

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS PARA ESTABLECER LA RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS REGISTRADORES PÚBLICOS

MODIFICATION OF THE GENERAL REGULATIONS OF PUBLIC RECORDS TO ESTABLISH THE CIVIL LIABILITY OF PUBLIC REGISTERS

*Lisette Vanessa, Pérez Muñoz¹
Xiomara, Cabrera Cabrera²*

Fecha de recepción: 14 de junio de 2019

Fecha de aceptación: 10 de septiembre de 2019

Resumen

El objetivo general de la investigación fue elaborar una propuesta de modificación al Reglamento General de Registros Públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos, lo que mejoraría la calificación de los asientos registrales.

La responsabilidad civil por parte de los registradores públicos derivados de la mala calificación registral es una obligación a cargo de quien, actuando de manera antijurídica y culpable en sus actos causa daños y perjuicios a terceros, de subsanar e indemnizar el agravio efectuado

Nuestro sistema registral es una institución pública garante de la seguridad jurídica registral, puesto que dicha institución tiene a su cargo y como objeto fundamental la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Las distintas anomalías que presentan el Registro Público perjudican, en la mayoría de ocasiones, directamente a los usuarios, en virtud que la mayor parte de estos no cuentan con una asesoría jurídica adecuada que lo oriente sobre como el Registrador puede responder por los daños y perjuicios causados a sus personas y a su patrimonio. Este hecho deja a merced cualquier mala práctica o mal acto de función por parte del Registrador y Registradores auxiliares de dicho registro. Todo daño o perjuicio causado a un tercero por el Registrador hace nacer un derecho a reparación en la persona o en su patrimonio y un deber de reparación con carga al Estado.

Palabras clave: Registrador, asientos registrales, mala calificación, responsabilidad civil, reglamento de registros públicos.

Abstract

The general objective of the investigation was to elaborate a proposal of modification to the General Regulation of Public Registries to establish the civil responsibility of the public registrars, which would improve the qualification of the registry entries. The civil responsibility on the part of public registrars derived from the bad registry qualification is an obligation in charge of who, acting of unlawful and guilty way in its acts causes damages and damages to third parties, of correcting and indemnifying the offense made. Our registry system is a public institution guaranteeing the legal security of the registry, since said institution is in charge of and as a fundamental object the registration, annotation and cancellation of the acts and contracts related to the domain and other real rights over immovable property and furniture.

The different anomalies presented by the Public Registry damage, in most cases, directly to users, because most of these do not have adequate legal advice to guide them on how the Registrar can respond for damages caused to their people and their heritage. This fact leaves to mercy any bad practice or bad act of function on the part of the Registrar and Auxiliary Registrars of said registry

Any damage or injury caused to a third party by the Registrar gives rise to a right to compensation in the person or in his / her patrimony and a duty of reparation charged to the State.

Keywords: Registrar, registry entries, bad rating, civil liability, public records regulations.

¹ Abogada independiente, lissette84@hotmail.com

² *Dra. C. Docente de la Escuela de Postgrado, Universidad Señor de Sipan, Lambayeque, Perú,*
xiomarcabreracabrera@gmail.com

Introducción

Para lograr la inscripción de un acto o derecho, se inicia un procedimiento registral, y es precisamente la calificación señalada en el párrafo anterior, el filtro necesario, pues no todos los títulos reúnen los requisitos para que se publiquen en el registro.

El problema central que se viene generando es que al ser un funcionario público, deviene al no existir un proceso de profesionalización por su respectiva institución, que el Registrador se llega a burocratizar y a ser un funcionario rutinario, pues si este no se actualiza o renueva sus conceptos será siempre un registrador que frente a hechos nuevos, no asuma sus funciones y rechaza inscripciones y asuma actitudes legalistas denegando la inscripción cuando el acto o contrato no se halla contemplado en la legislación en forma taxativa, máxime si nos atenemos que el derecho se va renovando y tiene que adecuarse a los cambios que se producen en la sociedad.

En ese sentido, en el caso de la rectificación registral de los asientos, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que solo procede en los supuestos en los cuales no existe concordancia entre el asiento de inscripción y el título causal que dio lugar a su inscripción; caso contrario la rectificación deberá efectuarse en mérito de un título modificatorio posterior que permita concordar lo registrado con la realidad.

No obstante, las inexactitudes registrales y los modos de corrección anteriormente descritos, hay casos de inexactitudes registrales generadas como resultado de una inadecuada calificación, en los cuales se logra la inscripción de actos y contratos que no debieron inscribirse por adolecer de defectos que impedían el mismo, ya sea por falta de algún requisito de validez del acto o porque el mismo no se adecúa a los asientos registrales que ya constan en la partida de predios. Es decir, se generan asientos que se extienden en el registro correspondiente por una mala calificación.

Estos asientos extendidos por una mala calificación afectan a los titulares registrales, entendiendo como tales a aquellos que ostentan a su favor un acto o derecho inscrito en el Registro. La inexactitud señalada en párrafos precedentes, afecta las facultades de los derechos de los titulares registrales.

Ello genera que el titular no pueda actuar de conformidad con el asiento que publicaba su derecho, ante la presencia de una inscripción posterior que afecta el derecho que creía salvaguardado. Es así como en muchos casos, el titular no puede determinar el contenido del derecho inscrito, pues éste se ha visto modificado por el asiento indebidamente calificado; además dichos asientos sirven de base para la inscripción de nuevos actos o derechos, que mantienen el error generado en la partida, agravando así la afectación a dichos titulares

Se sabe que los registradores, al igual que cualquier otra persona común, no está exento de cometer errores o negligencias.

Pero la razón se explica el aumento de las quejas sobre estos profesionales, la cual está relacionada por varios factores: La amplitud de los deberes legales de asesoramiento que las últimas reformas legales les atribuyen ha ido ensanchando el fundamento de eventuales demandas de responsabilidad por negligencias que no sólo se pueden producir entonces por errores en la calificación o por el incumplimiento de plazos u otros deberes que les impone la legislación en relación con la expedición de certificaciones o notas simples informativas, sino por la labor de asesoramiento al público

Alberca-Campos, C. (2015) en su investigación denominada “Calificación registral de documentos judiciales” señala:

“La labor de calificación, regulada en términos bastante generales por el artículo 2011 del Código Civil, es aplicable a la totalidad de registros de naturaleza jurídica que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos”.

“No obstante, el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ordena que la extensión a la calificación establecida en el primer párrafo no sea aplicable a las resoluciones judiciales que ordenan una inscripción”

“La mala interpretación del segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil ocasiona que en algunos casos se termine inscribiendo documentos judiciales que no debieron inscribirse, mientras que en otros supuestos los registradores terminan siendo denunciados injustificadamente al oponerse a la inscripción de documentos que vulneran evidentemente la seguridad jurídica del Estado”

Tabra, L. (2017) en su investigación denominada “Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación”; señala:

“En sentido estricto los asientos registrales son las inscripciones efectuadas en las partidas registrales, con sustantividad propia por la que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho luego de efectuada la calificación registral”.

“Al presumirse exactos veraces, se le atribuye la intangibilidad, sin embargo, en caso dichos actos sufran de algún vicio, su inscripción no conlleva a la convalidación de los mismos.”

Coronel, N (2017) “Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A”, señala:

“Dependiendo de la procedencia de los actos que se buscan inscribir, el registrador va a emplear distintos métodos de calificación, es decir, va a obedecer los lineamientos planteados por las normas tratándose de documentos emanados del fuero judicial o de entidades administrativas”

“El problema jurídico que se presenta es el alcance en la calificación que tiene el registrador para poder decidir si algún hecho que se presenta en la realidad y que quiere ingresar al Registro, cabe admitirlo, es decir, si además de realizar el análisis para ser configurado como un acto inscribible, es posible admitirlo en nuestro ordenamiento jurídico por más que en la actualidad no se encuentre regulado, creando derechos sustanciales que, inclusive conllevan a modificaciones de normas con rango de ley”

El objetivo de la investigación: Elaborar propuesta de modificación al Reglamento General de Registros Públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos, lo que mejoraría la calificación de los asientos registrales.

La justificación del presente trabajo radicó en ampliar el conocimiento respecto al tipo de inexactitudes y las correcciones que ha considerado el Registro para tales casos. Sobre todo respecto al error en la calificación ya que actualmente no hay un criterio predeterminado sobre este tipo de inexactitud.

Además de ello, se determinó si estos asientos erróneamente extendidos, afectan al titular registral, se mostraría el incumplimiento de una de las garantías establecidas en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N°26366 (Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos) la cual establece la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, pues la finalidad de proteger dichos asientos es cautelar a quien acuda al registro.

En la investigación se señaló la responsabilidad civil de los registradores, debido a que existe negligencia por parte de ellos al momento de la calificación registral, existiendo la posibilidad de que en algún momento dicha institución pueda perder la credibilidad ganada en los últimos años.

II. Material y métodos

Se empleó una población conformada por 250 abogados con conocimiento de la problemática, de la cual se obtuvo 80, que fue la muestra a encuestar.

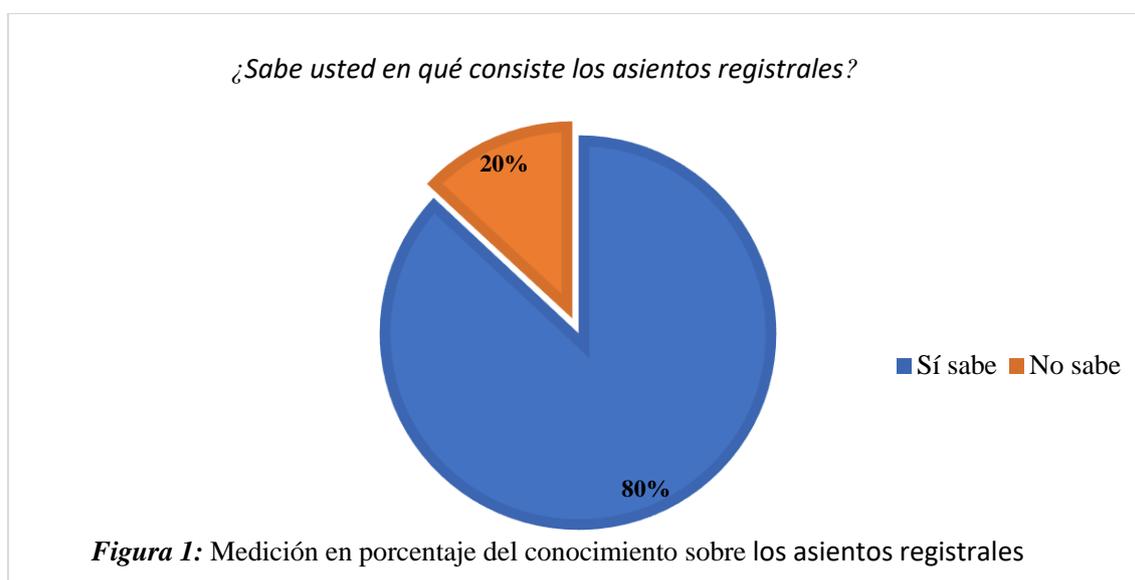
La investigación se realizó en Chiclayo por un periodo comprendido de diciembre de 2017 a febrero del 2018, siguiendo un enfoque cualitativo-cuantitativo.

Los métodos utilizados fueron, el histórico- jurídico, comparado- jurídico y el analítico porque se partió de una idea global hacia premisas menores y el sintético que permitió reunir las ideas particulares pero ya sometidas a un estudio, para así culminar con el proceso de investigación, utilizándose para ello materiales como lapiceros, resaltadores, papel bond, libros y revistas especializadas y el servicio de fotocopiado de separatas.

Las técnicas aplicadas fueron el estudio documental, a través de fichas de recolección de datos y la encuesta, por la cual se pidió a los especialistas que brindaran su apreciación sobre la publicidad sin restricción de la designación del curador. Las encuestas fueron enviadas a los correos institucionales de los encuestados y el instrumento utilizado fue el cuestionario, mediante la formulación de preguntas cerradas.

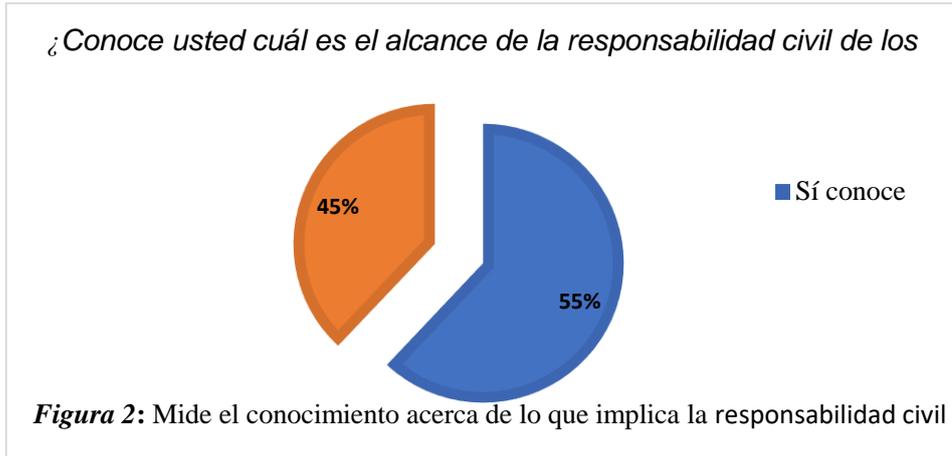
III. Resultados

Se aplicó un cuestionario con nueve preguntas a una muestra conformada por 80 personas.



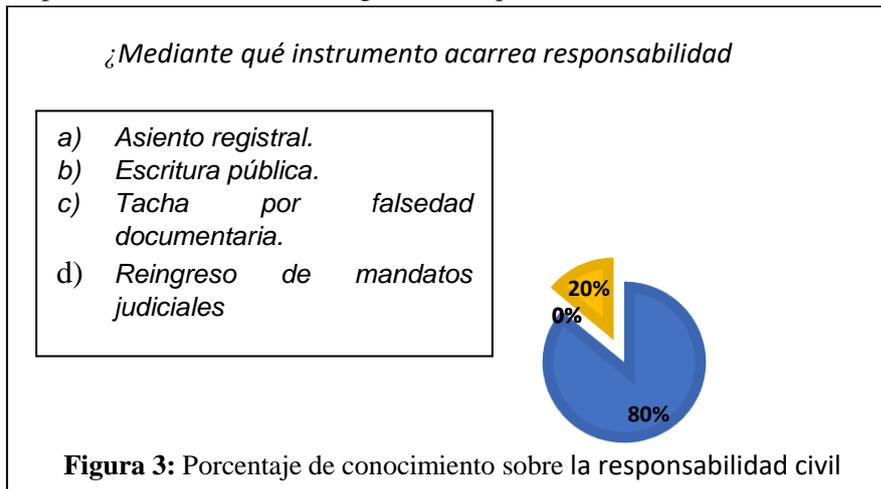
Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas

El 80% de los encuestados manifestaron conocer lo relacionado sobre los asientos registrales.



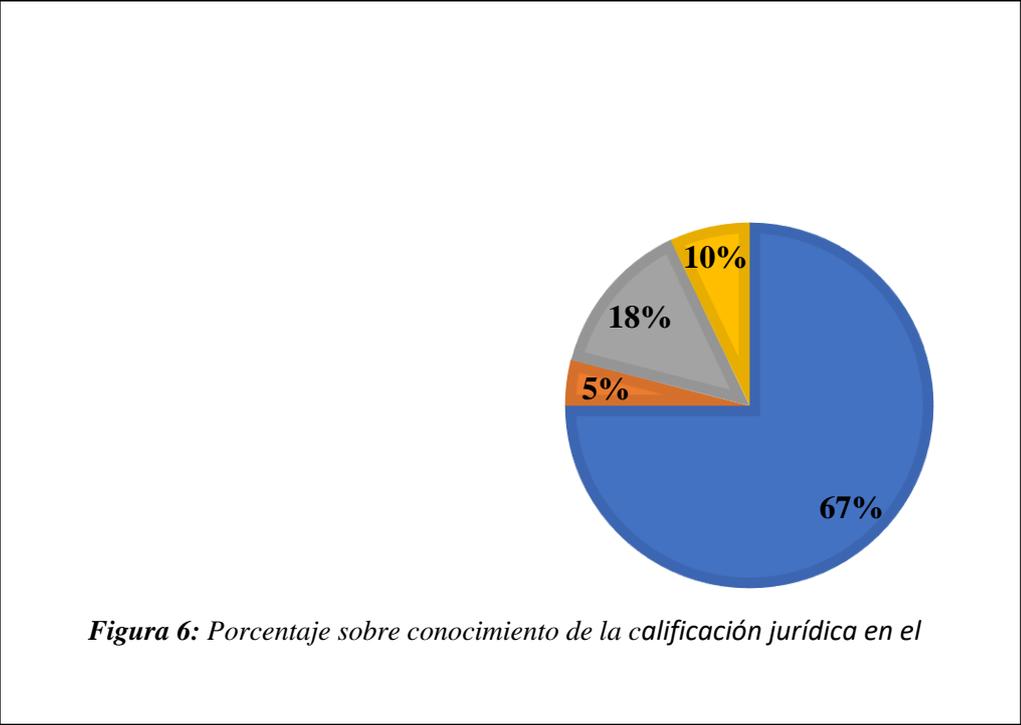
Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas.

Como se puede apreciar en el gráfico, el 45% de los encuestados no conocen el alcance de la responsabilidad civil de los registradores públicos.



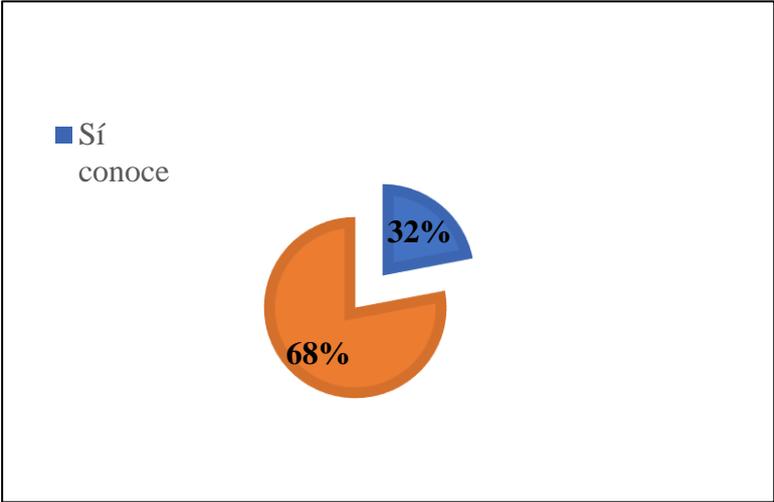
Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas

Ante esta pregunta, un valioso 80% acertadamente respondió que el instrumento sobre la responsabilidad civil de los registradores públicos es el asiento registral.



Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas.

El 46% obtenido de los encuestados indicaron que no saben cuáles son las diferencias entre *calificación positiva y suspensiva*, lo que refleja que dichas figuras jurídica no son manejada por los encuestados.



Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 persona

¿Conoce cómo está regulada la responsabilidad civil de los registradores públicos?

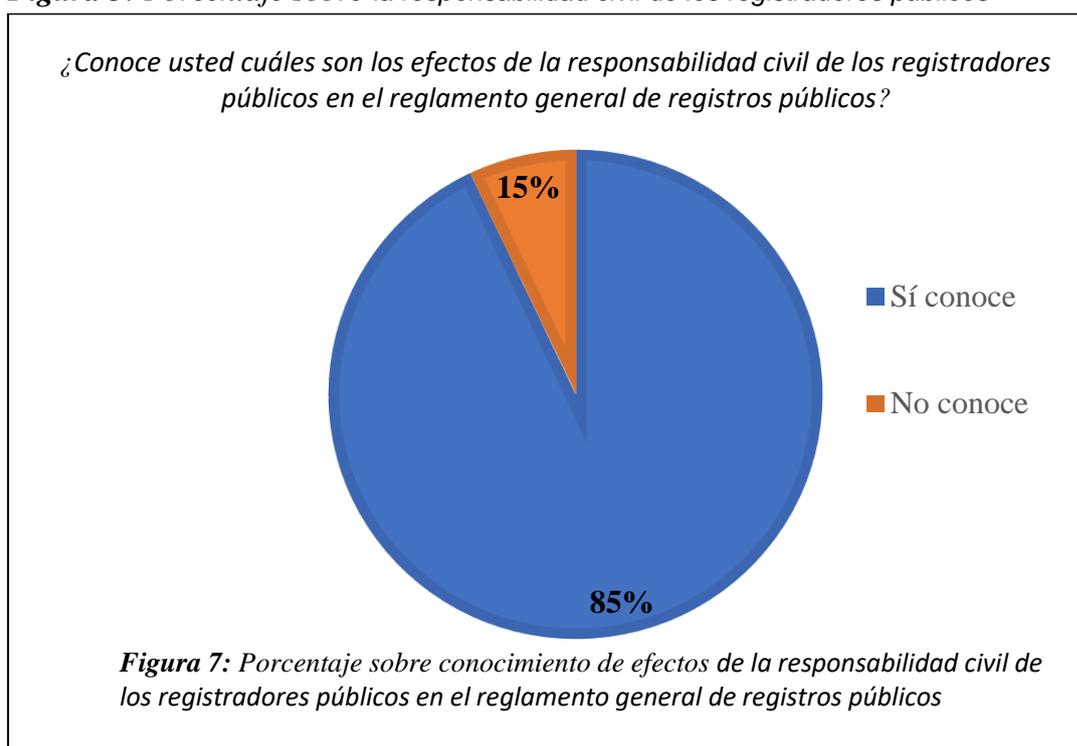
Un preocupante 68% contestó que no conoce cómo está regulada la responsabilidad civil de los registradores públicos. Se resalta la preocupación por ser el reglamento general de registros públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos que se emplea para sancionar problemas relacionados a los asientos registrales.

El 67% de los encuestados acertadamente indicó que la definición consultada pertenece a la calificación jurídica en el ámbito registral.

El resto de porcentajes se divide de la siguiente manera: 18% considera que se trata de la esencia de la calificación registral, 10% lo asocia con la calificación registral como acto administrativo y un 5% con la calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria.

Cabe indicar que a lo largo de esta investigación se ha explicado el contenido de estos y que entre uno y otro hay cierto margen que podría generar confusión, por lo que el porcentaje obtenido en la mayoría lo considera satisfactorio.

Figura 5: Porcentaje sobre la responsabilidad civil de los registradores públicos



Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas.

El 85% de los encuestados contestaron que sí conocen los efectos de la responsabilidad civil de los registradores públicos en el reglamento general de registros públicos, lo cual tiene sustento porque la labor que realizan está estrechamente vinculada con ese tema. Sin embargo, a pesar de que el 15% que indicó que no sabe los efectos de la responsabilidad civil de los registradores públicos en el reglamento general de registros públicos, constituye un porcentaje mínimo, también es necesario para ser valorado.

¿Sabe que los asientos extendidos por una mala calificación afectan a los titulares registrales, entendiendo como tales a aquellos que ostentan a su favor un acto o derecho inscrito en el Registro y afecta las facultades de los derechos de los titulares registrales?

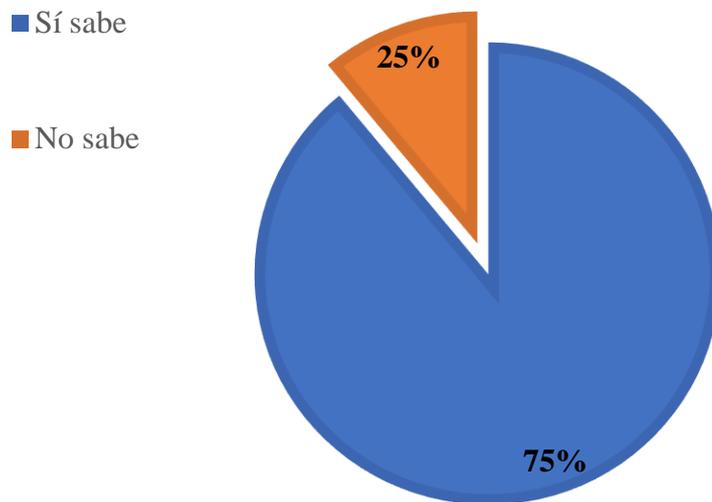
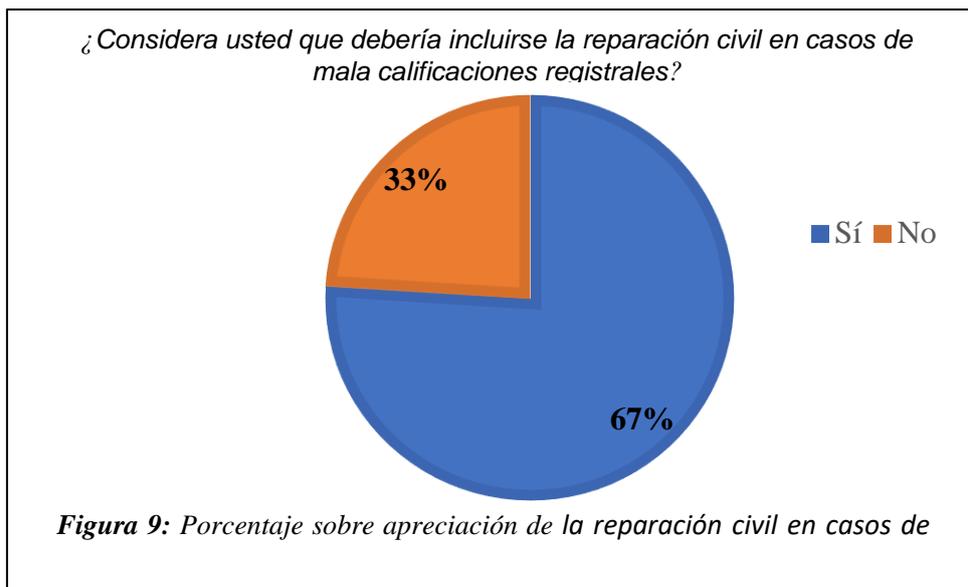


Figura 8: Porcentaje sobre conocimiento de los asientos extendidos por una mala calificación.

Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 persona

Un importante 75% indicó que sí sabe que los asientos extendidos por una mala calificación afectan a los titulares registrales, entendiendo como tales a aquellos que ostentan a su favor un acto o derecho inscrito en el Registro y afecta las facultades de los derechos de los titulares registrales, sin embargo, la alta tasa de respuestas “no sabe”.



Fuente: Encuesta aplicada a una muestra de 80 personas

El 67% de los entrevistados consideraron que sí debe incluirse la reparación civil en casos de mala calificaciones registrales y el 33% consideró que no.

En definitiva, los porcentajes obtenidos son una muestra del desconocimiento de la reparación civil en casos de mala calificaciones registrales, en concordancia con las respuestas obtenidas en la figura 2.

IV. Discusión

En base a las respuestas obtenidas con las preguntas planteadas en el cuestionario, tales como las obtenidas en la figura 5, se ha podido verificar que no se conoce cómo está regulada la responsabilidad civil de los registradores públicos. Se resalta la preocupación por ser el reglamento general de registros públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos que se emplea para sancionar problemas relacionados a los asientos registrales

En base al análisis realizado y con la finalidad de brindarle solución a los problemas relacionados a los asientos registrales, la propuesta mide el efecto directo con la responsabilidad civil de los registradores públicos proponiéndose para ello un proyecto de ley como sigue:

Proyecto de Ley

1.- Proyecto de Ley de modificación del reglamento general de registros públicos para establecer la responsabilidad civil de los registradores públicos

Artículo 1°: Modificación del Artículo 48°, 49° y 50° del reglamento general de registros públicos

Modifíquese los Artículo 48°, 49° y 50° del reglamento general de registros públicos, con la **inclusión** del siguiente texto:

Artículo 48°. - El régimen disciplinario y cese de los Registradores Públicos será aplicable a los integrantes de la Segunda Instancia Registral y demás funcionarios y servidores del Sistema Nacional de los Registros Públicos, en casos de mala calificación de los asientos registrales.

Artículo 49°. - La facultad de la autoridad competente para determinar la responsabilidad administrativa, civil o penal del servidor o funcionario del Sistema Nacional de los Registros

Públicos, prescribe a los 04 años de realizada la falta. La prescripción debe ser planteada en vía de defensa por el interesado.

Artículo 50°. - Cuando el servidor o funcionario sancionado impugne la resolución que lo sanciona, la instancia superior podrá modificar la resolución imponiéndole una sanción más grave y en todo caso elevarla a la vía penal, a pesar que el quejoso también haya interpuesto recurso o se haya adherido al interpuesto por aquél.

V. Conclusiones

El ordenamiento jurídico peruano debe de establecer en forma explícita los tipos de reparaciones con los cuales deben de ser sancionados los registradores públicos ante la mala calificación de los asientos registrales.

De la investigación podemos establecer que no existe una regulación en el reglamento general de registros públicos que permita establecer sanciones ejemplares en casos de mala calificación de asientos registrales porque mediante la encuesta aplicada se ha podido comprobar que un alto porcentaje no conoce si existe una sanción a los registradores públicos, es decir, no se conoce cuáles son los derechos protegidos y, mediante una simple deducción, se podría concluir que al no estar enumerada la sanción respectiva a dichos registradores, esta no sería considerada como un derechos de los usuarios.

VI. Referencias

- Aliaga, L. (2011) El Principio de Legitimación Registral. Lima: Legal Express –Gaceta Jurídica.
- Becerra, M (2012) El procedimiento registral en el nuevo reglamento general de los registros públicos. Lima Editorial Idemsa
- Becerra, M. (2011) El procedimiento registral en el nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Revista peruana de Derecho Registral y Notarial. N° 6. Lima: Palestra Editores
- Cabrera, E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Lima: Palestra.
- Cabrera, E. (2010) El Procedimiento Registral en el Perú, Lima, Palestra Editores
- Cavero, V. (2007) Derecho Registral y Notarial. Lima: Raisol SA.
- Gonzales, G. (2016). Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria en la ley N°30313. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L
- Gonzales, J. (2012) El Principio de Prioridad Excluyente: ¿Cuándo existe incompatibilidad en la inscripción de dos títulos presentados respecto a la misma partida? Revista peruana de Derecho Registral y Notarial. Año II. N° 7. Lima: Palestra Editores
- González, G. (2008), Introducción al Derecho Registral y Notarial, Lima, Jurista Editores, Segunda edición.
- Gonzales, J. (2012) Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima Editorial Gaceta Jurídica.
- Gonzales, L (2011) Errores Materiales y de Concepto en los Asientos Registrales. Lima. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Ediciones Palestra