



Pasión por el
DERECHO

DERECHO REGISTRAL I

Martha Silva Diaz



CURSO
**Preparación para el acceso
a la función notarial**

1. Derecho registral: Concepto, características, fuentes. Sistemas registrales. Generalidades. Clasificación: por los efectos de las inscripciones, por los alcances de la función calificadora, por la técnica registral, por el papel asignado al bien. Sistema francés. Sistema alemán. Sistema australiano. Sistema español. Sistema peruano.



CONCEPTO DEL DERECHO REGISTRAL.

CANO TELLO: “El *Derecho Hipotecario* es el **sistema de normas que regula el funcionamiento del Registro** de la Propiedad y **determina los efectos de los derechos inscritos.**”

Es la disciplina jurídica que regula las funciones de los registros jurídicos existentes, así como los efectos de las inscripciones de los actos y derechos en los diversos registros.



CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL CC 1984

Se regula registros jurídicos y no registros administrativos.

Se trata de registros que desarrollan temas de derecho civil.

Son registros a los que se les aplica los principios de derecho registral.



CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO REGISTRAL

Es un derecho en **parte sustantivo y en parte adjetivo.**

Las actuaciones registrales participan de la naturaleza jurídica de los actos de jurisdicción voluntaria y producen sus efectos *erga omnes*.

Sus normas tienen un marcado carácter social, dado que el Registro es un instrumento de publicidad al servicio de la comunidad.



CARACTERES DE LOS REGISTROS JURÍDICOS

El Estado **organiza la publicidad** para satisfacer la necesidad de **certidumbre** para entablar relaciones jurídicas.

Este tipo de **publicidad** se basa en la **veracidad de los datos registrados**.

Acceso menos restringido.

Su fundamento es jurídico-privado: *necesidad de **adquirir certeza sobre determinadas situaciones***.

FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

El Código Civil de 1936.

El Reglamento General de los Registros Públicos de 1968.

El Reglamento de las Inscripciones de 1936.



FUENTES DEL DERECHO REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

La Ley Hipotecaria Española de 1946.

Aportes de la doctrina nacional y extranjera.

Jurisprudencia de los tribunales nacionales.



CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES

Por los efectos de las inscripciones.

Por los alcances de la función calificadora.

Por la técnica registral.

Por el papel asignado al bien.



POR LOS EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES

Registro con efecto de inoponibilidad de lo no registrado respecto del tercer adquirente por negocio jurídico registrado (francés).



Registro con efecto de exactitud de lo registrado respecto del titular registral y, en definitiva, del tercer adquirente de buena fe por negocio jurídico registrado (alemán).



Registro con efecto de inatacabilidad de lo registrado salvo excepciones tasadas, respecto del titular registral (australiano).



POR LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

CONSTITUTIVO

DE
INOPONIBILIDAD

DE PRESUNCIÓN
DE EXACTITUD
(iuris tantum o
iuris et de iure)

SIN PRESUNCIÓN
DE EXACTITUD



POR LOS EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

PUBLICIDAD CONSTITUTIVA:

Produce la
mutación del
derecho real.

**PUBLICIDAD
DECLARATIVA:**
El derecho real
nace antes de
su inscripción,
pero ésta lo
hace oponible.



POR LOS ALCANCES DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

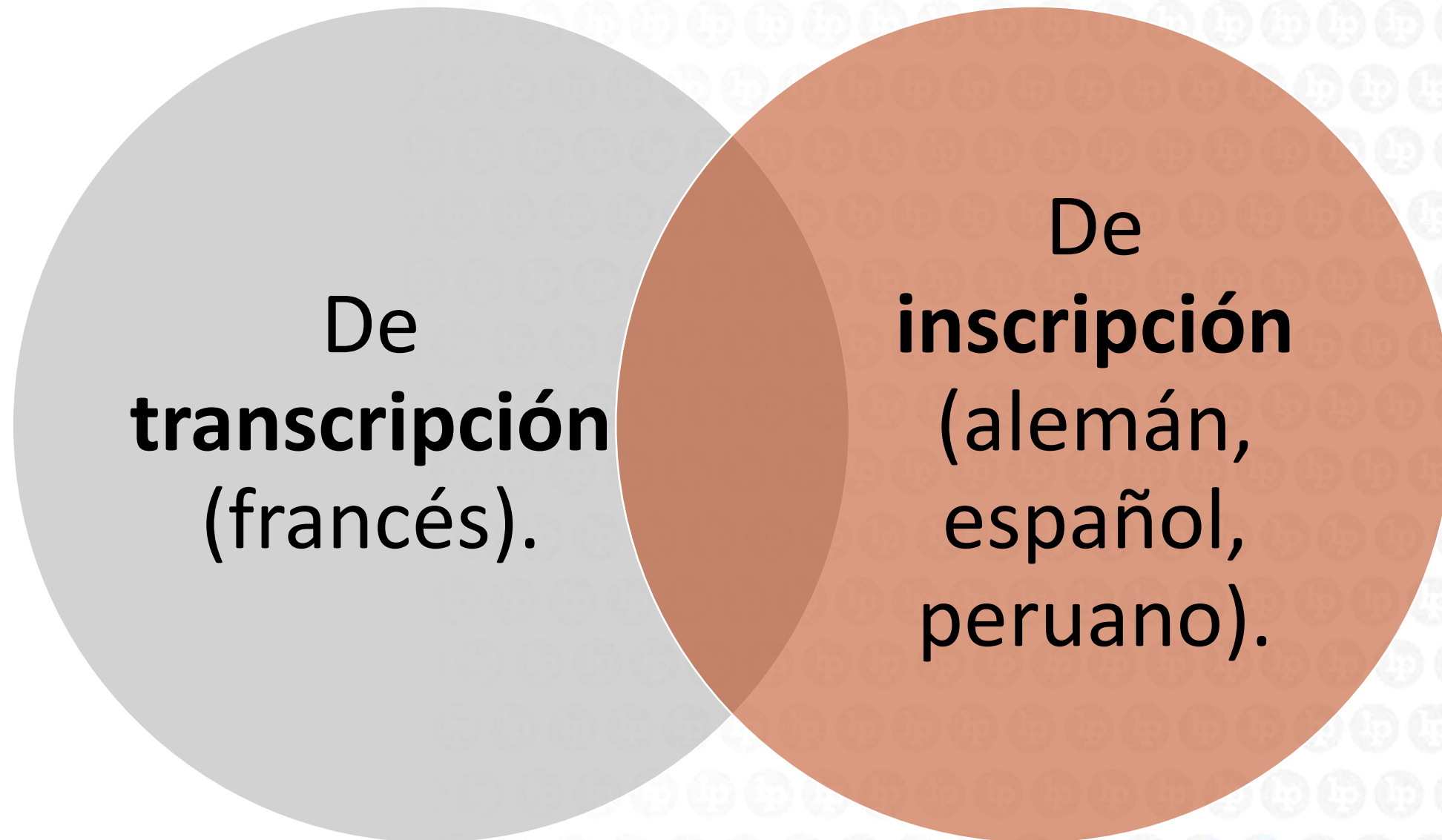
Sistemas con calificación más o menos formularia (francés, italiano y belga).

Sistemas con calificación registral de forma y fondo (español, alemán, suizo, danés, peruano).

Sistema de calificación amplísima, incluso topográfica (australiano).



POR LA TÉCNICA REGISTRAL



POR EL PAPEL ASIGNADO AL BIEN



Sistemas que
**no llevan el
Registro por
fincas** (francés,
belga, italiano).

Sistemas que
**llevan el
Registro por
fincas** (español,
alemán, suizo,
australiano,
peruano).



SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS

No es un registro de propietarios, sino de enajenaciones.

La calificación registral es limitada.

Carece de “presunción de exactitud”, no distingue actos a título gratuito u oneroso.

*Es un sistema de INOPONIBILIDAD de lo no inscrito.
Se exige buena fe*

Solo resuelve el problema de la doble venta o de la venta como libre estando gravado.



SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN. Efectos de la inscripción

INSCRIPCIÓN
CONSTITUTIVA
EN
TRANSMISIONES
Y ACTOS
INTERVIVOS

CARÁCTER
ABSTRACTO Y NO
CAUSAL

PRESUNCIÓN DE
EXACTITUD IURIS
TANTUM Y IURIS
ET DE IURE

SE BASA EN
PRIORIDAD



SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN. Requisitos de la inscripción

CONSENTIMIENTO FORMAL

ROGACIÓN

ESPECIALIDAD (COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO)

TRACTO SUCESIVO

CALIFICACIÓN REGISTRAL



SISTEMA AUSTRALIANO. TORRENS

EFFECTOS CONSTITUTIVOS EN DERECHOS REALES.

PARA INMATRICULAR SE REQUIERE PRESENTAR TÍTULOS HASTA LA CORONA Y PLANO

EL REGISTRO EVALÚA EL ASPECTO FÍSICO

LA TITULACIÓN SE INVESTIGA Y SE VERIFICA LA POSESIÓN

ES UN PROCEDIMIENTO CUASI JUDICIAL

ES CAUSAL



SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Está formado por una **fusión de elementos de tradición romanista o francesa con elementos germánicos.**

Se configura como un **sistema de inscripción.**

Se establece la **función calificadora.**

Se articula con asientos de inscripción y de anotación preventiva.



SISTEMA REGISTRAL PERUANO

Se inspira en el sistema del derecho hipotecario español.

Se configura como un sistema de inscripción.

La inscripción es potestativa.

Los efectos de las inscripciones son declarativos, salvo en las hipotecas y las personas jurídicas.

Se establece la calificación registral.

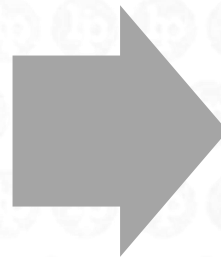


2. Principios registrales. Concepto. Publicidad material y publicidad formal. Principio de rogación y de titulación autentica. Principio de especialidad. La partida registral. Principio de legalidad. Principio de tracto sucesivo. Principio de prioridad de rango o Preferente. Principio de prioridad excluyente. Principio de legitimación. Principio de fe pública registral - alcances de la oponibilidad.



DEFINICIONES DEL CONCEPTO: “PRINCIPIOS REGISTRALES”. Hernández Gil

“Que no sean principios generales del Derecho no resta importancia a la función de los principios dentro de cada sistema hipotecario (...).



Principios hipotecarios son, pues, ciertas **normas de derecho positivo ordenadoras del régimen inmobiliario** contrastadas con la solución técnica que ofrece la ciencia jurídica.”

DEFINICIONES DEL CONCEPTO: “PRINCIPIOS REGISTRALES”. García García.

“Principios son las **notas, caracteres o rasgos básicos** que tiene o debe tener un determinado sistema registral.”

“Principios se extraen de **preceptos positivos y responden a un determinado sistema**, por lo que concuerdan con una realidad jurídica.”



DEFINICIONES DEL CONCEPTO: “PRINCIPIOS REGISTRALES”. Lacruz Berdejo

“El servicio más señalado que prestan estos principios es que **son normas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada,**

De manera que **una sola palabra o expresión da a conocer determinada regulación jurídica,**

Y así, si se afirma que el derecho español sigue el principio del tracto sucesivo, se da a entender con esta sola expresión, que los títulos a inscribir deben tener un antecedente y apoyo en los libros.”

Problemas: abuso y proliferación, podrían dificultar la visión del sistema registral.



OBJETO DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL. Pau Pedrón

*“El objeto de la publicidad son **situaciones jurídicas**”.*



¿Cuáles? Las que **por su naturaleza tienen vocación de *oponibilidad***.

Ej.: derechos reales, es decir el derecho de propiedad del comprador, asimismo, las facultades del administrador.



¿Para qué? Para hacerlas conocidas a la generalidad de personas que no son parte en tales situaciones.

“PRINCIPIO DE PUBLICIDAD”. Art. 2012 CC

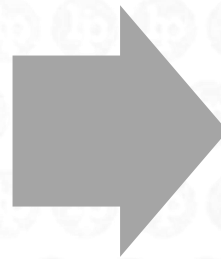
Se presume,
sin admitirse
prueba en
contrario,

que toda
persona tiene
conocimiento
del contenido
de las
inscripciones.



PUBLICIDAD MATERIAL. Art. I TP RGRP

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**.

EFFECTOS DE LA PUBLICIDAD MATERIAL. Art. 5 RSPR.

Efecto de cognoscibilidad: el contenido de la partida registral afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo, salvo disposición en contrario.

Efecto de inoponibilidad: los actos o derechos no inscritos ni anotados en el registro no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro.

Efecto legitimador: el titular registral se encuentra legitimado para actuar conforme al contenido de la inscripción registral.



PUBLICIDAD FORMAL. Art. II TP RGRP

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, obtengan 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.



PUBLICIDAD FORMAL. Art. 6 RSPR

La publicidad formal se brinda a través de **medios electrónicos o en soporte papel,**

Garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral.



FUENTES DOCUMENTARIAS DE LA PUBLICIDAD FORMAL. Art. 8 RSPR

El asiento registral donde consta el acto o derecho inscrito.

La partida registral.

El título archivado.

Los índices informatizados conformados por la data almacenada o estructurada en el procedimiento registral de inscripción.



FUENTES DOCUMENTARIAS DE LA PUBLICIDAD FORMAL. Art. 8 RSPR

La solicitud de inscripción denegada con las respectivas esquelas de observación, liquidación y tacha, según corresponda.

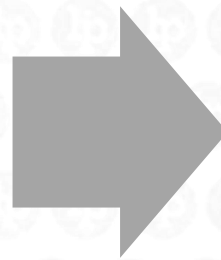
Otros, de acuerdo a la especialidad de cada registro.

El título que se encuentra en trámite no es fuente documentaria para brindar el servicio de publicidad formal.



PRINCIPIO DE ROGACIÓN. Art. III TP RGRP

Los asientos registrales se extienden a **instancia de los otorgantes del acto o derecho**, o de tercero interesado, (...).



La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN. DESISTIMIENTO DE LA ROGACIÓN. Art. 13 RGRP

Formalidad: Escrito con firma legalizada por notario o funcionario autorizado.

Oportunidad: Después de la presentación, antes de la inscripción.

Legitimados: 1. En todos los supuestos: el presentante.

2. Cuando no indique a quién representa el presentante: también el adquirente del derecho o el directamente beneficiado.

3. Cuando indique a quién representa: sólo el presentante y el representado.



CLASES DE DESISTIMIENTO. Art. 13 RGRP

TOTAL: Respecto de todos los actos inscribibles contenidos en el título.

PARCIAL: Cuando se limita a alguna(s) de la(s) inscripción(es) solicitada(s).

En este caso, sólo procede cuando los actos sean separables y el desistimiento no afecte los elementos esenciales del otro u otros actos inscribibles.

Tampoco procede cuando el acto objeto del desistimiento sea de inscripción obligatoria



PRINCIPIO DE TITULACIÓN AUTÉNTICA. Art. 2010 CC y art. 7 Ley 27755 (Registro de Predios)

Art. 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Art. 7.- (...) Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el art. 2 de la presente Ley, **todas las inscripciones se efectuarán por escritura pública, o mediante formulario registral legalizado por Notario**, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor a 20 UIT.

En los lugares donde no exista Notario Público, podrán habilitarse formularios registrales para ser tramitados ante el Juez de Paz, siempre que el valor del inmueble no supere las 20 UIT.



NATURALEZA DE LOS TÍTULOS. EdM CC 1984

**Documento
público notarial,**
como los partes
notariales.



**Documento
público judicial,**
como los partes
judiciales y las
copias certificadas
de actuados
judiciales.



**Documento
público
administrativo,**
como las
resoluciones
administrativas
con carácter de
cosa juzgada, las
copias certificadas
de las partidas de
los registros del
estado civil.



CONCEPTO DE TÍTULO. Art. 7 RGRP

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

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

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



PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. Incorporación de nuevo artículo al CC por la Ley 31309

Art. 2017-A.- Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas 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.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.



CONCEPTO DE PARTIDA REGISTRAL. Art. 6 RGRP

La partida registral es la unidad de registro,

Conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien

O de la persona susceptible de inscripción;

Y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.



PRINCIPIO DE LEGALIDAD (Texto original). Art. 2011 CC 1984

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.



PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Párrafo añadido por D. Leg. 768 – CPC 1993

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 una inscripción.

De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables,

Sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.



PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Párrafo añadido por la Ley 31309.

(continuación):

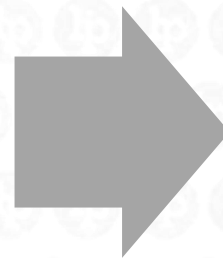
En el acto de calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales.



PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. Art. 2015 CC. Art. VI TP RGRP

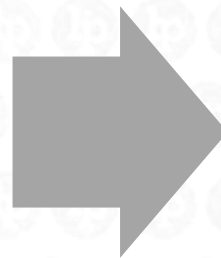
Art. 2015 del Código Civil:
Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.



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

PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO O PRIORIDAD PREFERENTE. Art. 2016 CC y art. IX TP RGRP

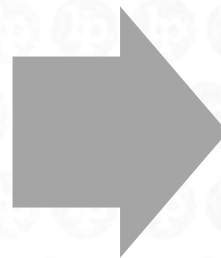
Art. 2016 CC: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la **preferencia de los derechos** que otorga el Registro.



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

PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE O IMPENETRABILIDAD. Art. 2017 CC y art. X TP RGRP

Art. 2017 CC: No puede inscribirse un título **incompatible** con otro ya **inscrito**, aunque sea de fecha anterior.



Art. X TP RGRP: No puede inscribirse un título **incompatible** con otro ya inscrito o **pendiente de inscripción**, aunque sea de igual o anterior **fecha**.

APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE PRIORIDAD PREFERENTE Y EXCLUYENTE. Art. 26 RGRP

Durante la vigencia del asiento de presentación de un **título** podrán **inscribirse títulos posteriores** referidos a la misma partida, salvo sean incompatibles con aquél.

Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar.



PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. Art. 2013 CC 1984, modificado por Ley 30313

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

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



PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. Art. 2014 modificado por Ley 30313

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo,

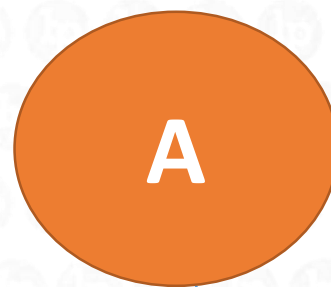
mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante

por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

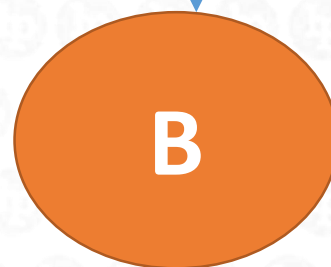
La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.



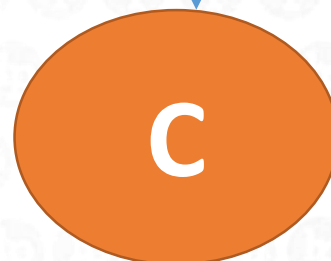
APLICACIÓN DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL



Venta nula



Venta válida



FUNDAMENTOS DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA SEGÚN EL LEGISLADOR DEL CC 1984.

Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, “el derecho común” establece que será nulo también el del adquirente. Nulo el derecho del otorgante es también nulo el del adquirente, porque nadie puede transferir más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le transmite.

Esta solución (**seguridad del derecho**) es sacrificada sin embargo por la “**seguridad del tráfico**”, que expresa que si esa nulidad no aparece del registro, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.



REQUISITO: ADQUISICIÓN ONEROSA

Puede tratarse de un **negocio jurídico inter partes** o un **acto jurídico no negocial**.

Debe ser válido; si no lo fuese, el adquirente no sería protegido por la no convalidación de actos nulos.

La causa del negocio debe ser onerosa: que haya exigido una contraprestación o sacrificio patrimonial del adquirente.

Exp. Mot. LHE 1944: “Es preferible que el adquirente gratuito deje de percibir un lucro a que sufran quebranto económico aquellos que, mediante legítimas prestaciones, acrediten derechos sobre el patrimonio del transferente.”



REQUISITO: ADQUISICIÓN DE BUENA FE

La buena fe que se exige al tercero registral es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro.

La presunción de buena fe conduce a una inversión en la carga de la prueba. **Será quien alegue la falta de buena fe del tercer adquirente el que tenga que probarla.**

El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud debe ser perfecto, directo, probado de modo concluyente por mérito de actos realizados por él mismo o de hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, cuya ignorancia no es posible sustentar. (E.de M:)



EL MOMENTO DE LA BUENA FE

La doctrina está dividida. Una parte considera que la buena fe debe concurrir en el momento que el adquirente perfecciona su adquisición, de acuerdo con las reglas del derecho civil sustantivo.

Otra parte considera que debe tenerse buena fe en el momento que adquirente lleva a cabo la inscripción en el Registro.

Legislador del CC 84 considera que la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente, por cuanto todos los requisitos para el funcionamiento del principio deben ser concurrentes en el tiempo (inscripción).



REQUISITO: LEGITIMACIÓN DEL OTORGANTE

El tercero debe haber adquirido de un titular inscrito. (Se debe proteger a quien ha confiado en la presunción de exactitud del Registro y en la fuerza legitimadora de la inscripción).

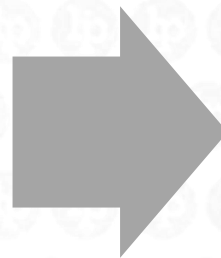
La constancia de la titularidad y facultades del titular debe resultar del examen del folio (partida) referido a la finca (bien):

“Los principios de especialidad y del folio real son principios cardinales de organización de nuestro Registro, que permiten llegar a esta conclusión.”



REQUISITO: INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DEL ADQUIRENTE

No basta al tercero contratar confiado en el Registro, sino que **debe inscribir su propia adquisición.**



La exigencia consiste en que se haya extendido ya el asiento de inscripción a su favor.

REQUISITO: NO CONSTAR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS CAUSAS QUE ANULEN O RESUELVAN DERECHO DEL OTORGANTE. POSTURAS EdM 1984

POSICIÓN DEL LEGISLADOR: Limitar la aplicación del principio de fe pública registral al sólo contenido del asiento, tendría lógica si el público y en particular el que pretende ser tercero, tuviera acceso solamente a los asientos.

Sucede sin embargo, que tenemos acceso también a los libros, títulos archivados, índices y demás documentos,

Lo cual puede permitir que la publicidad y sus distintas manifestaciones puedan extenderse al concepto más general del término inscripción, esto es a todo lo que tiene acogida en el registro y no sólo al término restringido del asiento.



REQUISITO: NO CONSTAR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS CAUSAS QUE ANULEN O RESUELVAN DERECHO DEL OTORGANTE. POSTURAS EdM 1984

Posición “legalista”:

Código de 1984 al igual que el de 1936 permite la vigencia del art. VIII del TP del RGRP (1968) y **aceptando lo ordenado por este artículo puede concluirse que el principio se aplica respecto del contenido sólo del asiento.**



El texto del art. 2014 permite ambas interpretaciones; será una norma interpretativa la que deslinde el problema.



(LA LEY 30313 HA DEFINIDO EL TEMA EN FAVOR DE LA PRIMERA POSTURA.)



CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Hacer inatacable la adquisición llevada a cabo por el tercero.

Explicación teórica: (i) Se concede al transmitente (non domino) una extraordinaria legitimación o poder dispositivo.
(ii) Hay una expropiación en virtud de la fe pública o adquisición de dominio por ministerio de la ley.

Frente al adquirente quedan paralizadas y sin posibilidades de ejercicio cualesquiera acciones del titular extrarregistral que pudieran suponer una pérdida del derecho adquirido.

PODER JUDICIAL: EL REQUISITO DE VERIFICAR LA POSESIÓN. Casación 3098-2011. Lima

“La diligencia mínima ordinaria impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del CC al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario.”



PODER JUDICIAL: EL REQUISITO DE VERIFICAR LA POSESIÓN. Casación 3187-2013-CAJAMARCA

“El recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan.”



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. REQUISITOS ADICIONALES AL TERCERO REGISTRAL EN SUPUESTOS DE FALSIFICACIÓN. STC EXP 00018-2015-PI/TC

“(...) en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además (...) de los requisitos del art. 2014 en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313” (revisión de títulos archivados)



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. REQUISITOS ADICIONALES AL TERCERO REGISTRAL EN SUPUESTOS DE FALSIFICACIÓN. STC EXP 00018-2015-PI/TC

“Los extremos cuestionados del art. 5 y de la 1ra DCM de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero resulta indispensable que éste haya desplegado una conducta diligente y prudente, en todas las etapas, además del pleno cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el art. 2014 del CC, modificado por la Ley 30313.”



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. REQUISITOS EN LA CONDUCTA DEL TITULAR REGISTRAL EN SUPUESTOS DE FALSIFICACIÓN. STC EXP 00018-2015-PI/TC

“(…), si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la SUNARP (alerta registral, inmovilización, anotaciones); y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 2014 del CC, entonces puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de la fe pública registral no vulnera la Constitución.”



POSIBILIDAD DE EVENTUAL DERROTABILIDAD DE LA REGLA DEL ART. 2014 CONFORME A LA STC EXP.00018-2015-PI/TC

“ (...) en escenarios en los que la víctima de los actos delictivos (...) se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, corresponderá al juez, en caso de controversia, sustentar su decisión a través del desarrollo de una motivación cualificada.”



LA OPONIBILIDAD REGISTRAL. Art. 2022 CC

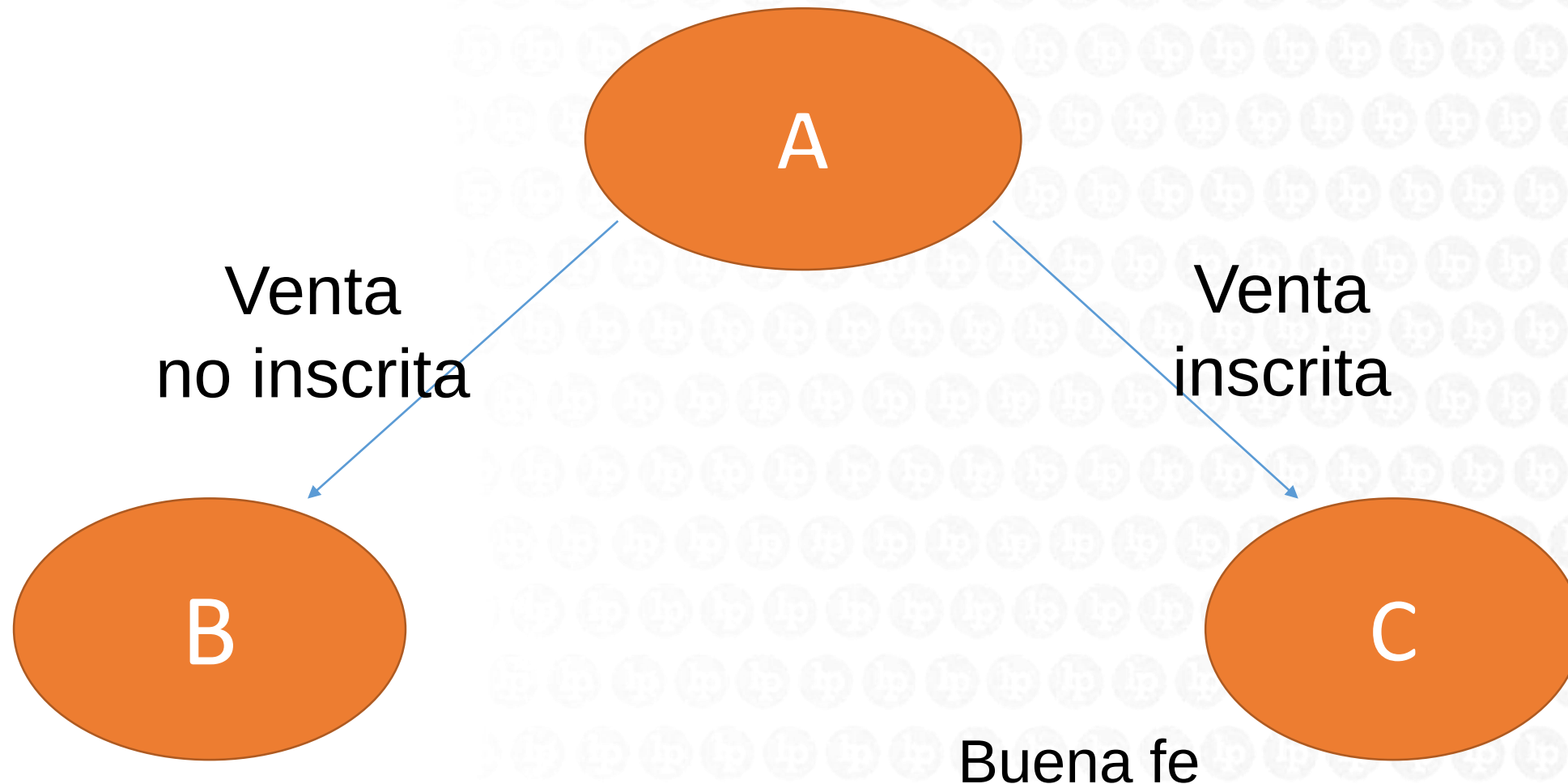
Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos,

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.



ESQUEMA DE LA PREFERENCIA DEL DERECHO INSCRITO CONFORME AL ART. 1135 CC



PRECEDENTES VINCULANTES DEL VII PLENO CASATORIO DE LA CORTE SUPREMA. Interpretación del 2do párrafo art. 2022 CC.

En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la 2da parte del art. 2022 del CC, en concordancia con los arts. 949 y 1219 inc. 1 del mismo cuerpo legal,

Que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo.



PRECEDENTES VINCULANTES DEL VII PLENO CASATORIO DE LA CORTE SUPREMA. Interpretación del 2do párrafo art. 2022 CC

El Juez de Primera Instancia, de oficio, una vez que sea admitida la demanda, deberá velar por la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista.

Para tal fin, podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación, a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma.



PRECEDENTES VINCULANTES DEL VII PLENO CASATORIO DE LA CORTE SUPREMA. Interpretación del 2do párrafo art. 2022 CC

En caso de que el notario, juez o funcionario correspondiente no reconozca la autenticidad de la certificación que se le atribuye en el documento presentado por el tercerista,

La demanda deberá ser declarada INFUNDADA, debiéndose expedir las copias certificadas correspondientes al Ministerio Público, para que este actúe conforme a sus atribuciones.



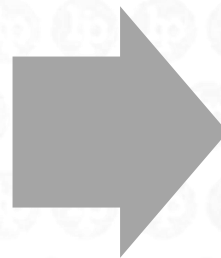
**3. Sistema Nacional de los Registros Públicos:
Concepto: diferencias entre los registros jurídicos
y los registros administrativos. Registros que
comprende El sistema. Los registros en el Código
Civil y la legislación especial. La Superintendencia
Nacional de los Registros Públicos.**

**LEY 26636. Ley de creación del Sistema Nacional
de los Registros Públicos y de la Superintendencia
de los Registros Públicos.**



CONCEPTO DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Art. 1 Ley 26366

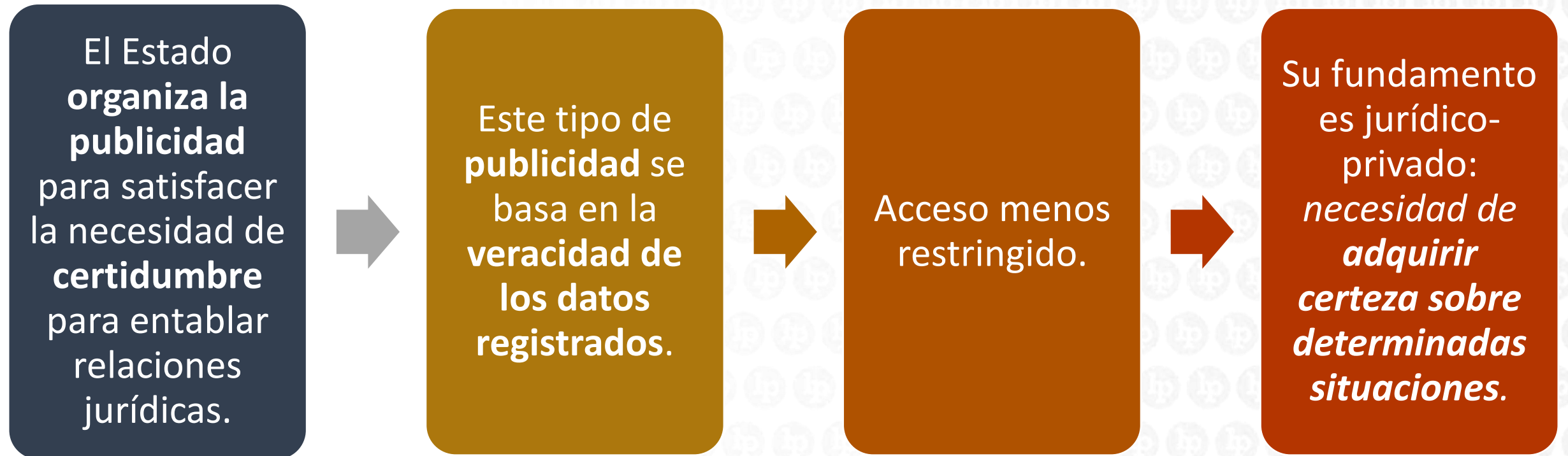
Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de **mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral** en todo el país,



Orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.



REGISTROS JURÍDICOS O REGISTROS DE SEGURIDAD JURÍDICA



DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS

REGISTROS JURÍDICOS:
Publicidad surte efectos
jurídicos (afectación de
derechos).

**REGISTROS
ADMINISTRATIVOS:**
Publicidad surte efectos
informativos (noticias).



LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL CC 1984. Arts. 2008 y 2009

Registro de propiedad inmueble.

Registro de personas jurídicas.

Registro de mandatos y poderes.

Registro personal.



Registro de testamentos.

Registro de sucesiones intestadas.

Registros de bienes muebles.

Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este código, a sus leyes y reglamentos especiales, incluso los registros de naves, aeronaves, prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales.



REGISTROS INTEGRADOS AL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE PERSONAS NATURALES:

Registro de Mandatos y Poderes,

Registro de Testamentos,

Registro de Sucesiones Intestadas,

Registro Personal,



REGISTROS INTEGRADOS AL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS:

Registro de Personas Jurídicas,

Registro Mercantil*

Registro de Sociedades Mineras,



Registro de Sociedades del Registro Público de
Hidrocarburos,

Registro de Sociedades Pesqueras,

Registro de Sociedades Mercantiles,

Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley,

Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad
Limitada.



REGISTROS INTEGRADOS AL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE:

Registro de Predios,

Registro de Naves y Embarcaciones*,

Registro de Concesiones para la Explotación de Servicios Públicos,

Registro de Áreas Naturales Protegidas,

Registro de Derechos Mineros.



REGISTROS INTEGRADOS AL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

REGISTRO DE BIENES MUEBLES:

Registro de Bienes Muebles,

Registro de Propiedad Vehicular,

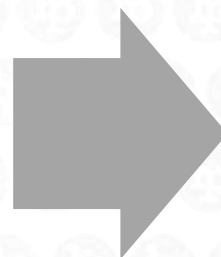
Registro de Aeronaves.

**Los demás Registros de carácter jurídico
creados o por crearse.**



LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Art. 10 Ley 26366

Créase la
Superintendencia
Nacional de los Registros
Públicos como **organismo
descentralizado
autónomo del Sector
Justicia y ente rector del
Sistema Nacional de
Registros Públicos,**



Con personería jurídica
de Derecho Público,
con patrimonio propio
y autonomía funcional,
jurídico registral,
técnica, económica,
financiera y
administrativa; (...)



LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Art. 10 Ley 26366

La Superintendencia tiene por objeto **dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos**



Estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y **supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.**



Asimismo, está habilitada para **regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, que incluye también establecer plazos del procedimiento registral.**



LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. Art. 10 Ley 26366

Intégrese bajo la competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos todos los registros existentes en los diferentes sectores públicos a que se refiere el art. 2 de la presente ley.

La integración de los Registros Públicos a nivel nacional se ejecutará progresivamente en el plazo de un año contado a partir de la entrada en funcionamiento de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos,

Con el objeto de modernizar el Sistema, dotando a los Registros de una organización, procedimientos y tecnología avanzada en materia de archivo e información registral.





Pasión por el
DERECHO