

**PROCEDIMIENTO REGISTRAL PERUANO:
ANÁLISIS DE SU FINALIDAD**

**PROCEDURE PERUVIAN REGISTRAL:
ANALYSIS OF HIS PURPOSE**

Luis Fernando Sánchez Cerna¹

Resumen

La finalidad del procedimiento registral, marca una ruta de interpretación y orientación de la actuación de los funcionarios del registro, por lo cual es importante contribuir con postular la siguiente tesis: *Hay un error en la configuración legal de la finalidad del procedimiento registral, la cual contribuye poco su verdadera finalidad y existencia; la cual consiste en otorgar seguridad jurídica ex ante el conflicto, para prevenirlo mediante la inscripción, la cual debe implicar certeza formal y exactitud.*

Palabras clave. Procedimiento registral, finalidad, garantías del sistema jurídico registral, principios registrales.

Abstract

The purpose of the procedure registral, it marks a route of interpretation and orientation of the action of the civil servants of the record, for which it is important to contribute in spite of postulating the following thesis: There is a mistake in the legal configuration of the purpose of the procedure registral, who contributes little his real purpose and existence; which consists of granting juridical safety ex-before the conflict, to anticipate it by means of the inscription, which must imply formal certainty and accuracy.

Key words. Procedure registral, purpose, guarantees of the juridical system registral, principles of the right registral.

¹ Abogado por la Universidad Nacional de Trujillo; Maestro en Derecho Civil Empresarial por la Universidad Privada Antenor Orrego; Registrador Público, y Docente.
sanchezcernaluis@hotmail.com

1. Introducción:

“Una sociedad que prefiere la igualdad antes que la libertad, terminará sin igualdad y sin libertad” (Milton friedman)

Nuestro diseño constitucional, admite como modelo económico, la libertad de conservar el producto de nuestro trabajo y además permite también la conservación de la propiedad y ha establecido provisiones al respecto.

“consideramos que si el orden público económico peruano tiene como piedra angular la iniciativa privada, esto es la libertad económica de los particulares, ha de entenderse que la mayoría de garantías económicas contenidas en la Constitución están orientadas a hacer posible esta libertad. En este sentido, cuando la Carta Magna dice que el Estado puede otorgar garantías y seguridades, debe interpretarse en el sentido que más favorezca su realización, lo que permitiría no solo estabilizar cierta normatividad sino otras variables jurídicas como la jurisprudencia vigente al tiempo de celebrar el contrato ley”. (Camacho, 2006)

En materia de economía siempre se ha discutido lo que está mal: la producción el consumo, en el sistema registral y antes de ello en los sistemas jurídicos no se discute transposiciones conceptuales equiparables, por ejemplo para el caso del sistema registral peruano, que está mal la inscripción o el procedimiento registral, y la conclusión a la cual se ha llegado es que lo que hay que hacer es implementar procedimientos de rectificación y establecer supuestos de procedencia de la corrección del error; pero esto no se hace en el mismo procedimiento sino en otro, que posibilite la comprobación del defecto advertido para enmendarlo: vía rectificación material o de concepto, y ahora forma parte del diseño legal la purga de la partida registral aquellos asientos generados por incorporar al registro títulos que no lo son (por falsificación) o títulos en los cuales las partes nunca han intervenido (o suplantación).

Pero es correcta esta forma de ver el mundo, o es una forma interesada de analizar la realidad; no cabe duda que es el diseño que interesa a nuestra sociedad, es el diseño que busca encontrar consenso en el seno de la comunidad.

Recuérdese que en otros lugares se han encontrado soluciones diferentes más o menos eficientes para atender casos similares, prosperando en algunos casos instituciones fuertes, en algunos casos con titulación única y en otros con titulación doble, según informa la doctrina; el Sistema registral alemán, el sistema registral Australiano, el sistema registra francés, y el sistema registral Español destacan por sus características propias.

2. Nuestra tesis:

Hay un error en la configuración legal de la finalidad del procedimiento registral, la cual contribuye poco a su verdadera finalidad y justifica la implantación de otro diseño.

3. Análisis de la personalidad del procedimiento registral peruano:

El procedimiento registral tiene dos etapas tradicionalmente suelen considerarse como la primera y segunda instancia; el procedimiento asimismo presenta dos fases, la primera referida a la rogación y la segunda a la calificación; en el ínterin pueden presentarse algunas variaciones, en la primera fase se solicita la inscripción del acto rogado, y en la segunda se califica, evalúa o discierne respecto de su aptitud para ser incorporado al registro.

“El principio de rogación se refleja en las distintas fases del procedimiento registral. Primeramente debe presentarse al Registro un título, que de acuerdo con las exigencias de la ley debe ser un instrumento público, ya que no se admiten los

Rev. Jurídica Científica SSIAS 2016-2

PROCEDIMIENTO REGISTRAL PERUANO: ANÁLISIS DE SU FINALIDAD

instrumentos privados. El mencionado título debe instrumentar un acto o contrato de contenido real inmobiliario. La segunda etapa es la petición de registración que puede provenir, como decíamos, de instancia de parte interesada, o también de un mandato judicial o administrativo. La tercera etapa se vincula con el principio de legalidad, que analizarnos seguidamente, y es la calificación del título por parte del registrador”. (Espanés, 2003)

Ahora bien, actualmente el sistema registral peruano, ha previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, (RGRP) que la finalidad es la inscripción (la cual comprende la anotación preventiva), y esto se lo dice no sólo al funcionario registral sino también a los interesados, a los ciudadanos y comunidad en general, sin embargo cuando ellos inician el procedimiento registral, en no pocos casos la respuesta es negativa; entonces perplejo el ciudadano que no entiende porque no le dejan entrar si tiene una invitación; acude a la segunda instancia registral, y la respuesta es incorporar el acto al registro, es decir inscribe pero envía copias al Ministerio Público, pero esto tiene sentido, pues sí, porque la finalidad del procedimiento registral es la inscripción. En el sistema registral alemán se establece que debe darse prioridad al interés particular de las partes afectadas.²

En otros casos, que tampoco son menos, el ciudadano no logra inscribir lo solicitado, de igual forma queda perplejo, porque sigue con la invitación en la mano, e intentará entrar en tanto sus medios le permitan seguir pagando la tasa registral, y así tenemos títulos que se presentan una, luego otra vez y otra.

Si se tratara de una persona, diríamos el procedimiento registral tiene problemas de personalidad.

OFICINAS REGISTRALES	ENE-DIC 2013	ENE-DIC 2014	ENE-DIC 2013	ENE-DIC 2014	ENE-DIC 2013	ENE-DIC 2014
	TÍTULOS INSCRITOS		TÍTULOS OBSERVADOS		TÍTULOS TACHADOS	
Zona Registral N° I Sede Piura	84,775	92,097	21,435	22,093	16,776	18,531
Zona Registral N° II Sede Chiclayo	161,743	166,847	43,570	51,286	19,999	20,136
Zona Registral N° III Sede Moyobamba	58,986	67,848	9,763	10,760	6,930	12,389
Zona Registral N° IV Sede Iquitos	39,191	36,116	12,505	11,806	3,827	3,188
Zona Registral N° V Sede Trujillo	117,433	120,428	44,865	46,876	13,802	15,760
Zona Registral N° VI Sede Pucallpa	43,499	47,877	9,989	10,280	4,596	4,287
Zona Registral N° VII Sede Huaraz	45,357	49,027	18,355	19,505	5,128	5,356
Zona Registral N° VIII Sede Huancayo	120,810	139,542	45,481	45,399	44,504	58,245
Zona Registral N° IX Sede Lima	1,293,749	1,340,899	329,956	342,927	137,066	142,693
Zona Registral N° X Sede Cusco	87,135	92,942	33,208	36,097	12,988	14,810
Zona Registral N° XI Sede Ica	68,228	74,560	29,081	39,665	21,463	13,481
Zona Registral N° XII Sede Arequipa	97,735	147,025	27,711	61,536	4,359	22,195
Zona Registral N° XIII Sede Tacna	111,035	110,707	38,589	36,461	19,130	17,414
TOTAL	2,329,676	2,485,915	664,508	734,691	310,568	348,485

Ilustración 1 Títulos inscritos, observados y tachados por zonas registrales

Fuente: Boletín estadístico SUNARP Año 3 N° 36

² “Concepto del Procedimiento Registral de la Propiedad Alemán como Procedimiento basado en la Solicitud (artículo 13 del GBO) Ya en 1897, el memorándum del GBO disponía que “en la inscripción, debe darse prioridad al interés particular de las partes afectadas”. Ese mismo sentido fue tomado y materializado en el artículo 13, párrafo 1, punto 1 del GBO, que establece que la inscripción sólo se realiza si es solicitada. El procedimiento sólo difiere si la ley, bajo circunstancias excepcionales, prescribe la inscripción ex-oficio. La norma es, sin embargo, el procedimiento de solicitud que suele ser tramitado por los notarios públicos. El tema clave de la legislación está en el artículo 15, párrafo 2 del GBO. Si un notario público ha autenticado o certificado una declaración solicitada para la inscripción, se le considera facultado para solicitar la inscripción”. (Wilsh, 2011)

De la revisión del cuadro se aprecia con claridad que hay contradicción evidente entre la realidad y lo establecido en el R.G.R.P., si la finalidad es la inscripción, todos los títulos deben inscribirse al culminar el procedimiento registral, pero esto no es así; se rechazan una gran porcentaje de títulos, pero esto se realiza para cumplir una finalidad diferente y que no se ha incluido en la norma reglamentaria, ésta tiene que ver con el diseño de garantías del sistema nacional, me refiero a certeza objetiva de las inscripciones que tienen como causa una titulación auténtica, de modo más abstracto podemos decir: - seguridad jurídica.

Si se inscribirían todos los títulos que se presentan actualmente al registro; con el diseño jurídico actual, tendríamos un enorme caos y de inmediato un efecto en el incremento de la carga laboral de los magistrados.

El contenido normativo de RGRP sobre este aspecto, ha persuadido por su sencillez, que efectivamente es así.

Se pierde de vista que la inscripción es la culminación de la evaluación del cumplimiento formal y determinación definitiva de una apariencia de legalidad, y convicción de exactitud del título con el antecedente registral, por lo cual se le incorpora a un registro para su publicidad; de tal forma que se despliegan con absoluta tranquilidad los efectos previstos en la ley³, y se puede contratar sobre su base; pero los efectos de esta contratación son diferentes, son más fuertes: por ello, donde no hay inscripciones, hay duda hay incertidumbre en la contratación, hay riesgo que se refleja en las contraprestaciones (precio) inferior al del mercado, el cual asumen las partes, con la consiguiente pérdida de riqueza que se podría haber generado para ellos, otro efecto es el referido a la postergación de inversiones cuando no hay seguridad en la contratación por carecer del respaldo que otorga el sistema registral.

“N. Hartmann, concibe la finalidad como una categoría del entendimiento (a diferencia de la causalidad, que es una categoría real de los acontecimientos naturales). La finalidad se contrapone no sólo al nexo causal, sino también a la acción recíproca, a la determinación actual y a la determinación por el todo. Este es el motivo por el cual el pensar teleológico o pensar según los fines es un modo de pensar último — una concepción del mundo” (Mora, 1964)

4. Finalidad del procedimiento registral y las garantías del sistema nacional de los registros públicos:

Para explicar mejor y comprender acertadamente la tesis planteada nos acercaremos al tema, mediante una mirada al procedimiento notarial, el cual resulta necesario citar porque el mismo también presenta un defecto pero de naturaleza diferente; la cual se puede explicar sin la necesidad de hacer comentarios sobre la actualización normativa, dejada de lado; sino que es suficiente por ahora mencionar que la relajación de la actuación de sus miembros, en el cumplimiento del paradigma legal respecto al despliegue de acciones necesarias para configurar la fe pública notarial, causa suficiente incertidumbre que pone siempre en tapete la revisión de su participación en las transacciones que se realizan en el mercado. Es decir el defecto ilustrado acá es más bien referido a la actuación en la realidad.

En el tema que nos ocupa, más bien no sucede en el mundo real sino en el procedimental, normativo; pero en ambos casos estos defectos obedecen o tienden a un cambio en el interés que debe guiar ambos sistemas: - Seguridad jurídica.

³ Código Civil Libro IX.

Seguimos; se ha consensado de forma pacífica en nuestro país, que las garantías del sistema nacional de los registros públicos, son las establecidas en la Ley que la crea⁴, veamos:

a. **Autonomía** de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales:

se entiende esta garantía como garantía porque se así se asegura la ausencia de injerencia en las decisiones que emiten los registradores (y también los integrantes de la segunda instancia registral, pero este aspecto es por ejemplo más restringido que en el ámbito notarial, quien también gozan de autonomía, la autonomía registral es más limitada; y más bien comprende un aspecto positivo en el sentido que terceros no pueden decidir, sobre la inscripción, o denegación de la inscripción, y tampoco actuar como funcionarios que ejercen la función registral; esto apunta a la transparencia y claridad en la actuación de la administración pública, y la previsión de obtener pronunciamientos uniformes y predecibles. La autonomía entonces no es una garantía sino un presupuesto de la función registral. No está demás indicar que “La idea de autonomía supone una determinada caracterización de las partes así como de los constreñimientos o condiciones a las que están sujetas en la posición original” (Victoria Camps, Osvaldo Guariglia, Fernando Salmerón, 2004)

b. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales:

El Sistema nacional de los registros públicos, y los funcionarios que los funcionarios que lo integran, no pueden variar, modificar o expulsar asientos registrales, salvo previsión normativa expresa; la cual se materializa mediante título modificatorio posterior, (entiéndase otorgado por las partes); y por sentencia judicial firme. Esta previsión constituye otro presupuesto de la estabilidad del sistema registral, porque si las inscripciones empiezan a desaparecer o su contenido se varía sin mediar título posterior o decisión del órgano jurisdiccionales, no sería posible hablar de seguridad en las inscripciones.

Se trata la obligación que tiene el Estado de publicitar la realidad que le presentan las partes no sólo para informar al mercado de las titularidades y los facultados para la contratación; sino también de consolidar el derecho inscrito, atribuyéndole por este hecho una presunción de veracidad y concordancia con la realidad. (Legitimación). Debe tener presente además que la realidad incorporada al registro no tiene más alcance que la realidad que soporta la titulación auténtica que la causa u origina. Es decir la integridad y exactitud del asiento registral está en función a la integridad y exactitud del sistema de titularidad utilizado.

c. **La seguridad jurídica** de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro:

Sin entrar a debatir las posiciones doctrinales respecto al alcance y contenido de la seguridad jurídica en nuestro país; es necesario aclarar que el contenido que interesa es el que realiza una conexión necesaria entre la estabilidad de las posiciones subjetivas activas o pasivas, y la información extraída del registro necesaria para la mutación, o cambio de estas posiciones, en otras palabras a esto se denomina la fe del registro (la confianza del sistema, depende entonces de la fortaleza del procedimiento que se utiliza para incorporar, o modificar los asientos registrales).

La seguridad jurídica en el sistema registral, implica, la primacía de los principios registrales respecto de las demás normas; un poco más claro podemos decir: implica la primacía de la norma registral respecto de las demás del ordenamiento, en materia de bienes o derechos registrados, o mejor aún en materia de titularidades inscritas. (Aunque no estoy de acuerdo con la posición que afirma que las inscripciones comprenden las anotaciones preventivas, por razones de tiempo y espacio, no me referiré a este aspecto en esta ponencia).

La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley: Esto no es otra cosa que la obligación, podríamos decir natural,

⁴ Ley N° 26366

que le corresponde al Estado, por las deficiencias del sistema; y aunque la norma establece sólo la posibilidad de indemnización, es necesario puntualizar que esta es posterior a su obligación de reintegrar la titularidad, o compensar por el valor de la misma.

A la fecha una nueva modificación legal al Código civil y ley del notariado⁵, ha incorporado al sistema registral peruano, la posibilidad de reintegrar la titularidad, para los casos de suplantación o falsedad documental acreditados.

En la segunda parte del diseño normativo de este supuesto, existe un olvido, permanente por cierto, respecto del solicitante malicioso, o de mala fe o temerario.

El diseño del sistema registral peruano, así como el diseño del procedimiento registral, no contiene deberes específicos para los administrados en el procedimiento registral, deberes vinculados a su actuación.

Esta ausencia de reglas de juego sin incentivos para actuar o iniciar actuaciones ante el registro de acuerdo con a parámetros de una conducta ética, hacen vulnerable el diseño.

Desde el punto de vista económico, no cumplir “es visto como el producto de una estrategia individual según la cual los costos de las prácticas criminales son bajos, comparados con los resultados obtenidos. Siendo así, el problema se origina en la existencia de instituciones débiles que no logran imponer los comportamientos que consagran en sus normas jurídicas. La falta de sanciones efectivas es un incentivo para violar las normas”. (Villegas, 2011)

¿Qué falla en el sistema registral peruano?,
¿Qué falla en el sistema notarial peruano?,
¿Qué falla en nuestra sociedad?: que resulta de actualidad formular estas interrogantes; la respuesta trasciende el alcance de esta ponencia pero baste presentar por ahora que una de las características que se destaca es el elevado nivel de corrupción y relajación de principios y valores éticos y morales, en nuestra sociedad.

Nuestra preocupación estriba en que es de esta sociedad de donde se recluta a los integrantes de ambos sistemas de seguridad jurídica preventiva.

La Constitución actual, al haber consagrado el valor justicia⁶ [2] como principio normativo; este es norma vigente e informa a todo el ordenamiento jurídico, de tal suerte que una actuación ética es posible en el marco Constitucional; sobre todo si esta previsión constitucional, también estaba contenido en la afamada Constitución de 1979 (art. 80), con similar alcance.

El sistema registral y sus procedimientos y el sistema notarial y sus procedimientos deben tener como finalidad en su diseño y actuación la seguridad jurídica, la misma se exige desde la Constitución mediante el valor justicia respaldo normativa de la misma.

Lo que acabamos de afirmar contradice el alcance de la finalidad del procedimiento registral establecido vía reglamentaria⁷

Es decir la finalidad del procedimiento registral no puede ser la inscripción, porque esta afirmación trae implícita una hipótesis que no tiene cabida en el actual diseño registral, es decir todo acto, o negocio cuya inscripción se solicita merece cabida en el registro, y esto no es así;

⁵ Ley N° 30313

⁶ Constitución Peruana.- Artículo 44.- Deberes del Estado.- Son deberes primordiales del Estado: defender la soberanía nacional; garantizar la plena vigencia de los derechos humanos; proteger a la población de las amenazas contra su seguridad; y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación. (...)

⁷ TUO RGRP.- Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento.- El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No todo acto derecho o contrato, presentado al registro, merece inscripción, ya sea por su ausencia de relevancia o por existir previsión legal en contra o porque contradice el contenido del art. V del Título preliminar del Código Civil vigente.

Afirmar que la finalidad del procedimiento registral es la inscripción equivale a afirmar que los principios registrales están diseñados para facilitar la misma, cuando su diseño es más bien para impedir la inscripción, de los actos incompatibles con el registro; o para permitir la inscripción previo cumplimiento de determinadas exigencias.

Hay una errada percepción de la finalidad del procedimiento y éste lamentable error no ha hecho otra cosa que causar más problemas en la actuación registral, propiciar la inscripción no es más que un criterio orientador en la actuación del funcionario registral, pero no constituye la finalidad del mismo, y constituye asimismo una pauta que debe seguir la gestión del pliego presupuestal, o los órganos de apoyo al área registral, el simplificar los procesos y brindar las tecnologías que hagan posible por ejemplo:

- Evitar dobles trámites a los ciudadanos.
- Evitar la doble presentación de documentación.
- Facilitar al ciudadano, especialistas, y funcionarios registrales, la consulta en tiempo real de los títulos archivados de cualquier Oficina Registral.
- Posibilitar la competencia material de diferentes registros que implican varios servicios vinculados con un solo acto.
- Implementar Registros electrónicos, que faciliten al ciudadano acercarse con rapidez a la administración.
- Ampliar la competencia nacional del registrador para actos inscribibles, que tienen alto impacto en el mercado.
-

Se debe evitar emitir reglas que generen contradicciones internas, por ejemplo, porque tachar un título cuando se presentan copias simples⁸, en concordancia con lo antes expuesto, bastaría que en el mismo procedimiento se asigne un plazo perentorio para que subsane, presentando los traslados que permitan obtener un título fehaciente.

“Es imposible decidir acerca de la justicia de cualquiera regla particular de conducta justa,

Salvo dentro del marco de todo un sistema de tales reglas, la mayor parte de las cuales deben ser consideradas como incuestionadas para este propósito: los valores siempre pueden ser probados sólo en términos de otros valores. La prueba de la justicia de una regla, usualmente se describe (desde Kant) como aquella de

⁸ TUO R.G.R.P. Res. 126-2012-SUNARP.- “Artículo 43-A.- Tacha especial de títulos por presentación de copias simples de documentos principales

En caso que el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible, haya sido presentado en copia simple no autorizada por norma expresa, el Registrador tachará el título dentro de los tres (03) primeros días de su presentación. Si se formula la tacha aludida, el asiento de presentación estará vigente sólo por tres (03) días más para que pueda ser interpuesto el recurso de apelación correspondiente.

Dicho supuesto de tacha especial de título no se aplica cuando de la documentación presentada se advierte que existe otro acto o derecho inscribible, que si está contenido en un instrumento que cumple con las formalidades previstas por este reglamento.

Cuando se interponga recurso de apelación el Registrador deberá elevarlo en el mismo día, dejando constancia en el oficio de remisión que se trata del supuesto de tacha especial, no siendo necesario efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva.

su "universabilidad", esto es, como la posibilidad de querer que las reglas deban aplicarse a todos los casos que correspondan.

A las condiciones establecidas en ellas (el "imperativo categórico"). Lo cual equivale a que al aplicarlas a cualquiera circunstancia concreta, no vayan a entrar en conflicto con ninguna otra regla aceptada. De esta manera, en último término la prueba consiste en la compatibilidad o no contradictoriedad de todo el sistema de reglas, no en el mero sentido lógico, sino en el que el sistema de acciones que las reglas permiten no vayan a conducir a conflicto". (Hayek F. A., 1966)

Si la finalidad del procedimiento es la inscripción, entonces el diseño normativo alrededor, debe responder a esta finalidad, el registro sería uno de incorporación de datos, esto válidamente podría indicarse respecto de registros en los cuales lo relevante es la incorporación de información y la publicidad de la misma; en este diseño el discernimiento de su alcance y contenido del acto publicitado, queda fuera de la central de información; e implica un costo adicional.

Se han establecido limitaciones legales, a la actuación registral, adicionalmente se han agregado limitaciones reglamentarias a las previamente establecidas; restringir la libertad, no parece el camino adecuado para llegar a plasmar valores constitucionales que exigen del funcionario registral creatividad, iniciativa, y seguridad en casos complejos o de alta sensibilidad social.

Por lo cual es necesario agendar espacios de debate para alcanzar alternativas para mejorar los diseños de seguridad jurídica, entiéndase sistema registral y sistema notarial.

La Falsificación y suplantación es un fenómeno no resuelto en sede notarial, la ausencia de uniformidad en los actos y las formas, es un tema pendiente; lo mismo que la incorporación de sistemas de codificación al instrumento. La ausencia de protocolos uniformes y eficientes de identificación, aun cuando la norma lo exige.

Cerrar los ojos a esta realidad no ayuda al sistema registral, de allí que es necesario conversar y sugerir, plantear o postular alternativas.

Pero primero, arreglemos la personalidad del procedimiento registral peruano;

Las alternativas que nos plantean los diferentes sistemas registrales y la doctrina son vastas, y no alcanzan para exponerlas en este espacio.

En caso del principio de calificación, la tendencia peruana es incrementar las limitaciones para suavizar la actuación registral, y perfilar el contenido del mismo a una finalidad constituida por lograr la inscripción del título,

Esto no ha sido adecuadamente contrapuesto con las denominadas garantías que debe otorgar el sistema, sobre todo si se ha sobredimensionado las mismas; aclaro el tema con la siguiente pregunta, ¿que interesa más a los titulares una inscripción que le permite oponer eficazmente su derecho o una que no se lo permita?, la respuesta parece obvia;

Pero para nuestro caso, se debe tener claro que la finalidad del procedimiento registral no es la inscripción por las siguientes razones:

En este diseño se aprecia un interés ajeno a la función del registro que como hemos visto está obligado a otorgar estabilidad jurídica y asegurar los derechos:

- La inscripción no constituye el derecho.
- La inscripción no modifica el derecho.
- La inscripción asegura el derecho, y esta es la finalidad del procedimiento registral.

Si la inscripción es la finalidad, debemos diseñar un procedimiento que simplifique la misma. Y en esta línea podemos simplificarlo tanto, que reduciendo un poco más la autonomía e

incrementando los límites a la calificación, eliminamos además los otros principios registrales, y nos quedamos sólo con la publicidad y se cumple con la finalidad planteada.

Un procedimiento registral que tenga como finalidad otorgar seguridad jurídica en las inscripciones implica una nueva perspectiva de la visión de las garantías del sistema registral peruano, veamos:

Las Garantías del sistema registral peruano: la cual debe estar conformada por los principios registrales.

Otra garantía lo constituye la primacía de las normas registrales en materia de titularidades registradas.

La autonomía constituye presupuesto de la función registral; que no ha sido adecuadamente contrapuesta con el valor constitucional de “Seguridad Jurídica” en la misma.

El diseño actual, no implica una calificación débil, y tampoco es una calificación fuerte, tampoco hay revisión posterior de lo inscrito; sino que con las actuales modificaciones tenemos expulsión ex post inscripción del asiento registral que carece de causa material, sustantiva, no por ausencia de título en sentido registral, sino por ausencia de título en sentido material, aun cuando los protocolos del procedimiento se han cumplido, la equidad nos dice que no habría justicia si se permite la permanencia de tal apariencia de titulación auténtica, cuando se tiene certeza que no hay tal realidad.

La modificación no se ha realizado al procedimiento registral sino a las garantías del mismo.

Se han modificado las garantías del sistema registral para ajustarlo a un requerimiento social de urgencia en la tutela de un derecho constitucionalmente protegido, y adicionalmente se reconoce y admite de forma indirecta que el Sistema judicial peruano no es eficiente para atender este reclamo que le hace la sociedad (el mercado).

Esto sucede porque hay circunstancias indicadoras de ineficiencia en la protección de las titulares en nuestro país, y también para proteger el crédito veamos algunos de los defectos que aún aquejan a nuestro antiguo casero:

- ✓ Aún no ha encontrado una forma eficiente de reducir sus plazos de solución de controversias.
- ✓ Ausencia de normas de vinculación eficaz de las normas del proceso civil, con el sistema jurídico registral peruano, y con las normas que lo conforman. Por ejemplo:
- ✓ Fijar supuestos de inejecutabilidad de las decisiones judiciales vinculadas al sistema jurídico registral.
- ✓ Ausencia de previsión legal de efectos registrales de medidas innovativas, vinculadas al registro.
- ✓ Ausencia de previsión legal de prioridad del embargo inscrito frente a otro derecho catalogado como “real” por nuestra legislación y jurisprudencia peruana.
- ✓ Ausencia de previsión legal de Titulación pública para los casos de tercera excluyente de propiedad; titulación privada (fecha cierta) no es suficiente.
- ✓ Irrevisibilidad de la adjudicación en remate, por otras vías, (acción de amparo), previsión de normas de conexión única para evitar vías alternas, con sistemas de titulación pública.
- ✓ Poca claridad en la Diferencia de normas que regulan la concurrencia de derechos (de los denominados reales) para este caso el artículo 2022 del C.C., con normas que rigen el sistema de titularidades en nuestro país, y asigna la posición jurídica que permite atribuir a alguien la calidad de propietario (Por la calidad del título que ostenta), superficiario, usufructuario, etc. esto por cuanto el atributo de “inviolabilidad” (art.70 Constitución) de este derecho (propiedad), que le atribuye la constitución es para el que ostenta tal calidad.

“Hasta aproximadamente 100 años atrás, habíamos tenido un éxito razonable en domesticar al salvaje mediante ciertas reglas básicas que lo llevaron a formar un orden abstracto que no podía comprender. Desde entonces ha surgido un nuevo salvaje que debemos domesticar. Comenzamos domesticando al salvaje; debemos terminar, aunque aún no hemos comenzado, domesticando al Estado”. (Hayek, 1981)

Mediante la Ley 30313, ha modificado el art. 3 de la Ley 26366⁹, incorporando un supuesto adicional, porque ahora los asientos registrales también están bajo la salvaguarda del mismo registro, además claro de los Tribunales de justicia.

No hay mayor variación a los principios registrales, sino que se ha abierto una puerta cuya dimensión todavía no se conoce, porque nada impide, que se siga incorporando supuestos de cancelación de asientos registrales por el mismo registro. Y de paso apoyamos e la descongestión de procesos en sede judicial.

5. Epilogo:

La crisis de la institucionalidad que aun afecta a nuestro país, y que presenta algunas manifestaciones en el sistema registral y el sistema notarial no es una crisis de la sociedad sino de la ideología (filosofía) que sustenta estos sistemas.

Toda filosofía parte de tres bases:

La metafísica: parte de la filosofía que trata de la esencia del ser y la realidad de sus manifestaciones, propiedad, principios y causas primeras¹⁰.

La epistemología: Parte de la filosofía que trata de los fundamentos y los métodos del conocimiento científico, es decir, tenemos libre albedrío o estamos predeterminados, somos capaces de conocer la realidad.

La ética: Parte de la filosofía que trata de la moral de los actos humanos, que permite calificarlos como buenos o malos¹¹, aquello que nos dice cómo debe comportarse un persona en este mundo, lo bueno y lo malo, en el actuar (lo bueno lo que nos permite ser plenos y felices y lo malo es aquello que deteriora esto), la realidad es la fuente de la ética, esta no proviene de otra fuente natural o sobrenatural. Conforme afirma Rawls también aplicable al procedimiento registral “Si el procedimiento es equitativo, la equidad del procedimiento se transmite al resultado” (Victoria Camps, Osvaldo Guariglia, Fernando Salmerón, 2004). A lo es posible agregar también que, “para que tal función se cumpla en la medida necesaria, esos órdenes de responsabilidad deben sustentarse en una profunda responsabilidad moral”. (Couture, 1954)

Capitalismo, liberalismo y libertad, no tiene otro sustento que la confianza en el ser humano, por ello goza de libertad.

Los valores éticos son los que hacen el derecho notarial, baste repasar a Couture para comprender el alcance y dimensión del mismo, y son los que construyen y cimientan el Derecho Registral; baste comprender para este los alcances de la buena fe y las garantías del sistema.

⁹ Ley 26366, Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

¹⁰ <http://www.wordreference.com/definicion/metaf%C3%ADsica>

¹¹ <http://www.wordreference.com/definicion/%C3%A9tico>

CONCLUSIONES:

- ✓ La finalidad del procedimiento registral es otorgar seguridad jurídica en las inscripciones.
- ✓ Las Garantías del sistema registral peruano lo conforman los principios registrales, los cuales posibilitan el ingreso de títulos con atributos de certeza e integridad, los cuales a su vez se constituyen en la base de la contratación.
- ✓ Otra garantía lo constituye la primacía de las normas registrales en materia de titularidades registradas.
- ✓ La autonomía constituye presupuesto de la función registral.
- ✓ Los valores éticos son los que construyen y cimientan el Derecho Registral.
- ✓ Mediante la Ley N° 30313 Se ha modificado las denominadas garantías del sistema registral establecidas en su ley de creación.

Bibliografía

- Camacho, W. G. (2006). *La Constitución Comentada*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Couture, E. J. (1954). *El concepto de Fe Pública - Introducción al estudio del Derecho Notarial*. Montevideo: Fac. D° y CC SS de Universidad de Montevideo.
- Espanés, L. M. (2003). *Publicidad Registral*. Bs. As.: Zavalia.
- Hayek, F. A. (1966). Los principios de un orden social liberal. *Encuentro de Tokio de la Sociedad*, (pág. 24). Tokio.
- Hayek, f. A. (1981). Fundamentos Éticos de una Sociedad Libre. *Fundamentos de una sociedad libro* (pág. 13). Santiago de Chile: Centro de Estudios Públicos.
- Mora, J. F. (1964). *Diccionario de Filosofía*. Bs. As. T.I: Sudamericana.
- Victoria Camps, Osvaldo Guariglia, Fernando Salmerón. (2004). *Concepciones de la ética*. Madrid: Trotta S.A.
- Villegas, M. G. (2011). *Ineficacia del derecho y cultura del incumplimiento en América Latina*. Bs. As.: Siglo Veintiuno Editores.
- Wilsh, H. (2011). Fases del Procedimiento Registral de la Propiedad Aleman. *REGISTRADORES de España*, 66 - 70.

