjudicar un bien a un tercero sin efectuar subasta publica conforme lo establece el artículo 728 y siguientes del Código Procesal Civil .

c) La inobservancia del orden riguroso del procedimiento. Es una materia que le compete al órgano jurisdiccional o al control de las partes conforme a las normas procesales, doctrinariamente *“El registrador no puede observar omisiones producidas al interior del proceso, aun cuando estas pudieran haber afectado el derecho de alguna de las partes; por ejemplo, si se cumplió con las notificaciones de ley (...)”*¹¹⁷.

¹¹⁵ José Manuel García García, Derecho registral O Hipotecarios Tomo III (calificación, tracto, especialidad y otros principios) Editorial Civitas Primera edición 2002. página 643.

¹¹⁶ Si existe incongruencia procesal le corresponde únicamente a las partes procesales – demandante o demandando- cuestionarla en le mismo proceso.

¹¹⁷ MARTÍNEZ COCO, Elvira; GARCÍA MONTÚFAR, Guillermo; ARANA SOLÍS, Moisés y FERNÁNDEZ URCIA, Napoleón. Op. cit. Pág. 54.

4.2.-En la Legislación Nacional

4.2.1. En el Código Civil

La calificación registral se encuentra regulado en el artículo 2011 del Código Civil; no aplicable para las resoluciones judiciales conforme lo establece el controvertido segundo párrafo, pues prescribe que los registradores públicos no pueden -bajo responsabilidad-, calificar la legalidad del documento, la capacidad de los otorgantes ni la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos registrales; estando facultados únicamente para solicitar aclaraciones, información complementaria, o que se acredite el pago de tributos¹¹⁸.

El texto original del artículo 2011º del Código Civil de 1984 no consideraba el segundo párrafo actual¹¹⁹ sino únicamente el primero.

La **exposición de motivos** del Código Civil de 1984, fundamentaba el artículo 2011º en los siguientes términos:

“Si se trata de documentos judiciales, el registrador debe apreciar la competencia del juzgado o tribunal, así como las formalidades del documento como son la firma del Juez o Secretario del Juzgado y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir. En este sentido, conforme a lo establecido, por la exposición de motivos, no todo lo que el juez ordene debe inscribirse, porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción”.

¹¹⁸ “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 complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

¹¹⁹ Párrafo agregado por la Primera Disposición Modificatoria del Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado por Resolución Ministerial N° 10-93-JUS, publicada el 23-04-93.

La redacción original y conforme a la exposición de motivos original el registrador público, desplegaba ampliamente su función calificadora; sin embargo los excesos aparentes en la calificación de partes judiciales, genero la introducción legislativa del segundo párrafo del artículo 2011º del Código Civil vigente, generando mayores controversias.

La incorporación del segundo párrafo fue en la Primera Disposición Modificatoria del Decreto Legislativo 768, Código Procesal Civil. **Álvaro Delgado Scheelje** considera que *“gran parte de la doctrina y jurisprudencia nacional ha entendido que este segundo párrafo imposibilita cualquier tipo de observación a un título que provenga de sede judicial. Sin embargo, sobre la base de los conceptos que hemos delineado en los párrafos precedentes, podemos concluir fácilmente que este segundo párrafo es tan solo una excepción al principio de legalidad recogido en el primer párrafo del mismo artículo. Esto es, el registrador no podrá realizar un control de legalidad de las resoluciones judiciales, advirtiendo defectos relativos a la validez o eficacia (legalidad y causalidad) de la misma. Pero en el marco de su función calificadora, tal como la hemos entendido, nada impedirá que advierta determinados obstáculos que emanan al confrontar el mandato judicial con el contenido de las partidas registrales (problemas de tracto o de prioridad excluyente) o la irrelevancia registral en tanto acto inscribible de dicho mandato”*¹²⁰.

Eduardo J. Meza Flores¹²¹ señala que el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil consagra una excepción a la regla, aunque parcial -en cuanto a la labor de calificación que necesariamente debe realizar el registrador en ejercicio de sus funciones-; la que guarda concordancia con las demás normas como la Ley Orgánica del Poder Judicial y la propia Constitución Política del Perú. Sin embargo, resulta siendo parcial en cuanto a su extensión, por cuanto no priva de una calificación total, sino de aquellos presupuestos que el propio artículo 2011 del Código sustantivo señala y que debe concordarse con el artículo 4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

¹²⁰ DELGADO SCHEELJE, Álvaro. “Aplicación de los Principios Registrales en la Calificación Registral”. En: Revista *Ius et Veritas*. Año IX. Nº 18. Pág. 262

¹²¹ Acerca del precedente obligatorio sobre calificación registral de Resoluciones Judiciales. En dialogo con la jurisprudencia, versión digital

4.2.1. En el Reglamento General de los Registros Públicos

El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, fue aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 0126-2012-SUNARP/SN publicado en el Diario Oficial El Peruano el 19 de mayo del 2012.

El citado texto único ordenado consagra expresamente los principios registrales aplicables al sistema, tales como el principio de legalidad, legitimación, tracto sucesivo, fe pública registral, principio de prioridad excluyente y principio de prioridad preferente. En cuanto al principio de legalidad expresa que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción; comprendiendo la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que contenido en aquel, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudiera emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente de aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro. Lo expresado es concordante con el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil¹²².

El artículo 31° preceptúa que la calificación registral comprende la evaluación integral de los títulos en cuyo mérito se solicita la inscripción, que realizan el registrador, y en su caso, el

¹²² De acuerdo al Reglamento se debe entender por título, para los 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, acreditan fehaciente e indubitadamente su existencia. También forman parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directamente la inscripción, pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Tribunal Registral, de manera autónoma, personal e indelegable -al serle inherente a su cargo y función-; no pudiendo ser objeto de consulta los títulos sujetos a calificación.

Cuando estaba vigente el artículo 32 del primigenio Reglamento General de los Registros Públicos, (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARP/SN publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23 de julio de 2001) se establecía que los alcances de la calificación para los títulos presentados por los particulares u órganos administrativos, consistían en: a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente y complementariamente con los antecedentes registrales, sin perjuicio de la legitimación de aquellos; b) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción; c) Comprobar que el acto o derecho se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en dichas normas; d) Verificar la competencia del funcionario administrativo o notario que autorice o certifique el título; e) Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título o de sus antecedentes registrales.

Para el caso de Calificación de Resoluciones Judiciales, el último párrafo del artículo 32°, consideraba que las resoluciones judiciales eran materia de calificación, pero esta se restringía a su adecuación a los antecedentes del Registro, (b) la formalidad que debe revestir, (c) la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y (d) la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el registrador podrá exigir (e) el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial¹²³.

¹²³ Resulta conveniente tener presente que el artículo 2011 del Código Civil vigente, fue aprobado mediante el D. Leg. N° 295 y cuyo agregado -segundo párrafo- fue introducido por el D. Leg. N° 768; en tanto que el Nuevo Reglamento fue aprobado por una Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos y que en la práctica si es que no hubiera sido derogado el artículo respectivo (art.32°), habría sido por lo menos, reglamentando el mencionado segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil a través de su artículo 32.

El **Reglamento** General de Registros Públicos estableció una suerte de garantía en la calificación cuando se refería a mandatos judiciales. Sin embargo, con fecha 12 de febrero del 2005, se ha publicado en el diario Oficial el Peruano, una sentencia expedida por la corte Suprema de la Republica, recaída en el expediente N° **2145-2003**, sobre Acción Popular, en la que se ha declarado ilegal, (inconstitucional) el último párrafo del artículo 32° del reglamento General de Inscripciones, aprobado por Resolución de Superintendencia de Registros Públicos N° **195-2001-SUNARP/SN**, que se refería precisamente a la calificación de resoluciones judiciales.

El último párrafo del referido artículo establecía lo siguiente:

“En caso de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación (se entiende por parte del registrador) se efectuará, con respecto a su adecuación con los antecedentes del registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la Naturaleza de inscribible del respectivo acto o derecho. Así mismo el registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial.”

Uno de los fundamentos de la resolución, es que el citado párrafo, constituye una flagrante afectación de los principios de Independencia, como a la Tutela jurisdiccional efectiva consagrados en la constitución del Estado, pues concede a un funcionario administrativo, la posibilidad de exigir a la función jurisdiccional el cumplimiento de determinados actos previos, para la inscripción de una resolución judicial, transgrediendo las garantías constitucionales y retardando la ejecución de una resolución judicial, cuando dicha inscripción cuya resolución se pretende es el resultado un proceso jurisdiccional sujeto a control del juzgador, respecto de las partes procesales, de la constitucionalidad del procedimiento en sí mismo, como el resultado de aquel.

La referida sentencia, básicamente deja entrever la supremacía del poder judicial frente a los entes administrativos, como lo es los Registros Públicos. En este aspecto conforme se indico en los capítulos precedentes la Ley Orgánica del Poder Judicial precisa que todas las instituciones están obligadas a cumplir los mandatos que ella emite; sin embargo, dicho cumplimiento ha enervado en los últimos tiempos derechos ajenos al proceso y el propio sistema registral en sí;

derechos que supuestamente se encontraban protegidos y salvaguardados por la publicidad registral.

En la realidad practica, los jueces, obviando principios registrales, y normas de carácter general vinculadas al registro, (que por cierto también forman parte del derecho nacional) ordenan la inscripción de actos o derechos, sin previamente realizarse los actos previos necesarios (como por ejemplo, sería ilógico que se inscriba liminarmente el mandato judicial en el que se ordena la inscripción del derecho de propiedad de una persona sobre un bien ubicado en el segundo piso de un predio, sin que se haya inscrito la edificación; declaratoria de Fabrica, ni constituido el reglamento interno), o que transgreden derechos de terceros ajenos a la relación procesal. (Así por ejemplo, **la titularidad inscrita sobre un bien no podría oponerse frente a la decisión jurisdiccional** si esta decide la inscripción de medidas cautelares, en tanto que el propietario no es parte en el proceso).

Con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, el sistema registral, obliga al registrador frente al acto que se pretenda inscribir, a calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de ellos, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. **No obstante, conforme al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, esta calificación, no es aplicable para el caso de partes provenientes del fuero judicial**, pero no es menos cierto que dicha disposición no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en el mismo código, como el de prioridad tanto en su efecto preferente como excluyente, contemplados en los artículos 2016 y 2017 del aludido Código, debiendo aplicarse en armonía con éstos, teniendo en **cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.**

5.-Efectos de la negativa del registrador a inscribir una resolución judicial.

García Coni, expresa, *“al registro no se le ordena, sino que se le pide el cumplimiento de un deber específico (principio de rogación). No se trata de un conflicto de poderes, ni de menoscabar la autoridad judicial, pues las leyes obligan tanto al juez como al registrador.*

Dentro de su función específica el registrador no es superior al notario ni inferior al juez, por lo que debe cumplir su cometido sin excesos ni sumisiones”¹²⁴.

De Mena y San Millán con respecto a la calificación de documentos judiciales expresa que: «[...] el registrador que califica y deniega la inscripción de un documento judicial lo hace sin el dolo específico de desobedecer y sí con la leal y noble pretensión de cumplir un deber de función en el ejercicio legítimo de un cargo”¹²⁵.

Manuel F. Soria Alarcón considera que tanto en nuestro país, como en otros, se generan conflictos entre jueces y registradores, cuando estos últimos deniegan la inscripción por defectos subsanables o insubsanables que contienen los partes judiciales. Comúnmente en estos supuestos, los magistrados expiden una nueva orden intimando al registrador público a que realice una inscripción bajo apercibimiento de denunciarle por la comisión del delito de resistencia a la autoridad¹²⁶.

Consideramos que la no inscripción por el registrador de una orden judicial por defectos de requisitos determinados por ley no debe considerarse como la comisión de un delito, debiendo apreciarse que en el ejercicio de sus funciones el registrador **es** autónomo, encontrándose sujeto a las leyes que rigen la función registral. *“Equivocadamente en nuestro país, al no analizar los preceptos indicados, incluso en el extranjero, ha sido debatido dicho poder en cuanto a observar un parte judicial por algún defecto que imposibilita su inscripción. Este hecho ha sido entendido muchas veces, como una forma de desatender un mandato judicial,*

¹²⁴ GARCÍA CONI, Raúl R. La calificación registral específica y atípica en aportes a las reuniones nacionales de directores de registros de la propiedad. La Plata: Tercera Reunión UNA 1967, Vol. II, p. 133.

¹²⁵ MENA Y SAN MILLÁN, José María de. Calificación registral de documentos judiciales. Barcelona, Librería Bosch, 1985, página 159.

¹²⁶ SORIA ALARCÓN, Manuel F. Op. cit. Pág. 133.

pretendiéndose en determinadas circunstancias aplicar la figura penal de resistencia a la autoridad o abuso de autoridad (artículo 368° y 377° del C.P.)”¹²⁷.

La base legal que utilizan los jueces, es el artículo el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial para conminar al registrador a practicar la inscripción de un asiento registral. Jorge Ortiz Pasco señala que “... tenemos que detener nuestro análisis en el artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que se refiere a la obligación de toda persona y autoridad para acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Es oportuno dejar en claro que observar una incompatibilidad producto de la calificación registral a un documento judicial, entre el documento mismo y los antecedentes registrales no constituye para nada la calificación del contenido, de sus fundamentos, ni mucho menos, con ello, restringir sus efectos o interpretar sus alcances. Ello constituye... la aplicación pura del principio de legalidad en uno de sus aspectos, aquel que le permite al registrador confrontar la realidad registral vs., la realidad extrarregistral” ¹²⁸.

Edilberto Cabrera Idme en “Cuartas Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral” organizada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y la Oficina Registral Región José Carlos Mariátegui efectuado en la ciudad de Tacna los días 26 y 27 de febrero de 1998, expresaba que muchos registradores acatan la orden bajo el precepto de que se trata de un mandato judicial al que hay que dar cumplimiento conforme lo dispuesto por el artículo 2011°, segundo párrafo, del Código Civil; y artículo 4° de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Con esto no se hace otra cosa que desestimar el Sistema Registral Peruano. Esta postura se justifica en la indefensión en la que usualmente se encuentra el registrador público en nuestro país.¹²⁹

¹²⁷ VÁSQUEZ RAMÍREZ, Esperanza Amarilis. “Excesos en la Función Calificadora de los Registros Públicos en el Perú”. En: la Revista Folio Real. N° 2. Agosto 2000. Págs. 129-130.

¹²⁸ ORTIZ PASCO, Jorge. Op. cit. Págs. 61-62.

¹²⁹ CABRERA IDME, Edilberto. “Cuartas Jornadas Preparatorias del Primer Congreso Nacional de Derecho Registral”. Tacna, 1998. Pág. 25

No debemos de perder de vista que tanto jueces como o registradores buscan la seguridad, siendo posible en consecuencia una calificación restringida de los partes judiciales que garantice tal seguridad y ponga en vigencia principios jurídicos elementales, sin llegar a situaciones que imposibiliten las inscripciones y transgredan funciones netamente jurisdiccionales, que perjudican no solo a los intervinientes en un caso concreto; sino que desalientan el acceso al registro promoviendo la clandestinidad de los actos y contratos¹³⁰.

6.-Calificación de resoluciones Judiciales en la Jurisprudencia Registral.

6.1.-Precedente de observancia obligatoria.

El artículo 28° del Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Suprema Nº 135-2002-JUS publicada el 15 de julio de 2002, establece que el Tribunal Registral es el Órgano de Segunda Instancia Administrativa Registral con competencia nacional, conformado por salas descentralizadas e itinerantes; en tanto que el inciso c) del artículo 64° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, expresa que es función del Tribunal Registral, aprobar los precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen; y, el artículo 40° del Reglamento del Tribunal Registral considera que los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral tienen necesariamente que publicarse¹³¹. Esta norma es concordante con el artículo

¹³⁰ “...el artículo 2011 restringe la limitación a los casos en que se ordene un asiento de ‘inscripción’, razón por la cual, si tomamos este vocablo en su sentido técnico preciso, podemos llegar a la conclusión de que las facultades calificadoras del registrador peruano no sufren ninguna restricción cuando el documento judicial peticiona u ordena una ‘anotación’, como es el caso de las medidas cautelares”. MOISSET DE ESPANÉS, Luis. “Calificación Registral de Instrumentos Judiciales”. En: Gaceta Jurídica. Tomo 78-B. Mayo 2000. Pág. 59.

¹³¹ La Ley Nº 26366 crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), como organismo descentralizado autónomo y ente rector del Sistema; en su artículo quinto determina los Registros Públicos que integran el Sistema, manteniendo la

158° del Reglamento General de los Registros Públicos, Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° **95-2001-SUNARP-SN**, publicada el 23 de julio de 2001., y el TUO del Reglamento general de Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° **079-2005-SUNARP-SN**, publicada el 21 de marzo de 2005.

De acuerdo a lo indicado, y ante la reincidencia de mandatos judiciales que transgredían normas registrales por Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 020-2003-SUNARP/SA se dispuso la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión del Quinto Pleno del Tribunal Registral de fecha 5 y 6 de setiembre de 2003; siendo estos precedentes de observancia obligatoria a nivel nacional desde el siguiente de su publicación; la que se efectuó en el Diario Oficial El Peruano el 20 de octubre de 2003. El tercer precedente aprobado se refiere al tema que estamos tratando:

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

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

primera y segunda instancia administrativa registral (Tribunal Registral). Esta norma establece entre otros supuestos en el artículo 3° a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; y c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

magistrado el acceso al registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral’.

El precedente fue aprobado tomando los criterios adoptado en las Resoluciones Nº 452-1998-ORLC/TR del 4 de diciembre de 1998, Nº 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, Nº 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, Nº 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, Nº 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, Nº 160-2001-ORLC/TR del 9 de abril de 2001, 70-2002-ORILC/TR del 4 de febrero de 2002, Nº 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y Nº 216-2003-SUNAR/TR del 4 de abril de 2003”.

Tanto entre quienes consideran o no calificables las resoluciones judiciales por el registrador público, existe consenso en que el ejercicio de tal función no puede efectuarse sobre los fundamentos o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. No solo en aplicación del artículo 2011 del Código Civil, sino, sobre todo en mérito a los principios constitucionales y normatividad especial sobre la materia que tiene carácter imperativo; no requiriéndose para tal efecto la existencia del segundo párrafo del artículo 2011 del Código sustantivo.

El inciso 1° del artículo 139° de la **Constitución Política del Perú** consagra como principio y derecho de la función jurisdiccional la unidad y exclusividad de esta; no existiendo ni pudiendo establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. “Por unidad, debemos entender que existe un solo vértice de administración de justicia en el Perú, que es el que dirige la actividad jurisdiccional”¹³². En tanto que para Juan Monroy Gálvez el principio de exclusividad y obligatoriedad de la función jurisdiccional significa que nadie puede irrogarse en un Estado de derecho la función de resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica, sea en forma privada o por acto propio; esta actividad le corresponde al Estado a través de sus órganos especializados, teniendo la exclusividad del encargo. De allí que la

¹³² RUBIO CORREA, Marcial. “Estudio de la Constitución Política de 1993”. Tomo V. Pág. 31.

jurisdicción la ejercita el Estado a través de los órganos que específica y expresamente establece.

El Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial Decreto Supremo Nº 017-93-JUS preceptúa en su artículo cuarto que toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede abocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

De acuerdo a ello el registrador público se encuentra totalmente impedido y prohibido, bajo responsabilidad, de calificar una resolución judicial en cuanto a su contenido, fundamentos así como restringir sus efectos o interpretar sus alcances.

Desde esta perspectiva el precedente registral al expresar que el registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial, no hace sino remarcar un principio que ya se encuentra establecido en las normas mencionadas, careciendo en sí de relevancia sustancial. En estos casos, indica el precedente, el registrador debe proceder a solicitar la aclaración o información adicional al juez, cuando advierte (a) el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o (b) la inadecuación o (c) incompatibilidad del título con el antecedente registral.

En cuanto al carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir, debemos tener en cuenta, en el caso del Registro de la Propiedad Inmueble, que el artículo 2019 del Código Civil establece la relación de actos y contratos que pueden ser materia de inscripción en dicho registro, siendo

una enumeración cerrada, no pudiendo inscribirse otros actos o contratos distintos a los allí señalados.

Finalmente el precedente considera que si como consecuencia de la aclaración o información solicitada por el registrador al juez, este último reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, el registrador debe proceder a la inscripción ordenada al no poder ser objeto de calificación, asumiendo la responsabilidad el magistrado debiendo dejarse constancia en el asiento registral. Es decir, si pese a la aclaración o información petitionada se reitera el mandato de inscripción, el registrador deberá realizarlo, trasladando la **responsabilidad por la indebida inscripción al juez que lo ordenó.**

Debemos considerar que lo expresado debe circunscribirse únicamente a la calificación de documentos judiciales en sentido estricto, mas no puede extenderse esta calificación restringida a documentos judiciales similares a escrituras públicas.

6.2.- Calificación de mandatos judiciales en la Zona Registral N° II de la SUNARP

El tema estará vigente hasta que se produzca la modificación normativa del artículo 2011 del Código Civil, pues conforme podrá apreciarse a continuación, se siguen afectando principios registrales y derechos de terceros ajenos al proceso, habiéndose extraído los casos de la zona Registral N° II, en el año 2010.

- En el título 54870-2010, se ha solicitado al registrador Público de la Zona Registral N° II de la sede Chiclayo, la inscripción de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción sobre el predio que le corresponde a X. De los antecedentes registrales X es copropietaria con otras personas, solicitándole al juzgado que aclare, dado que en la resolución que dicta la medida cautelar señala que X es propietaria de todo el predio.
El juez aclara pero en términos incongruentes, por cuanto menciona que se embargue los bienes del demandante (debería ser demandado) a demás de su copropietarios, no obstante a que nunca fueron demandados.

- En el título 73105-2010, el órgano jurisdiccional solicitó el embargo en forma de inscripción sobre un bien cuyo titular no es el demandado.
- En el título 82710-2010, es el caso de una prescripción judicial seguido ante el Juzgado de Cutervo, en la que el juez solicita la inscripción sobre diversos predios, y ordena la cancelación de cargas y gravámenes de las instituciones financieras, no obstante que estas no han sido notificadas para formar parte del proceso.
- En el título 3668-2010, inscripción bajo apercibimiento, una sentencia judicial expedida por el juzgado mixto unipersonal de Motupe, ordena la inscripción dentro de un plazo de 48 horas, caso contrario se denunciaría ante el Ministerio público de la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio. Evaluado el título la solicitud en realidad constituía una inmatriculación. El área de catastro determinó que existía superposición con diversos predios y sobre ellos existe una medida cautelar dictada por la Primera Sala Penal para procesos con reos en cárcel de la Corte Superior de justicia de Lima. El juzgado que resolvió la inscripción no obstante a que tenía conocimiento de la superposición y de la medida cautelar inscrita con anterioridad -por que el registrador le hizo saber- sin embargo reiteró la inscripción bajo apercibimiento. Se tuvo que inscribir inmediatamente sin más consultas ni aclaraciones, creándose una duplicidad de partidas. Se tuvo que informar inmediatamente a la Gerencia Registral sobre la duplicidad, a fin de que se tenga en cuenta lo resuelto por el juez.

CONCLUSIONES

Después de haber desarrollado los supuestos doctrinarios y normativos que entran en juego en el procedimiento registral y en la postura que asume el registrador frente a la calificación de resoluciones judiciales formulamos las siguientes conclusiones.

- Resulta indispensable y obligatoria una precisión normativa sobre la calificación registral de documentos judiciales, sin que esto implique un retroceso a lo que regulado inicialmente en los reglamentos. Esta regulación normativa tendría que estar contenida en una norma con rango de Ley, como el Código Civil de 1984, y a partir regularlos en los reglamentos.
- En un sistema en la que se reconoce la función registral como especializada, y cuyo finalidad es otorgar seguridad jurídica, no puede efectuar una discriminación en la calificación registral, no es posible que el registrador público se aleje de sus competencias y facultades e inscriba directamente una resolución judicial que afecte flagrantemente al sistema, entendiendo por este a las normas registrales y a terceros no comprendidos en procesos judiciales.
- No es posible que exista contradicciones entre la seguridad que el poder judicial otorga en sus actuaciones, y en la seguridad jurídica que el registro pretende otorgar, la seguridad jurídica es una sola y por ende tanto jueces como registradores están en la obligación de custodiarla.
- Resulta importante destacar también como conclusión, que la inscripción de mandatos judiciales sin calificación registral, desvanece la confianza en lo publicitado por el registro público, pues no existiría seguridad para la adquisición de bienes o efectuar contrataciones bajo los efectos de la publicidad, toda vez que podrían verse afectados por un mandato judicial.

- Finalmente, conforme se viene efectuando la práctica de estos asientos, cuando los registradores observan que los partes provenientes del fuero judicial no son inscribibles o adolecen de defectos, estos en virtud del mandato judicial y teniendo en cuenta el apercibimiento decretado, inscriben el acto, pero dejando constancia que lo hacen por mandato judicial, lo que también desincentiva la contratación.

RECOMENDACIONES

Planteamos como recomendación la modificación del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil, precisando que la calificación de los mandatos judiciales que efectúa el Registrador Público no comprende el pronunciamiento sobre el **fondo** de la materia controvertida expresada en la resolución judicial, por lo tanto la independencia del ejercicio de la función jurisdiccional ejercida por el poder judicial no se ven afectados; La modificación del segundo párrafo del artículo 2011° del Código Civil¹³³ se propone en los siguientes términos:

“Tratándose de Resoluciones Judiciales, en la calificación se tendrá en cuenta que ésta sea compatible con los antecedentes registrales y que no perjudique a terceros ajenos al proceso, el mismo que queda amparado por la calificación registral”. El juez al emitir una resolución que contenga acto inscribible deber tener en cuenta las normas registrales.

¹³³ “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 complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

ANEXOS

RESOLUCIONES EXPEDIDAS POR EL TRIBUNAL REGISTRAL RELACIONADAS CON CALIFICACIÓN DE MANDATOS JUDICIALES

- La Resolución N° 463-98-ORL/TR de fecha 14-12-1998 es de importancia por cuanto refleja el problema de la calificación registral de resoluciones judiciales y el conflicto entre registrador y magistrado generado por la aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil: "... en reiterada jurisprudencia este Tribunal ha señalado que según el principio de Legalidad regulado en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil... 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, y si bien, el referido artículo ha sido ampliado a través de la Primera Disposición Modificatoria del Código Procesal Civil aprobado por Decreto Legislativo N° 768, según el cual lo señalado anteriormente no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción, no es menos cierto que dicha disposición, no enerva la plena vigencia de los demás Principios Registrales recogidos en el Código Civil, como el de Tracto Sucesivo, regulado en el artículo 2015 del aludido Código Civil, por el que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane, debiendo aplicarse en armonía con estos, y teniendo en cuenta además, que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho; (...) Que, no obstante lo expuesto en los considerandos precedentes, encontrándose en trámite el recurso de apelación ante esta instancia, el Juez del 46° Juzgado Civil de Lima ... notificó al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y Callao, la Resolución del 2 de noviembre de 1998, expedida por su despacho en aplicación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, dando respuesta al oficio cursado por la registradora a cargo de la inscripción, por la que puso en conocimiento del Juzgado las deficiencias del título y los obstáculos que emanan de la partida y que impiden su admisión a registro, ante lo cual el

citado magistrado reitera el cumplimiento del mandato contenido en la resolución número dos de fecha veintisiete de agosto del año en curso, vale decir, la inscripción de la medida cautelar en la Ficha Nº 1647163, amparándose para ello en lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en virtud del cual toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales de índole administrativo emanada de la autoridad judicial competente, en sus propios términos sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances bajo responsabilidad civil, penal o administrativa ...”.

- “Es procedente la inscripción, si -no obstante conocer las deficiencias del título- la judicatura reitera un mandato, asumiendo en tal sentido, la responsabilidad de la inscripción ordenada” (Resolución Nº 160-2001-ORLC/TR., Lima 9 de abril de 2001).

- “Es procedente la anotación de embargo cuando el órgano jurisdiccional, no obstante tener conocimiento que el demandado tiene anotado preventivamente el dominio sobre el inmueble, emite pronunciamiento reiterativo respecto a su procedencia, mandato judicial que no puede ser dejado sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionado en sede registral. En este supuesto, no corresponde al registrador la responsabilidad de la calificación” (Resolución Nº 236-99-ORLC/TR., Lima, 21 de septiembre de 1999).

2. Criterios adoptados en resoluciones del Tribunal Registral de Lima y Callao

Los criterios que adoptó anteriormente el Tribunal Registral de Lima y Callao han sido considerados por el Tribunal Registral, por lo que a continuación citaremos algunos de estos criterios en relación al tema que nos ocupa.

2.1. Aspectos no calificables

a. Fundamentos o contenido de la resolución

- “Tratándose de títulos provenientes de sede judicial, la calificación del registrador público no puede cuestionar los fundamentos o el contenido del mandato judicial ni su adecuación a la ley, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 4 del T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial” (Resolución N° 271-98-ORL/TR del 31 de julio de 1998).

- “No cabe iniciar un proceso de prescripción adquisitiva sobre predios de propiedad de una comunidad campesina, salvo que en forma previa se haya declarado su abandono por la entidad competente conforme a lo establecido por el artículo 89 y 88 de la Constitución Política del Perú, no obstante ello, si dicha inscripción ha sido dispuesta mediante resolución judicial, dicho fallo expedido al interior del proceso, no puede ser cuestionado en sede registral así no se encuentre ajustado a las normas legales pertinentes, por constituir el fondo de la resolución, aspecto que no es materia de calificación registral” (Resolución N° 315-00-ORL/TR del 6 de octubre de 2000).

- “Resulta improcedente, en base a una interpretación distinta a la establecida por las autoridades jurisdiccionales como a la interpretación judicial que la sustenta, denegar la admisión registral del mandato de adjudicación, venido en grado, puesto que esto implicaría privar de sus efectos al mismo, más aún si no se aprecia que dicha adjudicación haya sido tachada o impugnada de modo alguno dentro del proceso”. (Resolución N° 435-00-ORL/TR del 13 de diciembre de 2000).

- “El registrador no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, así este no se encontrara ajustado a las normas legales, por constituir el fondo de la resolución, aspecto que no es materia de calificación registral, tanto como examinar los fundamentos o la adecuación a la ley en lo que respecta al contenido de la resolución”. (Resolución N° 406-00-ORL/TR del 21 de noviembre de 2000).

- “El Registro no puede cuestionar el fallo expedido al interior de un proceso judicial, ni el contenido de las resoluciones cuya inscripción solicita el juez por cuanto

constituye un aspecto que no es materia de calificación registral”. (Resolución N° 448-2001-ORLC/TR., Lima, 17 de octubre de 2001).

b. Documentos actuados en el proceso judicial

- “Resulta incuestionable en sede registral la autenticidad y el valor probatorio de un instrumento privado merituado en sede judicial” (Resolución N° 369-00-ORL/TR del 3 de noviembre de 2000).

- “De acuerdo al procedimiento registral, no puede otorgarse al registrador las facultades propiamente jurisdiccionales respecto a la libre valoración del medio probatorio de un documento, dado que el título para efectos de inscripción debe, por sí solo o con otros complementarios, hacer fe del derecho que se pretende registrar tal como lo establece el artículo 5 del Reglamento de las Inscripciones”. (Resolución N° 016-99-ORL/TR del 28 de enero de 1999).

- “No pueden ser dejados sin efecto, directa o indirectamente, o cuestionados en sede registral los argumentos judiciales que coadyuvaron a la expedición de la resolución judicial emanada de órgano competente cuya inscripción se solicita”. (Resolución N° 048-99-ORL/TR del 22 de febrero de 1999).

- “Resulta incuestionable en sede registral la autenticidad y el valor probatorio de un instrumento privado merituado en sede judicial”. (Resolución N° 020-99-ORL/TR del 2 de febrero de 1999).

- “No procede la calificación registral de documentos cuya autenticidad y efectos jurídicos han sido previamente evaluados y tenidos por ciertos por el Poder Judicial”. (Resolución N° 259-98-ORL/TR del 30 de julio de 1998).

- “Quedan fuera del ámbito de calificación registral los fundamentos o el contenido de las resoluciones judiciales, como son los documentos privados en base a los cuales la judicatura emitió pronunciamiento”. (Resolución N° 465-98-ORL/TR del 14 de diciembre de 1998).

c. La capacidad procesal de las partes

- “No es necesario acreditar que se actúa en representación de la sucesión, cuando dicha representación ha sido considerada por el órgano jurisdiccional al momento de expedir sentencia, máxime si no ha sido tachada o impugnada al interior del proceso” (Resolución N° 218-00-ORL/TR del 7 de julio de 2000).

d. Citación con la demanda a titulares registrales

- “Que si bien el título alzado de nulidad de asiento registral, aparece que no se ha demandado en el proceso instaurado, a los actuales titulares registrales, ello no es impedimento para que proceda la anotación de la demanda referida, atendiendo que no habrá obstáculo para que la posterior sentencia que declare la eventual anulación del asiento de cancelación de hipotecas se inscriba, sin perjuicio de la aplicación de las normas que regulan los Principios Registrales de Prioridad, Legitimación y Fe Pública Registral” (Resolución N° 187-97-ORL/TR del 29 de mayo de 1997).

2.2. Aspectos calificables

a. Formalidad de los partes judiciales

- “El parte judicial debe contener copias certificadas de la resolución que ordena la inscripción así como el respectivo decreto que la declara consentida o ejecutoriada, acorde con el derecho de la tutela jurisdiccional efectiva, consagrada en el artículo 1 del Título

Preliminar del Código Procesal Civil y regulado, entre otros, en el artículo 365 del Código Procesal Civil” (Resolución N° 452-98-ORL/TR del 4 de diciembre de 1998).

- “El oficio enviado por el juez al Registro Público para que el funcionario correspondiente se abstenga de efectuar acto traslativo de dominio sobre un bien urbano determinado, por existir un proceso de ejecución de sentencia sobre el bien de propiedad del ejecutado, no debe ser objeto de calificación toda vez que es objeto de esto los partes judiciales, cuyo acto conclusivo va a ser la inscripción o la anotación preventiva del mismo, toda vez que, de conformidad con lo establecido por el artículo 150 del Código Procesal Civil, los oficios son medios de comunicación a través de los cuales los jueces se dirigen a los funcionarios públicos que no son parte del proceso, por lo que deviene en intrascendente para la calificación que efectúe el registrador, el oficio enviado a la institución si no contiene los partes judiciales correspondientes relativos a la resolución del acto inscribible a efectuar” (Resolución N° 449-00-ORL/TR del 18 de diciembre de 2000).

- “Cuando la solicitud se encuentre contenida en partes judiciales, por los cuales se ordena efectuar una inscripción determinada, la rogatoria corresponde al juez, la misma que se encuentra formulada en el oficio que este mismo remite al registro, así como el mandato contenido en la respectiva resolución, ello no obstante que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de esta, por cuanto la solicitud de inscripción es el medio a través del cual se concretiza la rogatoria” (Resolución N° 213-00-ORL/TR del 6 de julio de 2000).

- “Que, en ese sentido, debe tenerse en cuenta que cuando el título consiste en partes judiciales donde se ordene practicar una rogatoria corresponde al juez la misma que se encuentra formulada en el oficio que este remita y comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio de que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de esta, toda vez que tal solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concretiza la rogatoria, por lo que si bien generalmente ambas coinciden en estos casos la inscripción se efectuará siempre a instancia y

por mandato del juez, al margen de quien la haya solicitado” (Resolución N° 303-97-ORL/TR del 24 de julio de 1997).

b. Adecuación a los antecedentes registrales y obstáculos que surgen del registro

- “... en cuanto a la adecuación a los antecedentes registrales, cabe precisar que la misma, comprende la confrontación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral correspondiente, y complementariamente con los antecedentes registrales, verificando que ninguna inscripción, salvo la primera, se extienda sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana el acto previo necesario para su extensión. (...) Que, el registrador, a través de las sucesivas presentaciones del título, formuló las observaciones pertinentes, haciendo de conocimiento del juzgado las deficiencias advertidas...” (Resolución N° 160-2001-ORLC/TR., Lima, 9 de abril de 2001).

- “Que, en los procesos de convocatoria judicial las facultades jurisdiccionales no recaen sobre la determinación de la legalidad y adecuación legal y estatutaria de los acuerdos a adoptarse y por ello sus resoluciones solo están encaminadas a ordenar la convocatoria; por lo que la calificación registral deberá ejercerse de acuerdo a los alcances del primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil y en el caso que se incorpore al parte judicial el acta de junta general y exista mandato expreso de inscripción de acuerdos, el registrador procederá de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ...” (Resolución N° 448-2001-ORLC/TR., Lima, 17 de octubre de 2001).

- “... conforme lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil al detectar la incompatibilidad con el antecedente registral, el registrador está autorizado para solicitar la respectiva aclaración o requerir información adicional al juez, en cuyo caso, de reiterar el juez el pedido de anotación o inscripción, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia registral, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de evaluación pues conforme a la citada Exposición de Motivos Oficial “... el registrador jamás debe calificar el fundamento o adecuación a la Ley del contenido de la

resolución”. (Resolución N° 117-2002-ORLC/TR publicado el 14 de marzo del 2002 en el Diario Oficial El Peruano).

- “El referido Título N° 161532, además de contener resolución que dispone la transferencia del inmueble a favor del embargante, también dispuso el levantamiento de todos los embargos, por lo que resulta ‘incompatible’ con el presente Título N° 220168 del 22 de noviembre de 2002, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos: ‘un título es incompatible con otro, ya presentado, cuando los mismos están referidos a actos o derechos excluyentes entre sí’. Habiendo precisado la jurisprudencia de este Tribunal que existe incompatibilidad cuando hay identidad de los actos rogados, como ocurre en el presente caso”. (Resolución N° 083-2003-SUNARP-L).

- “La calificación integral exige que, en aquellos casos en que exista un título anterior pendiente de inscripción se proceda a evaluar la posible ‘incompatibilidad’ de este con el título posterior materia de calificación; siendo que, de existir incompatibilidad entre ambos deberá procederse a la suspensión de la vigencia del asiento de presentación del título posterior”. (Resolución N° 083-2002-SUNARP-L publicado el 2 de marzo de 2003 en el Diario Oficial El Peruano).

c. Competencia del órgano jurisdiccional

- “Que, esta instancia ha establecido en reiterada y uniforme jurisprudencia, como las Resoluciones N° 189-2000-ORLC/TR del 2 de junio de 2000, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000 y N° 204-2000-ORLC/TR del 21 de junio de 2000, que tratándose de resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el registrador se encuentra facultado para examinar los siguientes aspectos puntuales: a) la competencia del órgano jurisdiccional, b) las formalidades extrínsecas, c) la adecuación a los antecedentes registrales y d) la condición de inscribible del título”. (Resolución Nro. 160-2001-ORLC/TR).

d. Condición de inscribible del título

- “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble las sentencias u otras resoluciones del juez que se refieren a actos y contratos inscribibles, encontrándose limitado dicho criterio por la enumeración taxativa del propio artículo” (40). (Resolución N° 097-98-ORLC/TR).

e. Ejecutoriedad de la resolución

En este sentido debe tenerse en cuenta el primer precedente de observancia obligatoria aprobado en el Quinto Pleno del Tribunal Registral de las SUNARP: “Inscripción sobre la base de resolución judicial: Solo las resoluciones judiciales que den lugar a inscripciones definitivas requieren constancia de haber quedado consentidas o ejecutoriadas, en aplicación del artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos”. Criterio adoptado en la Resolución N° 237-2002-ORLC/TR del 30 de abril de 2002.

En relación a este punto se tiene la siguiente resolución:

- “Que tal como se desprende del artículo 59 (41) del Reglamento de las Inscripciones, es requisito indispensable para la inscripción de una sentencia declarativa de dominio, la constancia que quedó consentida o ejecutoriada, siendo esta norma por vía de interpretación extensiva, de aplicación a las resoluciones judiciales denominadas autos dictadas en Procesos de Ejecución Forzada, atendiendo a su especial naturaleza de ser precisamente declarativas de dominio y en resguardo de la seguridad que el registro está llamado a cautelar por medio de la función legitimadora de las inscripciones” (Resolución N° 255-97-ORL/TR del 23 de junio de 1997).

Resolución N° 750-2003-SUNARP-TR-L

Sumilla: ejecución de mandato judicial.

“En cumplimiento del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Tribunal Registral deberá ejecutar la sentencia derivada de un proceso en lo contencioso-administrativo en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances”.

ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita en mérito al Oficio N° 577-1997/1o-SECA del 3 de octubre de 2003, suscrita por Ronald Aliaga Rengifo, Secretario de la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima, que el Tribunal Registral expida nueva resolución con arreglo a Ley, dando así cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución del 10 de junio de 2003, expedida por la Primera Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República, que confirmando la sentencia de vista del 13 de diciembre de 2000, declara nula la Resolución del Tribunal Registral N° 367-96-ORLC/TR del 26 de octubre de 1996, que resolvió la apelación del título N° 10684 del 22 de enero de 1996, en virtud del cual se solicitó “la inscripción de nulidad de inscripción de las fichas N° 294045, 294046 y 294047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito al parte judicial expedido por el 26º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, conteniendo oficio del 19 de enero de 1996, y copias certificadas de la Resolución del 27 de agosto de 1992, expedido por el Juez del 28 Juzgado Civil de Lima, de la Resolución del 30 de noviembre de 1993, expedida por la Corte Superior, de la Resolución del 28 de abril de 1994, expedido por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, del escrito presentado por Dora Florentina Limas Cruzy del auto del 26 de diciembre de 1995, expedido por el juez del 26º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima”.

DECISIÓN IMPUGNADA

A continuación se procede a transcribir la esquila de observación que fue materia de apelación. El ex Registrador Público del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Juan Carlos Peralta Castellanos observó el título en los siguientes términos:

1. “La Resolución de la Corte Suprema del 28 de abril de 1994, en modo alguno ordena que las demás partidas que se acumularon para formar la Parcela C en la ficha N° 294047, deben desacumularse y por ende revertir la propiedad a sus propietarios primigenios, por lo que lo solicitado por el presentante excede el sentido de lo ordenado por el Poder Judicial.

2. Lo requerido por el solicitante implica además una modificación de áreas, linderos y medidas perimétricas del inmueble correspondiente a la ficha N° 294047, para lo cual no se ha seguido el procedimiento judicial ni administrativo para la exclusión del inmueble.

3. La Resolución de la Corte Suprema del 28 de abril de 1994, no reconoce explícita o inequívocamente el derecho de propiedad del solicitante sobre la parte del predio ni ordena inscripción alguna en la partida acumulada, ni su exclusión y posterior inscripción en ficha alguna, no siendo procedente lo solicitado, pues el Registrador en vía de interpretación no puede exceder lo ordenado específicamente por la resolución suprema del 28 de abril de 1994, que ya ha sido materia de inscripción, conforme aparece del título archivado N° 107589 y de sus anexos.

4. Asimismo, se deja constancia que en proceso cuyas copias se adjuntan no ha sido emplazado el Ministerio de Vivienda, que tuvo a cargo el proceso de creación del Asentamiento y la acumulación de los predios. Por ello, el Poder Judicial en su resolución se limitó a ordenar la nulidad de los asientos registrales”.

ANTECEDENTE REGISTRAL

Los inmuebles materia del título venido en grado se encuentran constituidos por las acumulaciones registradas en las fichas N°s 294045, 294046 y 294047 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Mirtha Rivera Bedregal, con el informe oral del abogado Rosulo Aldoradi Valencia.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es:

El modo de ejecución de una resolución que declara la nulidad de una anterior Resolución del Tribunal Registral, que ha dado lugar a la extensión de asientos registrales.

ANÁLISIS

1. En mérito al Oficio N° 577-1997/1°-SECA del 3 de octubre de 2003, la Primera Sala Especializada en los Contencioso Administrativo dispone que se dé cumplimiento a lo dispuesto mediante Resolución del 10 de junio de 2003, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República, que confirmando la sentencia de vista del 13 de diciembre de 2000, declara nula la Resolución del Tribunal Registral N° 367-96-ORLC/TR del 26 de octubre de 1996, disponiendo que la autoridad administrativa cumpla con expedir nueva resolución con arreglo a ley; en la causa seguida por la Asociación de Residentes del Pueblo Joven “Casas Huertas de Surquillo” contra el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao - Sunarp sobre impugnación de Resolución Administrativa.

Para ello se adjunta copias certificadas de la Resolución del 10 de junio de 2003, expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de la República y de la Resolución del 13 de diciembre de 2000, expedida por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en lo Contencioso Administrativo.

2. Mediante Resolución del 10 de junio de 2003, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República confirmó la sentencia de vista del 13 de diciembre de 2000 –expedida por la Sala Corporativa Transitoria Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el proceso de impugnación de Resolución Administrativa planteada por la Asociación de Residentes del Pueblo Joven “Casas Huertas de Surquillo” en contra de la Resolución N°s 367-96-ORLC-TR del 23 de octubre de 1996–, en el extremo que declara fundada la demanda interpuesta por la Asociación de Residentes del Pueblo Joven “Casas Huertas de Surquillo”, y en consecuencia declaró nula la referida Resolución resuelta por el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao, disponiendo que se cumpla con expedir una nueva Resolución con arreglo a Ley.

3. De los considerandos sétimo, octavo y noveno de la Resolución expedida por la Corte Suprema, se desprende que dicho colegiado ha entendido que la Resolución del Tribunal Registral N° 367-96-ORLC/TR del 23 de octubre de 1996 ha incurrido en la nulidad prevista en el inciso c) del artículo 43 del D.S. N° 02-94-JUS, vigente cuando se expidió dicha Resolución, en razón de haberse excedido en los alcances del contenido de la ejecutoria suprema del 28 de

abril de 1994; dado que, según el colegiado, mediante esta ejecutoria solamente se declaró la nulidad de las inscripciones realizadas en las fichas N°s 294045, 294046 y 294047, mas no la desacumulación de las fichas acumuladas en las referidas partidas; contraviniéndose de esta manera con lo dispuesto en el artículo 2010 del Código Civil, así como con el artículo 40 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

4. Corresponde entonces, pronunciarse respecto al modo en que esta instancia deberá ejecutar una resolución que declara la nulidad de una Resolución del Tribunal Registral, que ha dado lugar a la extensión de asientos registrales.

En primer lugar debe tomarse en consideración que el primer párrafo del artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial precisa que toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala.

En tal sentido, al haberse declarado nula la Resolución del Tribunal Registral N° 367-96-ORLC/TR del 23 de octubre de 1996, y habiéndose dispuesto la expedición de una nueva resolución, corresponde a esta instancia expedir una nueva resolución, para ello es necesario determinar el vicio en que a criterio del Poder Judicial incurrió el Tribunal Registral al emitir su decisión, judicialmente anulada.

5. Mediante Resolución N° 367-96-ORLC/TR del 23 de octubre de 1996, el Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao resolvió el recurso de apelación planteado en contra de la observación formulada por el ex Registrador Público de la Séptima Sección de Propiedad, Juan Carlos Peralta Castellanos, a la inscripción del título N° 10684 del 22 de enero de 1996.

En el referido título se solicitó la inscripción de la nulidad de la acumulación realizada en la ficha N° 294047 del Registro de Propiedad Inmueble, en mérito a la Resolución del 28 de abril de 1994, expedido por la Sala Civil Corte Suprema de la República, que declarando no haber nulidad de la sentencia de vista del 30 de noviembre de 1993, declaró nulas las inscripciones registrales de las fichas N° 294045, 294046 y 294047. Para ello se adjuntó parte judicial expedido por el 26 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, conteniendo oficio del 19 de enero de 1996, y copias certificadas de la resolución del 27 de agosto de 1992, expedido por el

Juez del 28 Juzgado Civil de Lima, de la resolución del 30 de noviembre de 1993, expedida por la Corte Superior, de la resolución del 28 de abril de 1994, expedida por la Sala Civil de la Corte Suprema de la República, del escrito presentado por Dora Florentina Limas Cruz y del auto del 26 de diciembre de 1995, expedido por el juez del 26 Juzgado Especializado en lo Civil de Lima.

En dicha ocasión, el Tribunal Registral revocó las observaciones formuladas por el Registrador y que se precisan en el rubro II: Decisión Impugnada, y dispuso la transcripción de la declaratoria de nulidad, registradas ya –mediante título archivado N° 107589 del 28 de abril de 1994–, en los asientos 6-d de las fichas N° 294045 y 294046, y en el asiento 10-d de la ficha N° 294047, en el rubro b) –referido a la descripción del inmueble–, de las fichas que fueron cerradas como consecuencia de la acumulación de las fichas N°s 294045, 294046 y 294047, con excepción de la ficha N° 140079, y en el rubro b) de las fichas de continuación de tomo, según corresponda.

Sustentó dicha posición en el hecho de que “no obstante haberse inscrito la aludida sentencia en los asientos referidos, (.....), con la consecuencia resultante de nulidad y cancelación de partidas registrales reconocidas también por el Registro Predial conforme consta del Oficio N° 313-96/rp-66 del 12 de julio de 1996, la Registradora no ha procedido a ejecutar las acciones subsecuentes, inherentes a la nulidad declarada cual es restablecer el estado de las cosas, al momento previo en que se hallaban antes de la ejecución del acto que se sancionó con la nulidad”.

Asimismo indica “(.....) si el asiento 1-c de las fichas registrales N°s. 294045, 294046 y 294047, ha incorporado la acumulación de determinados inmuebles, vista la sanción de nulidad y las inscripciones efectuadas por la Registradora, se desprende, que tal acumulación ha dejado de existir por mandato expreso de la Corte Suprema de la República y por ende, debe entenderse que cada unidad independiente que se sumó por acumulación para formar una sola unidad ha recuperado su calidad (....)”.

Dicha decisión, como se ha señalado en el numeral tercero de la presente Resolución, dio lugar a que se declare nula la Resolución del Tribunal Registral N° 367-96-ORLC/TR del 26 de octubre de 1996, disponiendo que “se expida nueva resolución” con arreglo a ley, en razón de haberse excedido en los alcances del contenido de la ejecutoria suprema del 28 de abril de 1994, dado que según el colegiado mediante esta ejecutoria solamente se declaró la nulidad de

las inscripciones realizadas en las fichas N°s 294045, 294046 y 294047, mas no la desacumulación de las fichas acumuladas en las referidas partidas.

6. En este orden de ideas, siendo que la Corte Suprema solamente ha declarado la nulidad de las inscripciones registrales contenidas en las fichas N°s 294045, 294046 y 294047, el contenido de su fallo debe ser respetado en estricta observancia de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; en tal sentido corresponde denegar la inscripción del título N° 10684 del 22 de enero de 1996.

7. Se debe señalar que el procedimiento registral iniciado mediante asiento de presentación N° 10684 del 22 de enero de 1996 ha culminado, en razón de haberse dispuesto la transcripción de la inscripción de (...) “la Ejecutoria Suprema del 28 de abril de 1994 ya registrada en el rubro d) de las fichas N°s 294045, 294046 y 294047, al rubro b) referido a descripción del inmueble de las fichas que fueron cerradas, a excepción de la ficha N° 140079, la misma que debe correlacionarse con la ficha N° 1608091; y, al rubro b) de las fichas de continuación del tomo”, según corresponda (...); por lo que de conformidad a los artículos 144, 145, 146 y 168 del derogado Reglamento General de los Registros Públicos⁽¹⁾ aprobado por Sesión de Sala Plena de la Corte Suprema de la República del 16 de mayo de 1968 (vigente en dicho momento), esta instancia ha perdido competencia respecto al indicado título, siendo que tanto la sentencia como la Ejecutoria Suprema no se han pronunciado respecto de la vigencia del indicado asiento de presentación, como tampoco se ha declarado la nulidad de los referidos asientos.

A mayor abundamiento, se debe precisar que el inciso a) del artículo 2⁽²⁾ del nuevo Reglamento General de los Registros Públicos expresamente recoge a la inscripción como causal de conclusión del procedimiento registral.

En tal sentido, y al no existir pronunciamiento judicial respecto a lo señalado en el primer párrafo del presente numeral, se debe iniciar el correspondiente procedimiento registral para generar el asiento de presentación, mediante la emisión de nuevos partes judiciales que contengan pronunciamiento judicial expreso respecto a la validez de los asientos extendidos en mérito a la Resolución N° 367-96-ORLC/TR del 26.10.96, tomando en consideración el principio de rogación previsto en el artículo 2011 del Código Civil, concordado con el artículo III del Título

Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, según el cual la inscripción se realiza a instancia de parte, siendo que en el caso de partes judiciales la rogatoria corresponde al juez, conforme se ha pronunciado esta instancia en reiterada jurisprudencia; asimismo, el principio de legitimación, contemplado en el artículo 2013 del Código Civil, establece “el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”, lo que concuerda con el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que preceptúa que el poder judicial el único órgano del Estado capacitado para declarar la nulidad de un asiento de inscripción.

8. Finalmente, mediante hoja de trámite N° 46930 del 24 de octubre de 2003, la presentante del título alzado, Dora Florentina Limas Cruz, se desiste en forma total de su rogatoria formulada, al respecto se debe indicar que, de conformidad a lo señalado anteriormente la presentante del título N° 10684 no se encuentra legitimada para formular desistimiento alguno; por lo que debe declararse improcedente tal solicitud.

Estando a lo acordado por unanimidad.

RESOLUCIÓN

1. **DAR POR CUMPLIDO** el mandato judicial contenido en la Sentencia del 13 de diciembre de 2000, confirmada por Ejecutoria Suprema del 10 de junio de 2003, en los términos indicados en el numeral sexto de la presente Resolución.

2. Declarar **IMPROCEDENTE** el desistimiento de la rogatoria de la inscripción del título alzado por la presentante, por lo expuesto en el numeral séptimo de la presente resolución.

3. **REMÍTASE** copia certificada de la presente Resolución a la Primera Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima, para los fines indicados en el numeral séptimo de la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

FERNANDO TARAZONA ALVARADO; LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA; MIRTHA RIVERA BEDREGAL (Vocales del Tribunal Registral)

LA FACULTAD DE LOS REGISTRADORES DE EXIGIR ACTOS PREVIOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE MANDATO JUDICIAL.

El último párrafo del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos constituye una flagrante afectación a la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional en tanto se concede a un funcionario administrativo la posibilidad de exigir a la autoridad jurisdiccional el cumplimiento de determinados “actos previos” para la inscripción de una resolución judicial, retardando su ejecución. Asimismo, implica la afectación del derecho a la tutela jurisdiccional, pues esta comprende que la resolución recaída en el proceso correspondiente sea ejecutada en sus propios términos sin que sea objeto de modificación o interpretación de ningún tipo.

Demandante : Andrés Ángel Montoya Mendoza

Demandado : Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Asunto : *Acción popular*

Fecha : **11 de junio de 2004 (El Peruano 12/02/2005)**

A.P. N° 2145-2003 LIMA.

Lima, once de junio de dos mil cuatro.

VISTOS; de conformidad con el dictamen fiscal; por los fundamentos de la apelada; y CONSIDERANDO Además: Primero: Que, don Andrés Ángel Montoya Mendoza ha interpuesto acción popular solicitando se declare la inconstitucionalidad e ilegalidad y la consecuente inaplicabilidad del último párrafo del artículo treintidós del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos número ciento noventicinco-dos mil uno-SUNARP/SN, sustentado en que dicha disposición infringe el numeral dos del artículo ciento treintinueve de la Constitución Política del Estado, el artículo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo dos mil once del Código Civil al otorgarse al registrador público facultades de calificación de un mandato judicial en cuanto a su contenido con el consiguiente retardo de la ejecución de las resoluciones judiciales; Segundo: Que el último párrafo del artículo treintidós del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución número ciento noventicinco-dos mil uno-SUNARP/SN del diecinueve de julio de dos mil uno establece que “En los casos de

resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, la calificación se efectuará con respecto a su adecuación con los antecedentes del Registro, la formalidad que debe revestir, la competencia de la autoridad judicial correspondiente, salvo los casos de competencia prorrogable, y la naturaleza inscribible del respectivo acto o derecho. Asimismo, el registrador podrá exigir el cumplimiento de la inscripción de actos previos que resulten indispensables para que se registre la resolución judicial”; Tercero: Que dentro de los principios y derechos de la función jurisdiccional contenidos en el artículo ciento treintinueve de la Constitución, los incisos segundo y tercero hacen referencia tanto a la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional como a la tutela jurisdiccional efectiva respectivamente; Cuarto: Que el último párrafo del referido artículo treintidós constituye una flagrante afectación a ambos principios, en tanto se concede a un funcionario administrativo la posibilidad de exigir a la autoridad jurisdiccional el cumplimiento de determinados “actos previos” para la inscripción de una resolución judicial, condicionando el cumplimiento de una resolución judicial a la posibilidad de que el registrador exija determinados requisitos o actos previos, transgrediendo la garantía del referido artículo ciento treintinueve inciso segundo de la Constitución y retardando la ejecución de una resolución judicial cuando dicha resolución cuya inscripción se pretende es el resultado de un proceso jurisdiccional sujeto al control del juzgador respecto de las partes procesales, de la constitucionalidad y legalidad del procedimiento en sí mismo, como del resultado de aquel; por otro lado, y como correlato de lo expuesto, también implica la afectación de la garantía contenida en el artículo ciento treintinueve inciso tercero en tanto que el derecho a la tutela jurisdiccional no se agota con el otorgamiento de los derechos de acción y contradicción sino que además forma parte del mismo el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho, esto es, motivada, así como el derecho a que la resolución recaída en el proceso correspondiente sea ejecutada en sus propios términos sin que sea objeto de modificación o interpretación de ningún tipo; Quinto: Que en ese sentido dentro de la estructura del Estado, el Poder Judicial constituye uno de los pilares del estado de derecho que la Constitución diseña, por lo que en modo alguno puede estar supeditado a las “exigencias” de una autoridad administrativa, pues lo contrario significaría distorsionar las garantías previstas en la Constitución y en vía reglamentaria imponer un criterio a la autoridad jurisdiccional afectando el ordenamiento legal vigente; razones por las cuales CONFIRMARON

la resolución apelada de fojas setentiuno, su fecha veintiocho de marzo del dos mil tres que declara FUNDADA la demanda de fojas seis sobre acción popular y en consecuencia inaplicable por infracción a la Constitución Política del Estado el último párrafo del artículo treintidós del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos número ciento noventicinco-dos mil uno-SUNARP-SN; con lo demás que contiene; en los seguidos por don Andrés Ángel Montoya Mendoza contra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre Acción Popular; MANDARON que la presente resolución se publique en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con lo dispuesto en el artículo veinte de la Ley veinticuatro mil novecientos sesentiocho; y los devolvieron.

SS. VÁSQUEZ CORTEZ; WALDE JÁUREGUI; LOZA ZEA; MIRAVAL FLORES; ROCA VARGAS

LAS PARTIDAS INDEPENDIZADAS POR MANDATOS JUDICIALES SIN CUMPLIR LOS REQUISITOS LEGALES ¿Están protegidas por el principio de especialidad y el sistema de folio real?

Las partidas independizadas por mandato judicial sin cumplir con ninguno de los presupuestos y los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no publicitan una unidad inmobiliaria independiente al que se encuentra en la matriz, no estando amparadas por el principio de especialidad y mucho menos por el sistema de folio real.

RESOLUCIÓN Nº 691-2005-SUNARP-TR-L

TRIBUNAL REGISTRAL

Lima, 2 de diciembre de 2005

APELANTE Víctor Zuasnábar Quispe

TÍTULO 21710 del 29 de setiembre de 2005.

RECURSO 53788 del 14 de octubre de 2005.

REGISTRO Predios de Huancayo.

ACTO (S) Traslado de asiento

SUMILLA

PARTIDAS INDEPENDIZADAS POR MANDATO JUDICIAL

Las partidas independizadas por mandato judicial sin cumplir con ninguno de los presupuestos y los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no publicitan una unidad inmobiliaria independiente al que se encuentra en la matriz.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita el traslado del asiento de aclaración de anotación de medida cautelar de embargo en forma de inscripción de la partida 11000693 a la partida 11006119 del Registro de Predios de Huancayo.

Alega el recurrente que lo solicitado viene determinado por su adecuación al sistema de folio real.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública de Huancayo, Rocío del Carmen Rojas Castellares, formuló tacha sustantiva en los siguientes términos:

“Habiendo solicitado el traslado del asiento D00003 de la partida electrónica N° 11000693 hacia la partida electrónica N° 11006119, le comunicamos que conforme al artículo 83 del Reglamento General de los Registros, el traslado de asiento procede cuando este ha sido extendido en el rubro o partida distinta de aquel en la cual debió practicarse; y habiéndose verificado que en el asiento D0003 de la partida electrónica N° 11000693, ha sido registrado en el rubro y en la partida correcta (conforme a la rogatoria y técnica de inscripción) no procede dicho traslado; por lo que de conformidad con el artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos se procede a la tacha de plano”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante, reitera que su rogatoria se encuentra fundamentada en el sistema de folio real y de acuerdo al principio de especialidad.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la ficha N° 11124 que continúa en la partida electrónica N° 11000693 del Registro de Predios de Huancayo se encuentra inscrito un terreno con 156 m² cuyo dominio pertenece a Perú Gold S.A.

No se encuentra inscrita fábrica alguna sobre el inmueble.

- El asiento B00001 de la partida antes mencionada contiene inscrita la constancia de independización del inmueble ubicado en el primer piso del inmueble registrado en esta partida, independización realizada por mandato judicial, se observa también que no existe indicación de áreas, linderos y medidas perimétricas de la porción remanente.

- En el asiento B0003, de la misma partida se encuentra inscrita la rectificación por omisión constancia de haberse efectuado partida especial por constitución de derecho de superficie.

- El asiento B00001 de la partida electrónica N° 11006119 contiene la independización por dación en pago de la propiedad del primer piso del edificio y constitución del derecho de superficie sobre el suelo de su propiedad por 99 años a favor de Víctor Zuasnabar Quispe.

No se indica áreas, linderos ni medidas perimétricas.

- En el asiento D00001 de la partida electrónica N° 11006119 se encuentra registrada la traslación de cargas y gravámenes al inmueble independizado por mandato judicial.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo, con la solicitud de informe oral del Abogado Percy Requena Zuasnabar que no asistió.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- La partidas independizadas por mandato reiterativo judicial sin cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios ¿se encuentran protegidos por el principio de especialidad y el sistema de folio real?

VI. ANÁLISIS

1. Tal como se ha indicado en el rubro I, mediante el título pedido en grado se solicita el traslado del asiento de aclaración de anotación de medida cautelar de embargo en forma de inscripción de la partida 11000693 a la partida 11006119 del Registro de Predios de Huancayo, en razón que considera que si el asiento D0003 de la partida N° 11000693 no es trasladado se seguirá afectando su predio que consta en la partida 11006119.

El apelante ha manifestado todo su pedido en aplicación del principio de especialidad y el sistema de folio real. El sistema de folio real se basa en la organización tomando como base fundamental la finca o el predio, abriendo un historial a cada una de ellas en el que constan con separación los diferentes actos y contratos y derechos constituidos sobre cada finca conforme al principio de especialidad.

2. Corresponde dilucidar si efectivamente la partida 11006194 publicita un predio diferente al inscrito en la partida N° 11000693.

De la revisión del título archivado N° 3195 del 18/04/2002, que diera mérito para extender la transferencia de dominio del primer piso del edificio y del derecho de superficie, –el mismo que se encuentra conformado por el parte judicial expedido por el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huancayo, en el proceso judicial de nulidad de contrato y obligación de dar suma de dinero seguido por Víctor Zuasnabar Quispe contra Percy Requena Zuasnabar y Perú Gold S.A– se tiene que este fue inscrito por mandato y apercibimiento judicial, y bajo la responsabilidad del juez a cargo. Es de señalar que en su momento el registro –a través del registrador– indicó que no era posible su inscripción, puesto que al no existir fábrica, no procedía independización de ninguna unidad inmobiliaria. Por ello se justifica que al abrirse la partida 11006119, se haya indicado expresamente que la independización se efectuaba por

mandato reiterativo del juzgado, esto es que no se extendía en mérito al principio de especialización, y mucho menos amparado en el sistema de folio real, pues no contaba con los requisitos establecidos en el artículo 55 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, “es el acto registral 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 propiedad común”.

En ese orden de ideas, tenemos que en la partida 11006119 no se publicita una nueva unidad inmobiliaria, sino una orden judicial reiterativa, siendo coherente también que se publicite las cargas de la partida 11000693, pues el predio a que hace referencia en el mandato judicial contenido en los partes remitidos con oficios N° 562-2002-SJC-HYO-CSJU y 1146-2002-SJC-H-CSJU-OHM, no ha quedado individualizado.

En tal sentido, no se incurrió en error al extender el asiento D 00003 de la partida 11006119, pues este se extendió conforme el mandato judicial, y aun cuando en la Resolución N° 43 se señaló: “(...) los mandatos de inscripción de las resoluciones cuarenta y uno, cuarenta y dos en ambos casos se refiere a que el embargo recae en forma expresa sobre el bien inmueble que aparece descrito en la ficha de inscripción registral N° 11124 del Registro de Propiedad Inmueble de Huancayo (...)”, ello no desvirtúa lo inscrito en tanto, las partidas 11006119 y 11124 que continúa en la partida 11000693 se refieren a un mismo predio, no pudiendo alegarse el principio de especialización para una eventual rectificación.

3. Respecto a lo indicado por el apelante en su escrito ingresado mediante Hoja de Trámite 061059, en el sentido que debe tenerse como título modificadorio, las resoluciones N°s 41, 42 y 43 expedidas por el Primer Juzgado Civil de Huancayo, es de señalar que estos forman parte del título archivado 16050 del 15/9/2005, que diera lugar a la extensión del referido asiento D 0003 de la partida 1000693, el mismo que no individualiza el predio 11006119, pues no indica el área, linderos, área techada, etc.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública de Huancayo, al título referido en el encabezamiento por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

SS. SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS; ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO; LUIS ALBERTO
ALIAGA HUARIPATA

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

- ALVAREZ CAPEROCHIPI, JOSÉ ANTONIO. *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Civitas. Madrid, 1984.
- AUTORES VARIOS. *La evolución del Derecho Registral en los últimos cincuenta años*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Madrid, 1997.
- AVENDAÑO, JORGE V. *Garantías. Materiales de Enseñanza*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Facultad de Derecho. 1991.
- BONO, JOSÉ. *Historia del Derecho Notarial Español*. Tomo I y II. Consejo General del Notariado. Madrid, 1979 – 1982.
- BORDA, GUILLERMO A. *Tratado de Derecho Civil. Parte General*. Tomos I y II. Editorial Perrot. Buenos Aires.
- BULLARD GONZALES, ALFREDO. *La Relación Jurídico Patrimonial. Reales vs. Obligaciones*. Lima, -Lluvia Editores, 1990.
- CABRERA YDME, EDILBERTO. *El Procedimiento Registral en el Perú*. Palestra Editores. Primera Edición. Lima, 2000.
- CHICO Y ORTIZ, JOSÉ MARIA. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I y II. Marcial Pons. Ediciones Jurídicas S.A. Madrid, 1994.
- DE LA LAMA, MIGUEL ANTONIO. *Código Civil con citas, notas, concordancias y un apéndice*. Librería e Imprenta Gil. Lima, 1893.
- DE LA LAMA, MIGUEL ANTONIO. *Registro de la Propiedad Inmueble*. Librería, Imprenta y Encuadernación Gil. Lima, 1895.
- DEL VALLE, ALFREDO. *Manual del Registro de la Propiedad Inmueble*. Librería e Imprenta Gil. Lima, 1903.
- DIEZ-PICAZO, LUIS. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico – Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*. Volumen Tercero. Editorial Civitas. Cuarta Edición. Madrid, 1995.

- DIEZ PICAZO, LUIS Y ANTONIO GULLÓN. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Editorial Tecnos. Madrid, 2002.
- FEHRENBACH, ELISABETH. *Sociedad Tradicional y Derecho Moderno. La recepción del Code Napoleón en los Estados de la Federación Renana*. Editorial Alfa. Buenos Aires, 1980.
- GARCÍA GARCÍA, JOSÉ M. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Editorial Civitas S.A. Madrid. Tomo I, II, V, 1992.
- GENG DELGADO, FEDERICO. *Historia del Derecho Peruano*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos y la Universidad Particular San Martín de Porres. 1996.
- GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER HERNÁN. *Temas de Derecho Registral*. Ediciones Legales. 1ra. Edición 2000.
- GONZÁLES BARRÓN, GUNTHER. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores. Lima, 2002.
- GONZÁLES LOLI, JORGE LUIS. *Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica. Primera Edición, 2002.
- GUEVARA MANRIQUE, RUBÉN. *Derecho Registral*. Lima, Huallaga, 1988.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS Y SANCHO REBULLIDA, FRANCISCO DE ASÍS. *Derecho Inmobiliario Registral*. José María Bosch Editor. Barcelona, 1984.
- ORIHUELA IBÉRICO, JORGE. *Comentarios al Libro IX (De los Registros Públicos)*. En: *Comentarios al Código Civil* (Compiladora: Delia Revoredo) Tomo IV. Lima, Occorra, 1985.
- PARDO MÁRQUEZ, BERNARDO. *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*. Litografía Huascarán. Lima, 1966.
- PAU PEDRÓN, ANTONIO. *Curso de Práctica Registral*. Madrid, Universidad Pontificia Comillas, 1995.
- PAZ-SOLDÁN, JOSÉ PAREJA. *Derecho Constitucional Peruano*. Biblioteca de Derecho. Ediciones del Sol. Lima, 1963..
- ROCA SASTRE, RAMÓN M. *Derecho Hipotecario*. Tomo I y II. Quinta Edición. Casa Editorial Bosch. Barcelona, 1954.
- SCHEREIBER PESET Y CARLOS CÁRDENAS QUIROZ. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Registros Públicos*. Tomo X. Gaceta Jurídica. Primera Edición, 2001.

- SCOTTI, EDGARDO. *Derecho Registral Inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*. Buenos Aires, Universidad, 1980.
- SORIA ALARCÓN, MANUEL F. *Comentarios a la Legislación Registral*. Palestra Editores. Primera Edición. Lima, 2001.
- VIVAR MORALES, ELENA. *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmobiliaria en el Perú*. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. T. I y II. 1988.

REVISTAS

- ACEVEDO CRIADO, ISMAEL. *La Legislación sobre los Registros Públicos*. Revista de Derecho y Ciencias Políticas. Vo. 40, N° 1, 2 y 3. Ene-dic. 1976. Lima-Perú. Página 213.
- ADROGUÉ, MANUEL I. *El Tercero Registral*. En: Temas de Derechos Reales. Editorial Plus Ultra. Buenos Aires, 1986. Página 291.
- AVENDAÑO VALDEZ, JORGE. *El Derecho de propiedad, el Sistema Registral Peruano y la reforma del Código Civil*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 2. Agosto, 2000. Palestra Editores. Página 97.
- BECERRA PALOMINO, CARLOS ENRIQUE. *Configuración histórica del notariado latino*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 2. Agosto, 2000. Palestra Editores. Página 195.
- CÁRDENAS QUIRÓS, CARLOS. *Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil del Perú de 1984)*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 3. Noviembre, 2000. Palestra Editores. Página 11.
- DEL BUSTO DUTHURBURU, JOSÉ ANTONIO. *Los escribanos en la conquista del Perú*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año II. N° 2. Lima, 1991. Página 161.
- Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (Libro IX: Registros Públicos). Separata Especial, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de julio de 1989.
- FLOREZ BARRÓN, ALBERTO. *La Seguridad Jurídica*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año III. N° 3. Lima, 1992/93. Página 95.
- FLÓREZ BARRÓN, ALFREDO. *Apuntes para la historia del Colegio de Notarios de Lima*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año VII. N° 7. Lima, 1997. Página 37.

- GARCÍA, RUFINO V. *Inviolabilidad de la propiedad privada en las guerras marítimas*. En: Revista Universitaria. Órgano de la Universidad Mayor de San Marcos. Lima, octubre de 1906. Página 534.
- LÓPEZ LEGAZPI. *La crisis del derecho. Posición del notario ante ella*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año 1. N° 1. Lima, 1990. Página 179.
- LÓPEZ MEDEL, JESÚS. *Una aportación a la historia de la ciencia del Derecho Registral: La "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario" (1953-1958)*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 2. Agosto, 2000. Palestra Editores. Página 145.
- PERALTA CASTELLANO, JUAN CARLOS. *Breves apuntes sobre el sistema registral inmobiliario estadounidense*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año X. N° 10. Lima, 2000. Página 109.
- PIÑAR, BLAS. *Ante el dilema: Notariado Anglosajón – Notariado Latino*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año 1. N° 1. Lima, 1990. Página 15.
- RODRÍGUEZ PINTO, MARÍA SARA. *Raíz Romanística del Negocio TraslATIVO de Inmuebles en el Derecho Chileno*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año II. N° 4. Marzo 2001. Palestra Editores. Página 27.
- SILVA DÍAZ, MARTHA. *El folio real y la pluralidad de folios. Formulación legal. Problemática. Propuestas*. En: Temas de Derecho Registral. Tomo II, 1999. Primera Edición. SUNARP. Página 59.
- SOLF Y MURO, ALFREDO. *Registro de la Propiedad Inmueble*. Revista Universitaria. Órgano de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, septiembre de 1906. Página 411.
- SORIA ALARCÓN, MANUEL. *Hacia un Registro de inscripción obligatoria. Modificación del artículo 949 del Código Civil*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año III. N° 7. Febrero 2002. Palestra Editores. Página 61.
- SORIA ALARCÓN, MANUEL F. *Función Jurisdiccional, Función Administrativa, Función Registral y las Inscripciones de Mandatos Judiciales*. En: Temas de Derecho Registral. N° 1. Lima, 1993. Página 1.

- URTEAGA, HORACIO. *Notarios del siglo XIX y XX*. En: Notarius. Revista del Colegio de Notarios de Lima. Año X. N° 10. Lima, 2000. Página 119.
- VIVAR MORALES, ELENA. *El Registro de la Propiedad Inmueble, la economía de mercado y el mejoramiento técnico de los registros: ¿qué está faltando?*. En: Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Año I. N° 3. Noviembre, 2000. Palestra Editores. Página 59.

LEGISLACIÓN:

- Ley N° 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.
- Código Civil de 1984 - Libro IX- Registros Públicos.
- Resolución Ministerial N° 010-93-JUS que aprueba el TULO Del Código Procesal Civil.
- Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN que aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN, que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución N° 020-2003-SUNARP-SN, que aprueba Precedentes de observancia obligatoria, sobre calificación de mandatos judiciales.

JURISPRUDENCIA:

- Resolución N° 452-1998-ORLC/TR del 4 de diciembre de 1998.
- Resolución N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de.1999.
- Resolución N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre del 2000.
- Resolución N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre 2000.
- Resolución N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de diciembre del 2000.
- Resolución N° 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre del 2001.

- Resolución N° 160-2001-ORLC/TR del 9 de abril del 2001.
- Resolución N° 70-2002-ORLC/TR del 4 de febrero del 2002.
- Resolución N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero del 2003.
- Resolución N° 216-2003-SUNARP/TR del 4 de abril del 2003.

FUENTES DE INTERNET

- www.dialogoconlajurisprudencia.com
- www.sunarp.gob.pe.
- www.tc.gob.pe
- <http://articuloselregistratorvirtual.blogspot.com/2007/10/inscripcin-de-mandatos-judiciales.html>.
- <http://www.peruprensa.org/Ra191007.htm>.
- <http://vlex.com/vid/calificacion-documentos-judiciales-329778>.
- <http://www.cinder.info/files/Calificaci%C3%B3n%20de%20documentos%20judiciales%20en%20Per%C3%BA.pdf>.
- <http://www.pj.gob.pe/CorteSuperior/noticias/noticias.asp?codigo=7356&opcion=detalle&sede=19>.
- <http://cinder.artissoftware.com/wp-content/uploads/file/Legislacion/Panorama%20del%20sistema%20inmobiliario%20alem%C3%A1n.pdf>

