



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL**



**ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA
EN LOS TÍTULOS ARCHIVADOS Y DESNATURALIZACIÓN DE LA
PUBLICIDAD REGISTRAL**

**TESIS PRESENTADA POR:
BACH. LUIS CARLOS ANAYA CAHUA**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE
MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

**ASESOR:
DR. WALKER HERNÁN ARAUJO BERRIO**

**CUSCO – PERÚ
2022**



DEDICATORIA

*Dedico esta tesis a quien se de tiempo de leerla,
pues verdaderamente representa un cambio,
para mejor en el sistema registral peruano.*



AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mis padres por su incansable apoyo, a mi esposa por impulsarme a realizar mis proyectos y a mis mentoras que me enseñaron un buen camino de servicio y me permitieron desarrollarme como un profesional de pensamiento crítico y libre. De manera muy especial a mi hijo Luka, aun eres un bebé y así has generado en mí un sentimiento inefable que me impulsa a ser mucho mejor, en cualquier negocio que emprenda.



RESUMEN

La Publicidad material es el producto de un exhaustivo examen realizado por el registrador, mediante el cual extrae información con relevancia jurídica, para registrar dicha información en un asiento de inscripción, que conformará la partida registral correspondiente. Esta acción permite que el contenido del asiento tenga una presunción de conocimiento *erga omnes* y un efecto legitimador para el titular del derecho que se publicita, permitiendo la materialización de la publicidad formal. No obstante, la presente investigación da cuenta de la existencia de normas que posibilitan, e incluso exigen, el acceso a la información contenida en los títulos archivados, lo que genera la desnaturalización del principio de publicidad registral, en sus dos acepciones. En efecto, dicha información carece de relevancia jurídica y no cumple ningún objetivo para el cual el registro ha sido creado. La facultad de calificar y registrar está normativamente prevista para ser ejecutada por el registrador y el examen que el usuario realice no cuenta con dichas prerrogativas. Además, el servicio de publicidad registral debería efectuarse únicamente de aquel producto que ha generado el registro, ya que la información contenida en los títulos archivados no cumplen dicho fin, toda vez que se constituye en base al traslado de instrumentos públicos, que se encuentran almacenados en otros archivos correspondientes a cada institución o funcionario que a emitido el título que fundamenta la inscripción. Estas conclusiones derivan en la necesidad de modificar normas contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP), en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (en adelante RSPR) y en el Código Civil.

Palabras clave: publicidad formal, publicidad material, título archivado.



ABSTRACT

Material Advertising is the product of an exhaustive examination carried out by the registrar, through which it extracts information with legal relevance to record said information in a registration entry, which will make up the corresponding registration item. This action allows the content of the entry to have a presumption of knowledge *erga omnes* and a legitimizing effect for the owner of the right that is advertised, allowing the materialization of formal advertising. However, the present investigation shows the existence of regulations that allow, and even require, access to the information contained in the filed title, which generates the distortion of the principle of registration publicity in its two meanings. Indeed, said information lacks legal relevance and does not fulfill any objective for which the registry has been created. The power to qualify and register is normatively foreseen to be executed by the registrar and the examination that the user carries out does not have said prerogatives. In addition, the registry publicity service should be carried out only for that product that has generated the registry, and the filed title does not fulfill said purpose, since it is constituted based on the transfer of public instruments, which are stored in other files corresponding to each institution or official that has issued the title that supports the registration. These conclusions lead to the need to modify the rules contained in the Single Ordered Text of the Regulation of Public Registries, in the Regulation of the Registry Publicity Service and in the Civil Code.

Keywords: formal advertising, material advertising, archived title.



_ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS TÍTULOS ARCHIVADOS Y DESNATURALIZACIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

by Luis Carlos Anaya Cahua

Submission date: 24-Apr-2023 10:31AM (UTC-0500)

Submission ID: 2074100430

File name: ESIS_LUIS_CARLOS_ANAYA_CAHUA_SUBSANACION_DE_OBSERVACIONES_2.docx (91.44K)

Word count: 17368

Character count: 95380



WALKER HERNAN ARAUJO BERRIO
ABOGADO
REGISTRO COLEGIO DE ABOGADOS CUSCO 1478



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL



ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA
EN LOS TÍTULOS ARCHIVADOS Y DESNATURALIZACIÓN DE LA
PUBLICIDAD REGISTRAL

TESIS PRESENTADA POR:
BACH. LUIS CARLOS ANAYA CAHUA

PARA OPTAR EL GRADO DE MAESTRO EN
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

ASESOR:
DR. WALKER HERNÁN ARAUJO BERRIO

CUSCO – PERÚ
2022


WALKER HERNÁN ARAUJO BERRIO
ABOGADO
MEMBER OF THE COLLEGE OF ATTORNEYS CUSCO 1478



_ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS TÍTULOS ARCHIVADOS Y DESNATURALIZACIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

ORIGINALITY REPORT

8%

SIMILARITY INDEX

8%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

1%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	idoc.pub Internet Source	3%
2	www.sunarp.gob.pe Internet Source	2%
3	vbook.pub Internet Source	1%
4	hdl.handle.net Internet Source	1%
5	tesis.ucsm.edu.pe Internet Source	1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On


 WALKER HERNAN ARAUJO BERRIO
 ABOGADO
 #REGISTRO COLEGIO DE ABOGADOS CUSCO 1478

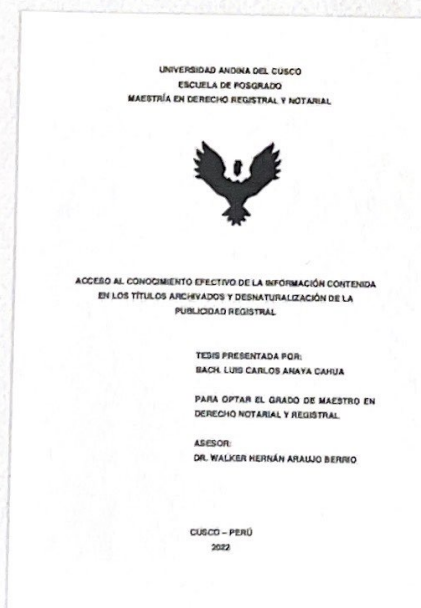


Digital Receipt

This receipt acknowledges that Turnitin received your paper. Below you will find the receipt information regarding your submission.

The first page of your submissions is displayed below.

Submission author: Luis Carlos Anaya Cahua
Assignment title: Tesis de maestría y doctorado 2023
Submission title: _ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN...
File name: ESIS_LUIS_CARLOS_ANAYA_CAHUA_SUBSANACION_DE_OBSER...
File size: 91.44K
Page count: 71
Word count: 17,368
Character count: 95,380
Submission date: 24-Apr-2023 10:31AM (UTC-0500)
Submission ID: 2074100430



Copyright 2023 Turnitin. All rights reserved.


WALKER HERNAN ARAUJO BERRIO
ABOGADO
REGISTRO COLEGIO DE ABOGADOS CUSCO 1478



Contenido

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
CAPÍTULO I	1
EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	1
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Formulación del problema	6
a. Problema general.....	6
b. Problemas específicos.....	6
1.3. Objetivos de la investigación	7
1.3.1. Objetivo general.	7
1.3.2. Objetivos específicos.	7
1.4. Justificación.....	7
1.4.1. Conveniencia.....	7
1.4.2. Relevancia social.	8
1.4.3. Implicancias prácticas.....	8
1.5. Método.....	9
1.5.1. Diseño metodológico.....	9
1.5.2. Diseño conceptual.....	9
1.5.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.....	10
1.5.4. Hipótesis de trabajo.	11
1.5.5. Categorías de estudio.....	11
CAPÍTULO II	12
DESARROLLO TEMÁTICO	12
2.1. Sistema registral en el Perú: función de la partida registral y la información contenida en los títulos archivados.....	12
2.2. Publicidad en contexto.....	17
2.2.1. Publicidad material.....	21
2.2.2. Publicidad formal.....	23
CAPÍTULO III	28
RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS	28
3.1. Materialización de la publicidad registral por medio de la información contenida en las partidas registrales	28
3.2. Información contenida en los títulos archivados y su falta de utilidad para garantizar la materialización de la publicidad formal	33
3.3. Necesidad de incorporar modificaciones normativas que permitan eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados.....	44
3.4. Desnaturalización de la publicidad registral en el marco del acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados....	47
CONCLUSIONES.....	54



RECOMENDACIONES	56
REFERENCIAS	58
ANEXO I	60
MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	60



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Categorías y subcategorías de estudio	11
Tabla 2 Contenido de los asientos en el Registro de Personas Jurídicas	29
Tabla 3 Contenido de los asientos en el Registro de Propiedad Vehicular	29
Tabla 4 Contenido de los asientos en el Registro de Predios	30
Tabla 5 Información solicitada contenida en el Registro de Bienes Inmuebles	31
Tabla 6 Información solicitada contenida en el Registro de Bienes Muebles	31
Tabla 7 Información solicitada contenida en el Registro de Personas Jurídicas ..	32
Tabla 8 Información solicitada contenida en el Registro de Personas Naturales .	32



CAPÍTULO I

EL PROBLEMA Y EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

La publicidad registral ha sido definida por Gonzales (2015-2016) como «el sistema de divulgación» (p.128) que permite dar a conocer determinadas situaciones de orden jurídico, ello sin lugar a dudas viabiliza la garantía de derechos, y como el mismo autor señala «la seguridad del tráfico» (p.128).

De manera concreta, en el Título Preliminar del TUO del RGRP se hace referencia a la publicidad material, al establecer que el registro se encarga de otorgar «publicidad jurídica» a los actos o derechos que están inscritos. En este contexto, se considera que el concepto de inscripción abarca las anotaciones preventivas, siempre que no exista en dicho reglamento norma que las diferencie. Además, se señala que el contenido de las partidas registrales afecta a terceros, incluso cuando no hubieran ejercido la facultad de acceso efectivo al mismo.

Este principio está íntimamente vinculado a la calificación registral, concebida como el control que efectúa el registrador, con la finalidad de establecer si el título presentado es inscribible, en atención a la observancia de los principios contemplados dentro del sistema.

Según el artículo 5 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (RSPR), la publicidad material está referida a los efectos que nacen como consecuencia de la inscripción o anotación registral, y que están contemplados en dicho reglamento y en otras disposiciones. En concreto, se establece que estos efectos conllevan la calificación que se efectúa de los derechos y actos inscritos o anotados.



Se tiene, por ejemplo, los principios de rogación y legalidad. De manera concreta, en relación al principio de rogación, en el artículo III del Título Preliminar del TUO del RGRP se establece que «Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa».

Ambos principios figuran en el artículo 2011 del Código Civil, en el sentido que son los registradores quienes se encargan de calificar la legalidad de los documentos —deben ser entendidos en la línea de lo establecido en el artículo 7 del TUO del RGRP, relativo al título—, en base a los que se solicita la inscripción. Además, califican la capacidad de los otorgantes y si el acto es válido, lo que se deriva de dichos documentos, antecedentes y asientos de los registros públicos —salvo lo señalado en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, según el cual, frente a un mandato judicial de inscripción, el registrador podrá pedir, únicamente, información que considere relevante—. Se debe tomar en cuenta que la calificación trasciende a lo que ya figura inscrito —no se habla de la información contenida en los títulos archivados—.

En este contexto, se debe reparar en el principio de relevancia, que se traduce en establecer si la situación jurídica que busca ser inscrita tiene acogida registral, por ello se deben exteriorizar únicamente situaciones jurídicas que puedan interesar a terceras personas.

Lo mencionado deriva en el principio de legitimación, que ha sido desarrollado en el TUO del RGRP en el sentido que «los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular



Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez».

Ahora bien, según figura en la norma establecida en el artículo 108 del TUO del RGRP, el archivo registral está conformado por lo siguiente: partidas registrales; los títulos, que en atención al artículo 7 del reglamento en comentario, dieron mérito a las inscripciones, los que además deben estar acompañados de los documentos en los que figuran las decisiones del registrador o Tribunal Registral, que se hayan emitido en atención a un procedimiento registral, junto con los informes técnicos y documentos que hayan expedido; solicitudes de inscripción de títulos, que fueron denegadas, con sus respectivas esquelas de observación y tachas; índices y asientos de presentación, que están organizados a través de medios informáticos y los que constan en soporte papel.

Es en mérito a ello que opera la publicidad formal, si se toma en cuenta que esta ha sido definida en el artículo II del TUO del RGRP, en el sentido que garantiza el acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en las partidas registrales, a quien lo requiera, con la atingencia que ello comprende, además, el acceso a la información contenida en el archivo registral. En el marco de lo señalado, se aclara que los responsables del registro deben permitir, en todos los supuestos, el acceso a la información que figura en el archivo registral, salvo que se configure alguna de las prohibiciones establecidas normativamente.

Una de las prohibiciones está asociada al derecho a la intimidad, como consta en el segundo párrafo del artículo 128 del reglamento mencionado, en el que se señala de forma expresa que la información solicitada, se podrá otorgar únicamente a persona que acrediten legítimo interés, en mérito a las normas que, en la materia, establezca la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos



(en adelante SUNARP). Pero la regla general está vinculada a lo dispuesto en el primer párrafo, que prohíbe a quien corresponda mantener en reserva la información, que encuentra en el archivo registral.

Es preciso considerar lo señalado por Schmill y de Silva (2013), en el sentido que el término legítimo, se debe entender como aquel que tiene tutela legal, lo que es coincidente con «el interés jurídico en sentido estricto», que tiene diferencia con el denominado interés simple, que no requiere la misma. Posición que resumen al señalar que hablar de legitimación implica justificar algo de forma jurídica. Es decir, un interés que amerite protección jurídica.

En consideración a lo manifestado se puede tomar en cuenta la Ley Hipotecaria española, en cuyo artículo 221 figura una norma que establece que los Registros serán públicos, únicamente para quienes tengan interés en conocer el estado en el que se encuentran los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Ahora bien, el interés «se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo». Para Frankenheim, citado por Horvath y Pérez (2021) la acreditación del interés legítimo está vinculada a dos aspectos : por un lado, el derecho a la intimidad y por otro la protección de los datos de orden personal, como sucede en el derecho alemán (p.265).

De manera concreta, según el artículo 76 del RSPR, para otorgar publicidad formal de manera «enunciativa», se debe tomar en cuenta que existe información tutelada por el derecho a la intimidad, traducida en causales asociadas a los siguientes supuestos: invalidez de matrimonio, divorcio y separación de cuerpos, interdicción o inhabilitación de personas naturales, pérdida de patria potestad, inicio de procedimiento concursal de personas naturales, desheredación y/o indignidad. Además, la condición de adoptado, hijo extramatrimonial o reconocimiento en un



testamento. Dada la naturaleza de esta información, se puede afirmar que no es relevante para el conocimiento de terceros, por lo que no podría constar en una partida registral, salvo aspectos de relevancia jurídica, que en este caso se traducen, en dejar constancia de la existencia de estos actos.

De este modo, la publicidad formal no debe trascender al acceso a la información contenida en los títulos archivados, si se toma en cuenta que el registrador ya filtró la información con relevancia jurídica. Esta tarea previa es fundamental, sobre todo, en los casos en que se está frente a información que puede afectar el derecho a la intimidad. No obstante, esta información se puede filtrar al posibilitar la lectura de los documentos que conforman dicho título.

No se debe olvidar que la información contenida en los títulos archivados no siempre está asociada al derecho a la intimidad, pero si es carente de trascendencia jurídica, por lo que no figura en el asiento registral, como ya se mencionó. En este contexto, al permitir el acceso a la misma, se desnaturaliza la finalidad de la publicidad registral.

No se debe perder de vista que es el registrador el que decide cual es la información que debe constar en los asientos registrales. Es decir, si merece o no su publicidad. Ello implica, en los términos del artículo 50 del TUO del RGRP, que los asientos de inscripción deben contener la información que sea relevante para el conocimiento de terceros—información con relevancia jurídica—, que genere inoponibilidad, la que debe ser extraída de los documentos que fundamentan su inscripción.

Incluso las normas contenidas en los artículos 49 y 50 de dicho Reglamento exige expresa constancia de los datos del registrador, lo que está asociado a las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP), como son la



autonomía de sus funciones y la indemnización que corresponde pagar en caso se produzca un error registral, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan conforme a ley. Se debe reparar en el artículo 3 de la Ley 26366 (Ley de Creación de la SUNARP), que introduce como garantías del sistema en mención: el ejercicio de las funciones registrales en un marco de autonomía; mantener la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, siempre que no exista título modificatorio con posterioridad, o sentencia judicial firme; la seguridad jurídica de quienes amparan sus derechos en la fe que otorga el registro; la indemnización por algún error registral generado, sin perjuicio de otras responsabilidades que se puedan configurar conforme a ley.

Lo afirmado hasta este punto, alcanza importancia frente a lo dispuesto en el artículo 2012 del Código Civil que vincula el principio de publicidad al contenido de las inscripciones. No obstante, pierde sentido frente a normas contenidas en el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, que sustentan el principio de buena fe pública registral en la información contenida en los títulos archivados.

1.2. Formulación del problema

a. Problema general

¿De qué manera la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados desnaturaliza la publicidad registral?

b. Problemas específicos

1. ¿Por qué la información contenida en las partidas registrales es suficiente para garantizar la materialización de la publicidad registral?
2. ¿Qué parte de la información contenida en los títulos archivados no es indispensable para garantizar la materialización de la publicidad formal?



3. ¿Cuál debe ser la propuesta normativa para eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general.

Determinar de qué manera la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados desnaturaliza la publicidad registral.

1.3.2. Objetivos específicos.

1. Establecer si la información contenida en las partidas registrales es suficiente para garantizar la materialización de la publicidad registral.
2. Identificar la parte de la información contenida en los títulos archivados, que no es indispensable para garantizar la materialización de la publicidad formal.
3. Establecer la propuesta normativa que debe ser implementada para eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados.

1.4. Justificación

1.4.1. Conveniencia.

La publicidad registral desempeña un papel fundamental dentro del sistema, en sus dos acepciones: material y formal, al permitir la obtención de información con relevancia jurídica custodiada en registros públicos.

Con la atingencia que a través del artículo II del TUO del RGRP se posibilita la obtención sin límites de la información contenida en el archivo registral, es decir la que figura en las partidas registrales y títulos archivados —salvo aquella que



transgreda la intimidad—, sin perder de vista que no toda la información contenida en estos últimos tiene la trascendencia requerida para ser otorgada.

En este sentido, es importante realizar una investigación que permita determinar por qué se debe eliminar la potestad para acceder al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados, para que a partir de ello se puedan plantear las modificaciones normativas pertinentes, que garanticen el cumplimiento idóneo del fin de la publicidad registral.

1.4.2. Relevancia social.

Al ser el principio de publicidad registral uno de los que de manera contundente da sostenibilidad a la existencia de los registros públicos, es imprescindible que se cumpla su finalidad, es decir, posibilitar el acceso únicamente a información que tenga relevancia jurídica, para así beneficiar a terceros, pero además a quienes pusieron su información en custodia.

1.4.3. Implicancias prácticas.

Si bien, a través de la publicidad registral se permite la obtención de información para garantizar intereses de terceros, esta debe tener trascendencia jurídica, y es precisamente el tipo de información que está contenida en los asientos que conforman las partidas registrales, pero no necesariamente en los títulos archivados, los cuales además pueden tener información que posibilite la vulneración de derechos fundamentales, incluyendo el de intimidad. En este contexto, se debe determinar si se debe eliminar la potestad de acceso a la que figura en estos últimos.



1.5. Método

1.5.1. Diseño metodológico.

La investigación tiene enfoque cualitativo. Por ello, como afirman Hernández, Fernández y Baptista (2014) el diseño «adquiere otro significado, distinto al que posee dentro del enfoque cuantitativo», si se toma en cuenta que este tipo de investigaciones están sometidas a las condiciones que se presentan en cada caso. Por ello, el diseño está referido «al abordaje general que habremos de utilizar en el proceso de investigación» (p.470).

En tal sentido, se obtendrá información de las resoluciones que forman parte de las unidades de estudio, para ser analizada, con el objeto de identificar la posición que se tiene respecto a la publicidad material y formal.

Esta información será contrastada con la obtenida a nivel doctrinario, para sustentar por qué se debe eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información que está contenida en los títulos archivados, lo que está estrechamente vinculado a la finalidad de la publicidad registral.

En este contexto, se debe manifestar que la investigación es dogmática-exploratoria. Además, la investigación es propositiva si se toma en cuenta que se parte de un diagnóstico, para plantear metas y diseñar estrategias para alcanzarlas (Domingo, 2008, p. 33).

1.5.2. Diseño conceptual.

a. Escenario y tiempo

Se estudiará la jurisprudencia del Tribunal Registral, del Tribunal Constitucional peruano y de las Salas Civiles Especializadas de la Corte Suprema, asociada a dos aspectos específicos: la publicidad registral y la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, respectivamente.



Si bien, los aspectos mencionados figuran en resoluciones, sentencias y casaciones, emitidas en diferentes años, se tomará en cuenta el período comprendido entre el año 2018 y setiembre de 2020.

b. Unidades de estudio

- Resoluciones del Tribunal Registral en las que existe pronunciamiento sobre publicidad material y formal.
- Casaciones de las Salas Civiles Especializadas de la Corte Suprema vinculadas a casos en los que se aplica el artículo 2014 del Código Civil.

1.5.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos.

- a. Técnica: Análisis documental.
- b. Instrumento: Ficha de análisis.

A través de las fichas de análisis se extrajo información contenida en las unidades de estudio, con la finalidad de determinar lo siguiente:

- Posición del Tribunal Registral respecto a publicidad material y formal en términos generales.
- Si la información contenida en las partidas registrales es suficiente para garantizar el principio de publicidad registral, y si ello se enmarca en el otorgamiento de información con relevancia jurídica, y dentro de los límites del interés legítimo. En el mismo contexto, si es indispensable acceder a la información obtenida de los títulos archivados. Con tal fin, se dividirán las resoluciones identificadas, tomando en cuenta cada tipo de registro, y a partir de ello se determinará, en atención a lo establecido normativamente, qué debe contener cada asiento, y qué documentos fundamentan su inscripción.



– La posición de las Salas Civiles Especializadas de la Corte Suprema respecto a la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, respecto a la necesidad de acceso a la información contenida en los títulos archivados. Toda la información obtenida será contrastada en el capítulo de resultados, para determinar si la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados permite la desnaturalización de la finalidad que tiene la publicidad registral, requiriéndose en tal sentido la eliminación de dicha potestad.

1.5.4. Hipótesis de trabajo.

La potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados permite la desnaturalización de la publicidad registral al permitir la obtención de información sin relevancia jurídica.

1.5.5. Categorías de estudio.

Tabla 1
Categorías y subcategorías de estudio

Categorías	Subcategorías
Sistema registral	Calificación registral
	Título archivado
	Partida registral
Publicidad registral	Publicidad formal
	Publicidad material
	Relevancia jurídica
	Legítimo interés



CAPÍTULO II

DESARROLLO TEMÁTICO

2.1. Sistema registral en el Perú: función de la partida registral y la información contenida en los títulos archivados

Como señala Gonzales (2012) «el grado de potencia y calidad de los efectos del sistema elegido, está en función directa de la calidad (e intensidad) de las barreras de entrada del mismo» (p. 61). De manera concreta señala que los efectos son más débiles, requiriendo «mecanismos complementarios» para garantizar la seguridad deseada, cuando existen menos barreras. Mientras que lo contrario ocurre cuando estas son severas.

En esta línea, considerando lo planteado por Méndez, hace referencia a tres tipos de sistemas: los que facilitan la labor de búsqueda de la información, la publicidad es meramente ilustrativa —propio del sistema anglosajón—, los que delimitan o acotan el área de la investigación —propio del sistema francés— y los que proporcionan de forma inmediata y autosuficiente lo solicitado —propio del sistema alemán y español—.

Según Gonzales, en este último sistema la inscripción juega un rol de preponderante importancia, al constituir «un mecanismo de protección». Además, afirma que al adquirente le será suficiente «verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho para gozar de la seguridad de la firmeza de su adquisición», lo que se materializa por medio de diversos principios: legitimación, fe pública registral, tracto sucesivo, entre otros (s. f., p. 62).

En este contexto, el sistema registral peruano tiene rasgos del segundo y tercer sistema, en atención a la naturaleza jurídica de la inscripción, que ha sido ponderada por Vivar (1994), por estar vinculada a «diversos conceptos de gran



trascendencia en el que hacer registral» (p.117). Se refiere a la distinción que existe entre el título y el modo de adquisición de la propiedad, que se presenta en determinado sistema. A ello agrega la finalidad que tiene la inscripción registral, y los efectos de orden jurídico que genera en atención a las normas que rigen en cada sistema.

De dichos conceptos, por la naturaleza de la investigación, conviene resaltar lo relativo al alcance, finalidad y efectos que produce la inscripción. Así, como punto de partida se puede considerar que la inscripción está vinculada de manera indisoluble a la calificación registral, pues se produce como consecuencia de esta. En efecto, es considerada como el control que realiza el registrador para poder determinar si el título presentado, es o no inscribible—puede o no acceder al registro—, en atención a los principios contemplados en cada sistema, que se presentan como «requisitos y presupuestos técnicos para la inscripción» (Delgado, s. f., p. 254).

En esta línea, Rodríguez (s. f.) cita a Díez-Picazo, para quien el procedimiento registral está constituido por las distintas actividades que se llevan a cabo desde que se procura una inscripción, hasta que el funcionario encargado del Registro se pronuncia respecto a lo pretendido. Para este autor, dicho procedimiento incluye los recursos que se puedan presentar para cuestionar lo decidido por el registrador.

En el ámbito normativo, la calificación está desarrollada en el TUO del RGRP de manera amplia. Un aspecto a tomar en cuenta es la definición que figura en el artículo 31, en el sentido que implica la evaluación que, de forma integral, se efectúa de los títulos que son presentados al registro, que determinará si procede la inscripción.



Lo que debe ser entendido en la línea de lo establecido en el artículo 7 del TUO del RGRP. Es decir, se entiende por título aquel instrumento que por sí mismo acredita directa e inmediatamente que su contenido es inscribible. Además, que dicho documento debe cumplir con la forma prevista para acreditar su validez y existencia. También forman parte de este aquellos instrumentos que coadyuvan a acreditar la validez del título de manera complementaria.

En este contexto, le compete al registrador y al Tribunal Registral, en sus instancias respectivas, según el artículo 32.a del TUO del RGRP, «confrontar la adecuación» de los títulos presentados, con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se hará efectiva la inscripción — se debe confrontar cada solicitud de inscripción con su respectivo antecedente registral—. La partida registral debe ser entendida como «la unidad del registro», conformada por los asientos de inscripción organizados, mediante el sistema de folio real, personal o causal.

Ello implica, tomar en cuenta la información que pudiera existir, previamente, en los Registros Públicos, es decir la que conforman los asientos de inscripción— lo que procede incluso en los casos en que se está frente a una primera inscripción, como por ejemplo una inmatriculación en el Registro de Predios—.

No se debe perder de vista lo afirmado por Mallqui, en el sentido que el concepto de asiento de inscripción, no debe limitarse, de forma exclusiva, a los datos que contiene los asientos que conforman la partida registral. Debe ser entendido como un resultado. Es decir, el producto que proviene de la calificación efectuada por el registrador (p.53).

De manera complementaria, dicho contraste se hará con los antecedentes registrales, que son los contenidos en los títulos archivados, siempre que sea



necesario —esta potestad debe ser considerada una excepción, más no la regla—. Así, es preciso resaltar, que es el registrador quien tiene la potestad de efectuar el contraste pertinente, y de encontrar algún error material, está en el deber de rectificarlo de oficio, conforme al artículo 76 del TUO del RGRP. De este modo, es innecesario que un usuario tenga acceso directo a la información contenida en los títulos archivados, para que se haga efectiva la publicidad.

Ahora bien, cuando se efectúa el contraste correspondiente con la partida registral, se debe tomar en cuenta los siguientes aspectos: verificación de la existencia de obstáculos; verificación de la capacidad de los otorgantes —también se habla de los antecedentes de la partida vinculada al acto objeto de inscripción y de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamento y Registro de Sucesiones Intestadas—; y verificación de la representación invocada —en este caso se habla de las partidas del Registro de las Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes—.

En este contexto, el asiento registral, según el artículo 46 del TUO del RGRP, «expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título»—se refiere a los datos del instrumento público del que se extrajo la información de relevancia jurídica—.

De manera mucho más concreta, como ya lo mencionamos, según el artículo 50 se deben consignar datos relevantes para que sean conocidos por terceros, siempre que se desprendan del título. Por ello, la información contenida en los asientos es suficiente para garantizar la publicidad. Lo afirmado encuentra sustento en normas contenidas en los reglamentos vinculados a los distintos tipos de registro.



Por ejemplo, el artículo 4.f del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas (en adelante RIRPJ), establece que no se pueden inscribir órganos de personas jurídicas, que no cuentan con facultades de representación ante terceras personas, según lo establecido en el estatuto o por medio de normas que regulan las mismas.

De este modo, coincidimos con Mallqui (2019) cuando señala que si la idea del registro es la publicidad, formal y material, de las diversas situaciones jurídicas de carácter real «la extensión de los asientos de inscripción son la parte sustancial de aquella publicidad» (p.53). En este punto, es preciso recordar que conforme al artículo 2 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral (RSPR), el título archivado es «...el conjunto de documentos que dieron mérito a la extensión de un asiento registral...»

Según Moisset (2015) estos son elementos que están «unidos de manera inescindible», aunque son separados con fines didácticos—se refiere a la publicidad formal y material—. Así, se pronuncia señalando, que la publicidad produce algunos efectos sustantivos, se refiere, por ejemplo: a la constitutividad, la oponibilidad frente a terceros y seguridad del tráfico, calificándola como publicidad material. Por otro lado, considera que el logro de estos fines, requiere que el legislador organice un sistema, en el que se empleen instrumentos o herramientas de orden publicitario, lo que según afirma, implica la publicidad formal (p.311).

Se debe tomar en cuenta, que es el Código Civil el que regula aspectos relativos a la publicidad material: artículo 2012, relativo al principio de publicidad; artículo 2013, relativo al principio de legitimación; artículo 2017, relativo al principio de impenetrabilidad. Mientras que el TUO del RGRP incorpora normas relativas a la publicidad formal, más allá de las contenidas en el artículo II del Título Preliminar.



Lo mencionado es relevante pues permite distinguir el rol que cumplen, sin que ello implique marcar una línea divisoria.

2.2. Publicidad en contexto

En palabras de Fernández (2013) los registros públicos de bienes o de personas tienen como objeto «la publicidad legal de las ‘situaciones jurídicas’». Debiendo entenderse que, según manifiesta Gonzales (s. f.) siguiendo a Pugliatti, la publicidad tiene como fundamento otorgar un conocimiento público de distintos supuestos jurídicos, con la finalidad de que cualquier interesado tenga acceso a la información que da sustento a los mismos, lo que además puede servir para resolver conflictos.

En esta línea, aunque de manera más amplia, la Corte Suprema, en el fundamento cuarto de la Casación 2029-2005/Lima, considera que «los Registros Públicos tienen como finalidad publicitar situaciones jurídicas; asegurar el tráfico patrimonial, proteger al tercero de buena fe».

Ahora bien, cuando se habla de publicidad no puede pasar desapercibido lo señalado por Moisset (2015), en el sentido que «sea que se trate de la seguridad dinámica, o de la seguridad estática, la publicidad persigue como fin preservar un valor de primordial importancia para el ordenamiento jurídico, el valor ‘seguridad’», que no está relacionado, de manera exclusiva, al amparo de intereses de orden privado, sino que también abarca el interés público, al contribuir con el afianzamiento de «la paz social» y «hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia» (p. 53).

De este modo, coincidimos con lo señalado por Arnaiz en el VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, al debatir respecto a la función del registrador



y la seguridad jurídica, en el sentido que son bases de esta última «el principio de legalidad» y «la calificación registral».

De manera concreta, en palabras de Gonzales (1997) la seguridad estática tiene como fin «la protección del derechohabiente o titular del derecho frente a las turbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad». Mientras que la seguridad dinámica, está destinada a brindar protección a quienes «se ven involucrados en la circulación de la riqueza» (p.112).

Así, la publicidad registral según Ahumada (s. f.) implica «‘posibilidad de conocer’». En efecto, no se está frente al conocimiento propiamente. En materia registral como lo señala el autor en mención, la publicidad está destinada a la garantía de derechos y del tráfico jurídico, y se produce gracias a la registración.

En esta línea, se puede tomar en cuenta lo señalado por Gunther (2012), quien siguiendo a Hernández da a conocer que la publicidad registral puede estar definida «como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico». En atención a ello, la publicidad, a la que ha denominado «‘legal’» es considerada como un servicio al Estado, como una «función pública» destinada a beneficiar a los particulares (p. 55). En base a ello, el primer autor en mención desarrolla aspectos que caracterizan a la publicidad registral:

- a. Exteriorización continua y organizada, significa «hacer notorios» algunos hechos o datos, lo que puede ser una forma de «publicación», pero no cualquier forma de publicación, pues debe ser ininterrumpida. Además, debe ser una oficina pública la que viabilice la transmisión de información.



- b. Cognoscibilidad legal, implica que todos en general gozan de la posibilidad de conocer los datos que figuran en el Registro. Basta que esta posibilidad se materialice, por ello, «no es necesario un conocimiento efectivo». La diligencia o no de acceder al registro para celebrar un acto jurídico informado, no influye en la afectación de los datos inscritos –oponibilidad–.
- c. Exteriorización de situaciones jurídicas, para alcanzar este fin el Estado debe contar con un sistema legal que permita otorgar un grado de certeza, que por lo menos sea presunta, para dar garantía a quienes pretenden entablar cualquier relación jurídica.
- d. Eficacia sustantiva o material del derecho privado, para explicar esta característica el autor recurre Corrado, quien señala que luego de la registración se debe poner la información a disposición del público, con lo que la publicidad alcanza su culminación. Sin embargo, Gunther considera que ello no es suficiente, pues debe permitir la oponibilidad, a lo que denomina –eficacia sustantiva–. En tal sentido, «el Registro recibe, depura, y ordena la información recibida, para hacerla pública». Por ello afirma de manera acertada que «el registro se halla destinado a una publicidad que excede la mera información o el archivo de datos, ya que en realidad busca asegurar la certeza y la legalidad de los datos publicados».

A ello se debe agregar lo manifestado por Ojeda (2018) en el sentido que la publicidad en el ámbito registral, está representada por la información que está contenida en los registros, por lo tanto se encuentra a disposición de quien la solicite—puede ser una persona o institución—, sin que exista limitación alguna.



En este contexto, se generan efectos jurídicos para los terceros y para quienes están involucrados en el acto o contrato.

Ahora bien, esta definición no contempla lo estipulado en el artículo 128 del TUO del RGRP que hace referencia a la intimidad, en un contexto en el que introduce una excepción, traducida en que la información solo podrá ser otorgada a quienes acrediten legítimo interés, cuando afecta el derecho a la intimidad. En efecto, el derecho a obtener información no es absoluto.

Incluso, la propia Constitución que por medio del artículo 2.5 regula el derecho a solicitar información sin expresión de causa y a recibirla de cualquier entidad pública —incluye Registros Públicos—, introduce como excepción la que afecta la intimidad personal.

En esta línea, Morales (2007) señala de manera acertada que la información contenida en los Registros Públicos, dada su naturaleza, en atención al uso cada vez más frecuente de los servicios informáticos, podría generar la vulneración o amenaza del derecho a la intimidad, debido «a la manipulación de los datos» que pudieron ser obtenidos. A ello agrega que existen dos hechos que dan sustento a la presencia e importancia del registro. Por un lado, el tráfico comercial requiere información que esté dotada de veracidad y provenga de un ente imparcial; y por otro lado, la información proporcionada no está relacionada de manera exclusiva a cosas, bienes y derechos, ya que incluye la concerniente a las personas que tienen titularidad sobre los mismos (pp. 59-60).

Está claro el límite instaurado normativamente, pero ¿en qué momento se debe materializar la protección del derecho a la intimidad?, tomando en cuenta que la publicidad puede ser material y formal. Al respecto debemos recordar que el punto de partida para que se pueda garantizar este principio registral está vinculado



a la calificación que efectúa el registrador, quien debe consignar en los asientos correspondientes información con relevancia jurídica.

2.2.1. Publicidad material.

La publicidad material, junto a la fe pública, tienen por finalidad la protección a terceros. Moisset (2015) siguiendo a Hernández considera que esta última «es base fundamental», sin su existencia «carecería de razón de ser de un sistema publicitario» (314). De manera específica, Fernández (1990) la concibe como «los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito».

De este modo, como señala Avendaño y Del Risco (2012), la publicidad registral tiene por finalidad garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Así, sus efectos se harán extensivos a los terceros que toman decisiones en mérito a la información que otorga en registro. Es decir, trascienden al titular del derecho inscrito. Por ello, uno de los principales efectos de la publicidad registral es dotar de protección a quienes contratan con el que aparece como titular de un derecho (p. 190).

Además, la publicidad material está íntimamente vinculada a la calificación registral, antes desarrollada. Así, como manifiesta Salvat, citado por Vivar (1994) «en el Derecho el concepto de la inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales...» (p.117). En este punto es importante manifestar que dentro del Estado peruano la inscripción tiene carácter declarativo, más no constitutivo —registro de predios, y registro de mandatos y poderes—.

Cuando una inscripción es declarativa no genera el perfeccionamiento o modificación del acto jurídico, cuya inscripción se pretende, como ocurre en el caso



de la compraventa de bienes inmuebles, lo único que se pretende es que el mismo sea reconocido, ello permite otorgar publicidad al acto. Por ello la inscripción no es obligatoria.

El artículo 949 del Código Civil es claro al señalar que «la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario». Sin embargo, no se debe perder de vista la norma contenida en el artículo 1135 del mismo cuerpo normativo que, de cierta forma, genera que el registro sea constitutivo. En efecto, resuelve lo relativo a la concurrencia de acreedores, en relación a un bien inmueble, estableciendo que se prefiere al de buena fe, cuyo título ha sido primeramente inscrito. Y en los casos en que no exista inscripción, al acreedor que posea título de fecha anterior. En este último supuesto, se prefiere al que conste en documento de fecha cierta más antigua.

Al interpretar el artículo se puede entender que la inscripción es obligatoria si se pretende tener éxito al oponer un derecho frente a un tercero, que alega tener el mismo. Y pese a que se presenta una salvedad traducida en la existencia de un documento de fecha cierta, la condición es que no figure inscripción alguna.

No obstante, hay quien cuestiona la interpretación que figura en el párrafo precedente. Para Vivar (1994) una interpretación en ese sentido no es adecuada. Justifica su afirmación, señalando que pese a la inexistencia de la inscripción del acto jurídico de compraventa en el Registro, la transferencia de la propiedad que se efectuó, «opera plenamente y la compraventa surte plenos efectos jurídicos entre comprador y vendedor respectivamente, pues el efecto de la inscripción es hacer oponible el derecho inscrito frente a terceros» (p.123).



La autora en mención, trae a colación lo señalado por Cárdenas, para quien el artículo 1135 «es sólo una norma que establece la preferencia de entrega en un caso de concurrencia de diversos acreedores ante un mismo deudor; no es una norma que regula la transferencia de la propiedad inmueble».

Un ejemplo claro en el que el registro funciona como constitutivo de un derecho, es en el caso de la hipoteca, si se toma en cuenta que el artículo 1099.3 del Código Civil establece como requisito para la validez de la hipoteca «que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble».

Moisset (2015) contextualiza lo señalado de manera acertada, al señalar que la publicidad material, cuando es meramente declarativa, da cuenta que «el derecho real existe al margen del registro». Por ello, la publicidad busca únicamente que este sea oponible. Pero, cuando es constitutiva, implica la inexistencia del derecho real mientras no haya inscripción (p. 315).

2.2.2. Publicidad formal.

Por su parte la publicidad formal según Raygada (2003) está asociada a «la forma como se accede a la información que brinda el registro. Pero es también el derecho de cualquier particular de acceder a la información que obra en los Registros Públicos, y que está a su disposición si lo solicita, previo pago de la tasa correspondiente» (p. 57).

Según afirma Calvay (s. f.) dentro del Estado peruano la publicidad formal es vista de manera «amplia y absoluta, a fin de asegurar la publicidad *erga omnes*». En tal sentido, a través del TUO del RGRP se faculta a quien haya efectuado el pago del arancel registral correspondiente solicitar información o documentación que figure en el registro, sin que sea necesario justificar o expresar interés.



Así, no se debe perder de vista lo manifestado por Tarrillo (2013) en el sentido que el Registro «puede y debe ser considerado como una fuente de información, un difusor de datos que permite un conocimiento de datos esenciales para el funcionamiento de la seguridad jurídica».

Por otro lado, la posición de Moisset (2015) va en una línea un tanto peculiar, cuando basado en el hecho de que publicidad material y publicidad formal «no son más que dos aspectos del mismo fenómeno» (p. 317), señala que «todos los actos destinados a dar *forma* al Registro, integran este aspecto de la publicidad, que no se reduce a la *salida* de información, sino también a su ingreso» (p. 318).

Si se observa con atención el TUO del RGRP, se puede observar que el artículo 131, por medio de dos incisos, hace referencia a las clases de certificados que pueden ser expedidos. Por un lado, están los literales, que son otorgados por medio de la copia o impresión de la partida registral —puede ser la totalidad, o una parte—, como de los documentos que permitieron su expedición.

En la misma línea, el artículo 16.a del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral establece que el certificado literal «consiste en la reproducción total o parcial de los documentos que conforman el título archivado, la solicitud de inscripción denegada o la partida registral, inclusive aquellas que se originan en tomo o ficha, con la indicación del día y hora de su expedición...»

Por otro lado, los compendiosos, contienen únicamente un extracto, resumen o simple indicación, de ciertas circunstancias que están contenidas en las partidas registrales, estas pueden estar referidas a los gravámenes o cargas registradas, como también a ciertos datos o aspectos relativos a las inscripciones.

De manera más específica, el artículo 16.b del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral establece que el certificado compendioso «consiste en la



expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato. También comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral y la indicación de la fecha y hora de su expedición...»

A través de este artículo se aclara que los mismos pueden ser expedidos por los Registradores Públicos o Certificadores que estén debidamente acreditados —en el caso de los certificados literales basta un certificador común—. El rol que desempeñan es de suma importancia, sobre todo cuando se trata de certificados compendiosos, pues deben efectuar una labor asociada a la elección de información suficiente, para coadyuvar a la materialización de la publicidad formal, en el entendido que la información con relevancia jurídica ya figura en el asiento correspondiente.

No obstante, esta tarea encuentra un obstáculo, traducido en que un aspecto no tomado en cuenta a nivel normativo, cuando se habla de publicidad formal, es el interés legítimo. Se puede solicitar información sin justificación alguna.

Situación distinta se presenta en España, país en el que la publicidad formal no es absoluta —lo que sucede dentro del Estado peruano— y está enmarcada en el interés legítimo. En efecto, como figura en los Cuadernos del Seminario Carlos Hernández Crespo, no pueden ser objeto de publicidad formal, como tampoco de tratamiento automatizado «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial», si es que existe una finalidad distinta a la que caracteriza a la institución registral.



En esta línea, en el mismo documento se señala que desde un punto de vista objetivo y en atención a la extensión de la publicidad, el interés que se manifiesta, no puede ser cualquiera, lo contrario implicaría que la mera solicitud sea la prueba. Por ello, se exige un interés patrimonial, lo que implica que la información solicitada debe tener relevancia en el marco de la relación patrimonial que se tiene o espera tener. En este contexto, se trae a colación el artículo 14 de la Instrucción de 29 de octubre de 1996, según el cual, los registradores deben excluir la manifestación de los datos que adolezcan de trascendencia jurídica. Además, que la publicidad formal debe dar cuenta de los datos contenidos en los asientos registrales, sin ir más allá de lo necesario para que el interés legítimo del solicitante quede satisfecho.

Ahora bien, en lo que respecta al tratamiento de datos personales, en una sentencia de 24 de noviembre de 2011 el Tribunal de justicia de la Unión Europea, se pronuncia sobre la Directiva 95/46/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la protección de datos de las personas físicas, en cuyo artículo 7.f dispone que los Estados miembros, deben disponer que el tratamiento de los datos de naturaleza personal, solo puede efectuarse siempre que sea indispensable para satisfacer el interés legítimo, de quien es responsable del tratamiento, o terceros a quienes se comuniquen los datos, siempre que en este contexto, no prevalezcan el interés o derechos y libertades fundamentales del interesado, que deban ser protegidos en mérito a lo dispuesto en el artículo 1.1 de la Directiva , materia de comentario.

De manera específica, se hace una interpretación del artículo mencionado en el sentido que, permitir el tratamiento de datos personales, a los que se hizo referencia en el párrafo precedente, es indispensable, cuando no exista



consentimiento del interesado, no sólo el respeto de sus derechos y libertades fundamentales, sino que dichos datos deben aparecer en fuentes de acceso público. Por ello, se debe excluir todo tratamiento de datos que no conste en dichas fuentes.

Lo mencionado, se puede resumir en lo planteado por Die (2006) para quien el interés legítimo se sustenta en que el solicitante sea afectado de alguna forma por el contenido del registro.



CAPÍTULO III

RESULTADO Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

3.1. Materialización de la publicidad registral por medio de la información contenida en las partidas registrales

El Tribunal Registral emite resoluciones vinculadas a los diferentes tipos de registro, que permiten establecer que el contenido de las partidas registrales es suficiente para garantizar la materialización de la publicidad formal. Entendida no solo como el acceso a información contenida en dichas partidas, sino a aquella que tiene relevancia jurídica. Lo afirmado se refleja en las normas que establecen el contenido que debe tener cada asiento registral.

De manera concreta, cuando se trata del Registro de Sucesiones, es preciso resaltar la inscripción de testamento y de sucesiones intestadas. El asiento da cuenta, de manera exclusiva, de la existencia de los mismos. En efecto, en el artículo 20 de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n°156-2012-SUNARP/SN (Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas o sus siglas RIRTS), se establece de manera expresa que al inscribirse el otorgamiento de testamento, el Registrador debe consignar la siguiente información:

- a) La fecha del instrumento público.
 - b) El nombre del notario.
 - c) El nombre del testador.
 - d) El nombre de los testigos.
- Al inscribir la ampliación del asiento de inscripción del testamento, además de lo señalado en el párrafo precedente, el Registrador indicará:
- a) La fecha de defunción del testador.
 - b) Los nombres de los herederos, de los legatarios, del albacea, cuando conste en el testamento.
 - c) Las disposiciones testamentarias de carácter inscribible que hubiera efectuado el testador.



Información suficiente para garantizar la materialización de la publicidad. Así, es coherente prohibir el acceso a los documentos que figuran en el título archivado, lo que debería trascender a los demás registros. Sin embargo, la realidad demuestra lo contrario, pese a que la norma determina de manera expresa lo que debe contener cada asiento, como se puede apreciar en las siguientes tablas:

Tabla 2

Contenido de los asientos en el Registro de Personas Jurídicas

Resolución	Contenido
038-2013- SUNARP/SN	Acto inscribible.
	Órgano facultado para aprobar el acuerdo.
	Datos con relevancia jurídica para conocimiento de terceros, que sean susceptibles de inscribirse en el registro.
	Datos correspondientes del título que fundamentó la inscripción.
	Datos respecto a la certificación del libro de actas.
	Datos respecto al asiento de presentación.

Tabla 3

Contenido de los asientos en el Registro de Propiedad Vehicular

Resolución	Contenido
039-2013- SUNARP/SN	Número de matrícula de la placa asignada.
	Declaración Única de Aduanas o Declaración Aduanera de Mercancías.
	Datos respecto al vehículo.
	Datos respecto a si el vehículo ha sido original, reacondicionado o reparado.
	Datos respecto a la categoría a la que pertenece el vehículo.



Tabla 4

Contenido de los asientos en el Registro de Predios

Resolución	Contenido
097-2013- SUNARP/SN	Naturaleza del predio.
	Lugar donde se encuentra el predio.
	En lo que respecta a predios urbanos: área, linderos, medidas perimétricas y colindancias; ubicación geo referenciada; calle y numeración; y otras circunstancias que sirvan para identificarlo.
	En lo que respecta a predios rurales, información catastral; nombre del predio, sector, valle de ser el caso, linderos y medidas perimétricas cuando corresponda.

Todos los derechos inscritos están relacionados a la esfera personal, si se toma en cuenta que la titularidad siempre está vinculada a una persona. Sin embargo, los derechos que deben ser garantizados con el acceso al registro son únicamente los derechos de propiedad u otros personales vinculados al mismo, como pueden ser representación, sucesión, entre otros.

A ello se debe agregar que la información del asiento debe ser únicamente la que contiene datos de relevancia jurídica. Es decir que importen tanto al titular del derecho, como al adquirente del derecho, no siendo necesario acceder al título archivado, por cuanto el asiento registral conforme a los reglamentos de inscripciones tanto general, como de los distintos registros, cumplen con señalar cuál es la información relevante para el conocimiento de terceras personas.

Lo afirmado hasta este punto trasciende al ámbito fáctico —función registral y acceso a registros públicos—, como se puede apreciar en las siguientes tablas:

Tabla 5
Información solicitada contenida en el Registro de Bienes Inmuebles

Resolución	Acto registral	
	Acto	Origen
037-2019-SUNARP-TR-L	Certificado positivo de propiedad.	La información con relevancia jurídica se encuentra en el índice de propietarios y partida registral. Se realiza una búsqueda en el índice de propietarios del Registro de Propiedad y se contrasta dicha información con los asientos de las partidas registrales. En caso de ser negativa la búsqueda, no se contrasta con la partida, salvo que se haya verificado la existencia de un error el cual debería rectificarse primero.
066-SUNARP-TR-T	Certificado positivo de propiedad.	
037-2019-SUNARP-TR-L	Certificado positivo de propiedad.	
077-2008-SUNARP-TR-T	Certificado de gravamen.	
48-2017-SUNARP-TR-L	Base gráfica catastral.	La información con relevancia jurídica se encuentra en el área de catastro. Sin embargo, el asiento registral tiene la información de procedencia de los planos, por lo tanto se puede acceder a dichos documentos en la institución que los ha expedido. Por otro lado, mediante Resolución 071-2017-SUNARP-TR-T, se admitió que en el asiento registral se inscriban las coordenadas UTM, por lo tanto dicha información estaría, también, en el asiento registral.

Tabla 6
Información solicitada contenida en el Registro de Bienes Muebles

Resolución	Acto registral	
	Acto	Origen
2450-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	La información con relevancia jurídica se encuentra en el índice de propietarios y partida registral. Se realiza una búsqueda en el índice de propietarios del Registro de Propiedad y se contrasta dicha información con los asientos de las partidas registrales, en caso de ser negativa la búsqueda, no se contrasta con la partida, salvo que se haya verificado la existencia de un error el cual debería rectificarse primero.
2449-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	
2448-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	
2431-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	
2430-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	
2429-2020-SUNARP-TR-L	Certificado negativo de propiedad vehicular.	



Tabla 7

Información solicitada contenida en el Registro de Personas Jurídicas

Resolución	Acto registral	
	Acto	Origen
3113-2018-SUNARP-TR-L	Certificado de vigencia de poder.	La información con relevancia jurídica se encuentra en la partida registral, en los asientos registrales vinculados al poder otorgado. Cuando el nombramiento consta en el asiento, pero por la antigüedad no transcribieron las facultades, se debería efectuar una rectificación mediante la cual se amplíe la inscripción, transcribiendo las facultades no consideradas en su momento, las que se encuentran en el título archivado.
2535-2017-SUNARP-TR-L	Certificado de vigencia de poder.	
2492-2015-SUNARP-TR-L	Certificado compendioso.	
2082-2011-SUNARP-TR-L	Certificado positivo de persona jurídica.	La información con relevancia jurídica se encuentra en la partida registral e índice de personas jurídicas. Se realiza una búsqueda en dicho índice y posteriormente se contrasta con la partida registral. Cuando la búsqueda es negativa, no se efectúa contraste alguno, salvo que se haya podido verificar la existencia de una inexactitud registral, en cuyo caso deberá rectificarse dicha inexactitud para emitir el certificado.

Tabla 8

Información solicitada contenida en el Registro de Personas Naturales

Resolución	Acto registral	
	Acto	Origen
11-2007-SUNARP-TR-L	Anotación preventiva de sucesión intestada.	La información con relevancia jurídica se encuentra en la partida registral, específicamente índice del registro de sucesiones. Se realiza una búsqueda en el índice nacional de sucesiones. De ser positiva se contrasta la correspondencia (puede darse casos de homonimia) y se expide copia de la partida registral requerida. En caso de conocer la partida registral, se emite, únicamente, una copia literal del asiento de inscripción de anotación preventiva.
1897-2016-SUNARP-TR-L	Copia literal de partida electrónica de Registro de Testamentos.	La información con relevancia jurídica se encuentra en la partida registral. Sin embargo, no se puede tener acceso a dicha información, salvo la solicite el testador o se acredite su fallecimiento.

Como se puede advertir, la información contenida en las partidas registrales es suficiente para que la publicidad se pueda hacer efectiva –material y formal–.



3.2. Información contenida en los títulos archivados y su falta de utilidad para garantizar la materialización de la publicidad formal

Las resoluciones del Tribunal Registral, que fueron analizadas, permiten establecer que la información contenida en los título archivados no es indispensable para garantizar la materialización de la publicidad formal, si se toma en cuenta que las partidas registrales contienen la que es de relevancia jurídica – cuando se cumple de forma efectiva lo establecido normativamente–, como se explica a continuación.

a. Acceso a la información contenida en el archivo registral

En la resolución 077-2008-SUNARP-TR-T el Tribunal Registral manifiesta de manera expresa que «la publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral. En mayor o menor medida, todos los sistemas registrales buscan exteriorizar derechos y situaciones jurídicas oponibles o trascendentes para terceros con el objeto de facilitar la contratación». Como es evidente, se habla de información con relevancia jurídica.

En este contexto, cuando hace referencia a la publicidad material señala que es «el sustento conceptual de todo sistema registral», lo que implica «la presunción absoluta de que toda persona conoce el contenido de las inscripciones». Se habla de manera concreta de inscripciones.

A ello agrega, que el complemento inexorable es la publicidad formal— Pronunciamiento similar se encuentra en la Resolución 2535-2017-SUNARP-TR-L—. Sustenta su posición al señalar lo siguiente:

Si bien los postulados de la publicidad material suponen un conocimiento total del Registro, en los hechos nadie lo conoce, pues lo que se tiene es sólo una posibilidad de conocimiento que en doctrina se denomina



cognoscibilidad general. Es recién con la publicidad formal que hacemos efectiva, para cada caso específico, esa posibilidad de conocimiento, obteniendo información concreta de las partidas registrales—pronunciamiento similar figura en la Resolución 2492-2015-SUNARP-TR-L—.

Al respecto, es preciso señalar que el Tribunal se refiere al conocimiento total del registro, Se debe tomar en cuenta que la publicidad material está vinculada a los asientos de inscripción. Si bien es cierto, el asiento siempre estará relacionado con la información contenida en los títulos archivados, esta no debería ser objeto de almacenamiento en SUNARP, toda vez que los documentos que le dan sustento, provienen de otras entidades que los han emitido. Por lo tanto, la responsabilidad de resguardarlos, no debería ser labor de SUNARP, sino de las entidades de donde provienen. De lo contrario, se estaría produciendo un doble archivo. Por primera vez en la entidad emisora de los documentos y por segunda vez al integrarse al archivo registral.

Además, el registro no puede incluir la integridad de los documentos presentados, porque no toda la información que contienen es de relevancia jurídica, como ocurre con las partidas registrales.

Es preciso resaltar que el Tribunal Registral también hace referencia a la información contenida en el archivo registral, cuando menciona que el fundamento básico de la publicidad formal está asociado al derecho que tiene toda persona de solicitar, sin expresar causa, documentos e información del registro, lo que implica la imposibilidad de mantener en reserva dicha información. En este contexto, incluye el título archivado.



A ello agrega que la publicidad formal se puede «otorgar» de manera directa o indirecta. El primer supuesto se materializa por medio de las manifestaciones de las partidas registrales o exhibición de títulos que forman parte del archivo registral. El segundo supuesto se viabiliza por medio de diversas certificaciones, las que pueden ser literales o compendiosas —según figura en la Resolución 2082-2011-SUNARP-TR-L, en los casos en que la información contenida en la partida registral, no ofrece claridad para emitir el certificado compendioso, el funcionario autorizado, deberá otorgar un certificado literal de toda la partida—. Las primeras se expiden al imprimir la totalidad o parte de la partida registral, o de los documentos que permitieron su extensión.

En este punto, se debe tomar en cuenta que la información contenida en la partida registral es la que se consideró con relevancia jurídica en determinado momento —publicidad material—, lo que no ocurre con la que figura en los títulos archivados. Ahora bien, los certificados compendiosos, según afirma el Tribunal, «contienen un extracto, resumen o indicación de determinadas circunstancias del contenido de las partidas registrales». Aquí, también, se está frente a información con relevancia jurídica.

Lo afirmado, nos lleva a profundizar en el caso concreto, para explicar de manera objetiva la posición que se mantiene en la tesis respecto a la desnaturalización de la publicidad registral. Con tal fin, es preciso señalar que se solicita un certificado de gravamen, que es un certificado compendioso —puede ser positivo o negativo—.

Al respecto, el Tribunal Registral considera, en mérito al concepto de claridad, que «sólo debe hacerse referencia de las cargas vigentes y no de las canceladas (aún cuando simultáneamente se de noticia de los respectivos asientos



cancelatorios)», lo contrario implica controvertir la publicidad de manera innecesaria. En otras palabras, quien otorga la información, debe elegir la que tiene relevancia, en ello radica la publicidad formal.

En esta línea, se debe agregar lo señalado en la resolución 037-2019-SUNARP-TR-L respecto al certificado compendioso, en el sentido que «consiste en la expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral». Al respecto, se debe señalar que la información contenida en dicho certificado, debe ser de relevancia jurídica, por ello, no se puede hablar de resumen o indicación. No obstante, en este escenario se hace efectiva la publicidad formal y material, sin ningún atisbo de desnaturalización.

Lo afirmado se puede hacer extensivo al contenido del certificado compendioso, que permite acreditar si una determinada inscripción o anotación registral existe, o no, y si está vigente. Además, emitir las aclaraciones que son indispensables para evitar que se induzca a error respecto a lo que figura en la partida registral, con la indicación de la fecha y hora en el que fue expedido.

En la resolución 066-2008-SUNARP-TR-T se hace referencia a la publicidad formal, al señalar que a través de ella se hace efectiva, en cada caso concreto, la posibilidad de conocimiento, al obtenerse información concreta del registro. En ello se sustenta la afirmación que se efectúa respecto a que esta «es el complemento inexorable» de la publicidad material, que «supone un conocimiento total del Registro».

Ello debe estar asociado a información de relevancia jurídica, lo que no calza con la contenida en los títulos archivados. En efecto, la calificación registral no encuentra un espacio en el que únicamente se almacenan documentos.



En la misma resolución, se reconoce que la publicidad formal se otorga «de forma directa» a través de «las manifestaciones de las partidas registrales o exhibición de los títulos que integran el archivo registral». Mientras que se hace en forma indirecta por medio de «diversas certificaciones expedidas por el funcionario registral», las que pueden ser literales o compendiosas. Se incluye, sin lugar a dudas, la información contenida en los títulos archivados, aunque ello implique la desnaturalización del principio de publicidad registral en sus dos manifestaciones.

En términos similares se pronuncia el Tribunal Registral en la resolución 48-2017-SUNARP -TR L, al manifestar que la publicidad formal «sirve de sustento a la publicidad material», al garantizar que las personas puedan acceder al «conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales», pero también se pronuncia respecto al acceso a la información contenida en el archivo registral, que incluye los títulos archivados. Incluso va más allá, al afirmar que:

...la eficacia de la publicidad material depende de la eficacia de la publicidad formal, pues si no hay real y efectiva posibilidad de acceder al conocimiento de los hechos, situaciones o relaciones jurídicas publicitadas por el Registro, no puede haber cognoscibilidad general.

Pero, ¿a qué tipo de conocimiento se refiere? Cuando viabiliza el acceso a todo lo contenido en el archivo registral, está incluyendo toda la información contenida en los títulos archivados, sin la disquisición de si tiene o no información de relevancia jurídica —repárese en que no es el registrador quien facilita la visualización y expedición de documentos—. Incluso, considera de manera textual que «la expedición de la publicidad de las partidas y títulos archivados resulta un deber del registro», teniendo como límite el derecho a la intimidad o alguna imposibilidad técnica.



De los certificados habría que entender que el compendioso contiene información de relevancia jurídica, mientras que el literal no, por este motivo es que el literal lo puede emitir un certificador ordinario. Sin embargo, el compendioso es emitido por un certificador que sea registrador —requisito ser abogado—. Lo más importante, es que el certificado compendioso se emite solo del contenido de las partidas, interpretación articulada de los asientos de inscripción que es la publicidad material.

Lo señalado se puede ver con claridad en la Resolución 2492-2015-SUNARP-TR-L, cuando en la sumilla el Tribunal Registral señala de manera textual que:

Corresponde expedir un certificado compendioso respecto de la situación en que se encuentra una persona jurídica, cuando del estudio integral de la respectiva partida se desprende [sic] dicha situación, de lo contrario se estaría infringiendo el principio de publicidad formal contenido en el numeral II del RGRP.

Por otro lado, en la Resolución 3113-2018-SUNARP-TR-L, emitida en un caso en el que se solicita un certificado de vigencia de poder, el Tribunal Registral manifiesta que la «calificación que efectúa el registrador en el ámbito de la publicidad registral supone una evaluación integral de la partida registral». En mérito a ello, determinará si procede la expedición del certificado solicitado, al certificar «la existencia del acto o derecho inscrito a la fecha de su expedición». En este contexto, considera necesario analizar las inscripciones que obran en la partida registral.

Respecto a la calificación, como parte de la publicidad material, es preciso hacer referencia a la Resolución 3025-2019-TR-L, en la que el Tribunal Registral



se pronuncia señalando que «solo son registrables los actos que impliquen una mutación del derecho real del predio», ello tiene como sustento «la naturaleza de los derechos reales, los cuales, para su debido goce por parte del titular, son oponibles a terceros».

En atención a lo señalado, el Tribunal Registral considera que «se requiere de la publicidad» para que los terceros puedan conocer los derechos reales constituidos sobre el predio, como también, la titularidad de los mismos, con la finalidad de tomar decisiones acertadas tendentes a la celebración de un acto jurídico.

Por ello, considera que los actos mediante los cuales «solo se constituyen obligaciones», no requieren de su publicidad para que se pueda alcanzar el objetivo buscado con la celebración del acto jurídico. En efecto, al ser el interés protegido uno diferente al del derecho real, solo genera efectos entre las partes. Es un ejemplo claro en el que la publicidad registral se materializa, sin ningún tipo de desnaturalización.

b. Principios de legitimación y publicidad

Otro aspecto que debe ser resaltado es la importancia que el Tribunal Registral otorga al principio de legitimación, que está vinculado de manera estrecha con la función que ejercen los registradores, y por consiguiente con la publicidad material. En efecto, a través de este principio se presume la concordancia entre los asientos registrales y la realidad existente fuera del registro —presunción *iuris tantum*—.

Al respecto, en la resolución 113-2015-SUNARP-TR-A el Tribunal Registral señala que la publicidad «basada en esa posibilidad de conocimiento pueda desplegar sus efectos jurídicos, resulta fundamental que dicha posibilidad sea real,



esto es que el usuario tenga acceso al conocimiento del contenido de los asientos registrales». Nótese que en ningún momento se hace referencia a la información contenida en los títulos archivados. Según afirma el Tribunal «se convierte en conocimiento efectivo lo que sólo era, en un principio, posible».

A ello se debe agregar que en la resolución 11-2007-SUNARP-TR-L se hace referencia al artículo 2013 del Código Civil, según el cual «el contenido de la inscripción se presume cierto», y surtirá todos sus efectos, mientras «no se rectifique o declare judicialmente su invalidez». Este artículo va en estrecha relación con el numeral VII del Título Preliminar del TUO del RGRP.

Este pronunciamiento se presenta en un contexto en el que se confirma la decisión del registrador en el sentido de no otorgar el certificado negativo de sucesión intestada, por haber sido solicitado en una oficina diferente, a la que contiene la inscripción.

Repárese que en la resolución se señala que el principio de publicidad viabiliza el acceso a la información contenida en las partidas registrales, como en el archivo registral —incluye la de los títulos archivados—. Con la atingencia que el Tribunal considera que esta información «no se encuentra comprendida dentro de los alcances del artículo 2012 del Código Civil», relativo al principio de publicidad. Lo que tiene sentido, y nos lleva a afirmar que un acto inscrito tiene un número de partida, en la que consta la información de relevancia jurídica.

Yendo más allá, se puede manifestar que el artículo 2012 establece de forma literal que «se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones» la última palabra contenida en el artículo hace referencia al asiento de inscripción, toda vez que es ese acto el que genera oponibilidad *erga omnes*. Del mismo modo, el artículo I del Título



Preliminar del TUO del RGRP, cuando se refiere a la publicidad material lo hace en atención a los actos inscritos. Es decir, hace referencia únicamente a los asientos, no a la información contenida en los títulos archivados que los fundamentan — según la Resolución 068-2017-SUNARP-TR-T la publicidad registral «nace a partir de la extensión del asiento respectivo». Esta posición se reitera en las siguientes resoluciones: 069-2017/SUNARP-TR-T, 070-2017/SUNARP-TR, 077-2017-SUNARP-TR/T y 112-2017-SUNARP-TR-T—.

Es así que la resolución refiere que la publicidad formal permite el acceso a las partidas registrales, que contienen a los asientos de inscripción, y la información del archivo registral. De esto se entendería que los asientos de inscripción de una partida electrónica no forman parte del archivo registral, sino que son el registro en sí mismo—aunque ello difiere de lo establecido normativamente—, por lo que la información contenida en los títulos archivados, distinta a la que tiene relevancia jurídica, es irrelevante para el conocimiento público.

En la resolución 022-2009-SUNARP-TR-A el Tribunal es más explícito cuando señala que uno de los fines más preciados del Derecho Registral es la seguridad jurídica, al otorgar «certeza y protección a los actos y derechos registrados». De manera textual, siguiendo a Gonzales Barrón, se señala que «la seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad- efecto», la que define como la información que de manera oficial permite que los terceros tengan un mayor grado de seguridad en las relaciones jurídicas, pues impide que existan negocios y actos no conocidos. En atención a ello, afirma que lo publicitado está dotado de «una presunción de exactitud». Por ello, la publicidad registral, no se resume en la posibilidad de tener conocimiento respecto a una situación jurídica, sino que va más allá, al dar por cierto su contenido.



En el marco de lo señalado, queda claro que la publicidad material es fundamental, y encuentra asidero en la calificación registral, lo que es ajeno al título archivado conformado por los documentos que se presentaron para la inscripción.

Así, la publicidad -efecto- está claramente referida a la publicidad material, que dota de posibilidad de cognoscibilidad a las personas interesadas en determinados derechos que se encuentran en la esfera patrimonial y comercial, lo que se consigue con la inscripción, que consta en el asiento correspondiente.

c. Principio de fe pública registral

Según figura en la resolución 113-2015- SUNARP-TR-A el principio de fe pública registral «adquiere especial importancia dentro de la dinámica de los derechos», al operar en beneficio de terceros. Concretamente de quienes «dentro del tráfico jurídico comercial, adquieren un bien de quien, aparentemente, se encontraba facultado para hacerlo, y/o a través de un negocio jurídico desprovisto, también en apariencia, de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz».

En la resolución en comentario, el Tribunal Registral se pronuncia respecto al artículo 2014 del Código Civil, antes de ser modificado por la Ley 30313. Es decir, centró la atención en el texto que hacía referencia a los registros públicos en general. Incluso, lo relaciona con el artículo VIII del TUO del RGRP, que regula lo relativo a los efectos de la inexactitud de los asientos registrales. No se habla de título archivado. Repárese que en palabras de Torre (2017), antes que se produzca la modificación del artículo 2014 del Código Civil, la protección que se le daba al registro tenía como sustento la publicidad de las inscripciones (p.25) —información contenida en los asientos registrales—.

En este escenario, la desnaturalización de la publicidad registral se advierte al entender que la referencia a registros públicos está asociada a los documentos



que integran el archivo registral. Un ejemplo lo encontramos en la casación 1208-2006/Piura, en que la Sala Civil Transitoria señala «que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante» —en la misma línea los jueces supremos se pronuncian en la casación 21462-2017/Lima—.

Sin embargo, hay casos que permiten observar que la información contenida en los títulos archivados no es indispensable para que el principio de fe pública se pueda materializar.

En la casación 1300-2018/Tumbes se sustenta la infracción normativa del artículo 2014 en «el Título de Propiedad N° 31059 (cita omitida) como de la Partida N° 04003558, así como de la compraventa y préstamo con garantía hipotecaria (cita omitida) inscrita en el asiento C00003 (cita omitida)». En este contexto, la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente señala de manera expresa que se ha obrado de buena fe, ciñéndose «a lo que aparece de los asientos registrales».

En esta línea, en la casación 3505-2018/Puno, se hace referencia al pronunciamiento de la Sala Superior, en el siguiente sentido:

...el codemandado... —que constituye el último adquiriente del predio rústico después de interpuesta la demanda de nulidad de acto jurídico y antes de inscribirse la medida cautelar de anotación de demanda en la Partida Electrónica de Registros Públicos— no actuó con buena fe, porque a un comprador diligente, lo menos que se le puede exigir es verificar quién se encuentra en posesión del inmueble y en qué condición.

La verificación referida puede ser ejecutada al obtenerse información contenida en la partida registral. En efecto, al ser esta de relevancia jurídica, permite que se tome la decisión acertada, de celebrar o no el acto jurídico



respectivo, evitando procesos judiciales innecesarios. En este contexto, se materializan los fines de la publicidad registral.

En este contexto, se puede advertir que las normas contenidas en el artículo 2014, que hacen referencia expresa a los asientos registrales y título archivado que lo sustentan, derogan tácitamente lo establecido en el artículo VIII, mencionado en el párrafo precedente. A partir de ello, se puede afirmar que dichas normas son determinantes para que el principio de fe pública registral encuentre asidero, lo que sin duda trae como consecuencia la desnaturalización de la publicidad registral.

3.3. Necesidad de incorporar modificaciones normativas que permitan eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados

Como se viene afirmando hasta este punto, la publicidad material está asociada a la calificación que efectúa el registrador con la finalidad de determinar si la situación jurídica que pretende ser inscrita tiene aceptación a nivel registral, y qué información con relevancia jurídica debe constar en el asiento correspondiente. A partir de ello, se hace efectiva la publicidad formal, que permite a los terceros interesados obtener la misma.

De este modo, permitir el acceso a la información contenida en los títulos archivados, incluso exigir el mismo, genera la desnaturalización de la publicidad registral. En tal sentido, es imprescindible introducir modificaciones normativas, al TUO del RGRP, al RSPR y el Código Civil.

a. Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos

Se debe modificar la norma contenida en el artículo II, relativa a la publicidad formal, que hace referencia al acceso a la información contenida en las partidas



registrales, pero también al archivo registral —repárese en que este último incluye al título archivado—.

Esta propuesta se plantea con la finalidad de que el principio de publicidad registral formal limite el acceso a la información obrante en el registro a aquella con relevancia jurídica para conocimiento de terceras personas.

Otra norma que debe ser modificada es la contenida en el artículo 127.a, que al regular la publicidad de los registros, dentro de los documentos e información que brinda, considera el título archivado.

La intención de esta propuesta se funda en que la publicidad material tiene como efecto la cognoscibilidad, que debe tener correspondencia con la posibilidad de conocimiento efectivo. Esto se materializa cuando se permite el acceso, únicamente, a las partidas registrales y a aquellos instrumentos de los que se sirve la información contenida en la partida registral, toda vez que es el extracto de la información con relevancia o trascendencia jurídica para conocimiento de terceras personas. Por ello, queda exceptuada la información contenida en los títulos archivados.

b. Reglamento del Servicio de Publicidad Registral

La norma contenida en el artículo 7 del RSPR, relativa a la legitimación para solicitar publicidad formal, tiene que ser modificada, si se toma en cuenta que, únicamente, el titular del derecho materia de inscripción puede tener acceso a la información contenida en los títulos archivados. Ahora bien, esta potestad puede hacerse extensiva al servidor público en el ejercicio de sus funciones. Por ejemplo, en el caso del derecho de propiedad, en atención a los supuestos contenidos en la Ley 30313, al estar referida a la oposición al procedimiento registral y cancelación



de inscripciones por supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentación.

En esta línea, se debe modificar la norma contenida en el artículo 15, relativo a las formas de publicidad simple, para limitar el acceso a la información contenida en los títulos archivados por cualquier persona. Lo mismo ocurre con la norma contenida en el artículo 16.a, relativo a las formas de publicidad formal certificada.

c. Código Civil

Se debe modificar la norma contenida en el artículo 2014 del Código Civil referida al principio de buena fe pública registral. Lo que se busca es que exista correspondencia con lo establecido en el artículo 2012 relativo a la publicidad registral, que se limita a otorgar oponibilidad *erga omnes* a las inscripciones.

De manera concreta, se advierte que el artículo 2014, sin justificación alguna, extiende la responsabilidad del adquirente frente a lo contenido en título archivado. Situación que, además, afecta a los principios de rogatoria, titulación auténtica y legitimación, plasmados en el TUO del RGRP. En efecto, se afecta la función calificadora del Registrador, pues es su facultad verificar que las solicitudes cumplan con las formalidades y requisitos.

Por otro lado, ninguna causal de nulidad está contenida en el asiento registral, sino en el título archivado. Por ello, es en base a los documentos que fundamentan la inscripción, conforme a la normativa vigente, que se puede declarar la nulidad de dichos actos y la cancelación de las inscripciones —los jueces mediante la emisión de sentencia firme, los notarios y servidores públicos por medio de actos administrativos inscribibles—.

A ello se debe agregar la necesidad de derogar las normas contenidas en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 110-2021-



SUNARP, para evitar que el principio de publicidad registral se desnaturalice, y a partir de ello exista correspondencia entre el principio de publicidad material y formal. En efecto, la primera tiene como efecto la oponibilidad y la segunda es el instrumento que permite el conocimiento efectivo de la información que ha adquirido dicha oponibilidad.

3.4. Desnaturalización de la publicidad registral en el marco del acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados

Para hablar de publicidad, es preciso tomar en cuenta que la inscripción está vinculada a la calificación registral, pues se produce como consecuencia de esta, debido a que los registradores evalúan los títulos presentados, para ver si es procedente su inscripción. En este contexto, se confronta la adecuación de los títulos, con los asientos de inscripción existentes, además con los antecedentes registrales que son los contenidos en el título archivado —momento idóneo para recurrir a dicha información—.

El proceso en mención es de trascendental importancia para determinar cuál es la información con relevancia jurídica, que debe quedar consignada en los asientos correspondientes, para el conocimiento de terceros. Concretamente, se puede ver que la información solicitada, en atención a la publicidad formal, se encuentra en los asientos registrales.

En efecto, cuando se solicita el certificado positivo de propiedad, como se establece en el RSPR, basta con ver la relación que existe entre el titular y los predios consignados en el certificado. Sin embargo, la información tanto del propietario como de la propiedad se extrae únicamente de aquella contenida en los asientos registrales, como también lo prevé el artículo 16.b del mismo Reglamento.



Por otro lado, el certificado de cargas está vinculado a restricciones de orden técnico o judicial. Mientras que el certificado de gravámenes está vinculado a garantías reales que pesan sobre el bien, por lo tanto, no están vinculadas directamente con el propietario, pueden ser de distinto tipo (cargas técnicas y resoluciones judiciales).

En relación a la base gráfica catastral se requiere en la actualidad que los planos tengan coordenadas UTM. Sin embargo, son características del predio, sobre el cual se ejerce el derecho de propiedad. El único certificado compendioso que brinda información de la base gráfica es la búsqueda catastral. Los requisitos para su emisión son: la memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico, conforme lo establece el RSPR.

Cuando se trata de bienes muebles y se solicita el certificado negativo de propiedad vehicular, se requiere únicamente el nombre de la persona a favor de quien se emitirá el certificado.

En el caso de personas jurídicas, para la vigencia de poder se requiere señalar, únicamente, la partida electrónica del bien y el nombre del representante. Se debe reparar en que la vigencia de poder es un certificado compendioso. El certificado positivo de persona jurídica sería el certificado de vigencia de persona jurídica. Para su obtención, se requiere señalar la partida electrónica o el nombre de la persona jurídica.

De manera general, con respecto al contenido de la publicidad, el artículo 24 del RSPR establece cuales son los requisitos que debe contener la solicitud de publicidad de manera presencial, que incluye: los datos de identificación del solicitante; el tipo de publicidad requerido; el nombre del registro y oficina registral;



número de partida, placa, entre otros; datos de la persona natural o jurídica, cuando corresponda; correo electrónico, o número telefónico.

También en el artículo 27 del mismo cuerpo normativo, se establece cual es la variación del servicio que se puede solicitar en caso de observación, siendo los supuestos los siguientes: certificado de vigencia, por uno de no vigencia; certificado positivo, por uno negativo, o viceversa. Por ejemplo, el primer caso se presenta cuando venció el período de mandato de un órgano de una persona jurídica. Un ejemplo del segundo caso se materializa cuando en el registro de sucesiones intestadas no consta inscrita la sucesión del causante, y pese a ello se solicita la emisión de un certificado positivo.

Con respecto a la publicidad, no toda la publicidad tiene relevancia jurídica —sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.b de la Ley 26366, relativo a la garantía del SINARP, que regula «la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme»—. Es decir, que los asientos de inscripción tienen validez hasta que estos sean modificados por un acto posterior que constará inscrito en otro asiento, o hasta que sean cancelados. Por ejemplo, en la partida de inscripción de un predio pueden constar inscritos como primer acto la inmatriculación del bien y posteriormente puede constar en el asiento dos la transferencia del bien a favor de un segundo propietario, en el tercer asiento a favor del tercer propietario. Con respecto al asiento uno, la información relevante será aquella vinculada a las características del bien (ubicación, medidas perimétricas) y si hubiera cargas o gravámenes. Sin embargo, la información vinculada al derecho de propiedad ya no es relevante, por cuanto dicha titularidad ha sido modificada por la inscripción del asiento dos,



información que ya no será relevante por cuanto ha sido modificada por el asiento tercero.

Es decir, si se emite un certificado literal como reproducción total o parcial de una partida electrónica, esta información no tiene garantía de contener información con relevancia jurídica. Sin embargo, el certificado compendioso juega un rol distinto, en el contexto antes descrito, pues al contener un extracto de determinada circunstancia, se entiende que es un estudio de la partida, con la finalidad de brindar información precisa sobre alguna circunstancia con relevancia jurídica, que se encuentre vigente o no.

No obstante, pese a que este certificado sí contiene información de relevancia jurídica, no llega a satisfacer las garantías del sistema registral, si se toma en cuenta que otra de las garantías que señala el artículo 3 de la Ley 26366 es «la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro». Está claro que los certificados ya sean simples, literales o compendiosos, tienen validez, únicamente, al momento de su emisión. La realidad jurídica que se publicita es susceptible de cambiar al instante posterior a la misma.

Por otro lado, el artículo 71 del RSPR, respecto a la discrepancia entre el contenido de la partida registral y el certificado compendioso, señala que prevalecerá el primero, sin perjuicio de las responsabilidades que se deban asumir.

Es decir, aunque el certificado compendioso contenga información de relevancia jurídica, que debería brindar seguridad sobre el contenido de una partida electrónica, tampoco ofrece garantía alguna cuando discrepa con la misma. Por lo tanto, las personas que contratan con el actual sistema registral viven en una incertidumbre constante, el registro no brinda certeza de los actos inscritos, porque



la realidad registral puede modificarse en cualquier momento. Entonces, se entiende que esta discrepancia invalida el certificado compendioso.

En atención a lo descrito, se puede traer a colación el pronunciamiento del Tribunal Registral respecto a la materialización de la publicidad. Por un lado, el Tribunal hace referencia al acceso a la información contenida en el archivo registral —es preciso recordar que están incluidas las partidas registrales y el título archivado—.

Respecto a la publicidad material considera que implica el conocimiento total del registro—se entiende la información contenida en los asientos de inscripción—, siendo la publicidad formal el complemento ineludible. En efecto, la primera otorga, únicamente, la posibilidad de conocimiento, que se hace efectivo al obtener información que existe en las partidas registrales.

Como se puede advertir, el Tribunal hace referencia a la totalidad del registro cuando se habla de publicidad material y formal. No obstante, en relación a esta última, también hace referencia al derecho a solicitar, sin expresión de causa, documentos e información del registro, el que equipara al archivo registral. Incluso, coloca este último en el mismo rango que las partidas registrales, cuando son continente y contenido.

Por otro lado, el Tribunal Registral se pronuncia respecto al principio de legitimación, que tiene un vínculo estrecho con la función registral, y por ello con la publicidad material. En este contexto, cuando habla de publicidad, afirma que la posibilidad de que el conocimiento despliegue sus efectos jurídicos está asociada a que el usuario tenga la posibilidad de acceder al contenido de los asientos registrales, sin mencionar el título archivado. Sin embargo, existen casos en que incluye el acceso a este último como garantía del principio de publicidad,



reconociendo que no está dentro de los alcances del artículo 2012 del Código Civil, que hace referencia al contenido de las inscripciones.

Otro principio al que hace referencia el Tribunal Registral es el de fe pública. Lo hace en atención al artículo 2014 del Código Civil, que antes de su modificación hacía referencia a la información contenida en los Registros Públicos en términos generales. Aunque lo relaciona con el artículo VIII del RGRP, que hace referencia a la inexactitud de los asientos registrales. Sin embargo, queda en evidencia que se relaciona este principio con la posibilidad de acceso al archivo registral, que sin duda incluye el título archivado.

En esta línea se pronuncia la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, por medio de la casación 1737-2018/Callao, al señalar que la Norma contenida en el artículo 2014 del Código Civil, tiene su razón de ser, justificada en «la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, que consiste en proteger las adquisiciones que efectúan los terceros adquirentes bajo la fe del registro».

A nivel de la Corte Suprema, se encontró un pronunciamiento divergente, si se toma en cuenta que la Sala de Derecho Constitucional y Social señala que se obró de buena fe accediendo a la información contenida en los asientos registrales, no ve necesario el acceso a la información contenida en los títulos archivados —lo hace por medio de una ejecutoria suprema de 2019, posterior a la modificación del Código Civil—. Aunque, hay casos en los que se pronuncia en la línea del Tribunal Registral. Situación que deja en evidencia que existe divergencia en la propia Corte Suprema.

Se entiende entonces que la publicidad registral debe ser un instrumento de certeza, de seguridad jurídica, como lo prevé el artículo 3.c de la Ley n °26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos), que busca amparar



el derecho de aquellos que contratan en atención a la fe del registro. De este modo, se puede afirmar que la información que contiene seguridad jurídica se alcanza mediante los certificados compendiosos —en los que se interpreta las partidas registrales—. Dichos certificados solo se fundamentan en la información que obra en los asientos registrales, que al ser de relevancia jurídica permite la oponibilidad *erga omnes*. Lo afirmado no se evidencia en el marco de la información contenida en los títulos archivados, inclusive la que tenía relevancia jurídica para conocimiento de terceros interesados, por cuanto esta información ya fue extraída y transcrita en su respectivo asiento registral.



CONCLUSIONES

PRIMERA

La potestad de acceso a la información contenida en los títulos archivados genera la desnaturalización de la publicidad registral. En efecto, la publicidad material está asociada a la calificación que efectúa el registrador, con la finalidad de determinar si la situación jurídica que pretende ser inscrita tiene aceptación a nivel registral, y cuál es la información con relevancia jurídica que debe constar en el asiento correspondiente. En este contexto, la inscripción genera como efecto la cognoscibilidad, legitimidad y oponibilidad. A partir de ello, se hace efectiva la publicidad formal, que permite a terceros interesados acceder a dicha información, a través de la publicidad literal y compendiosa de las partidas registrales.

SEGUNDA

Las partidas registrales contienen información de relevancia jurídica, determinada por el registrador, que es el funcionario público que tiene la potestad de efectuar la evaluación de los títulos que son puestos en su conocimiento para la respectiva inscripción. De este modo, excluye la información que posibilita la vulneración de algún derecho fundamental, para consignar aquella que sí puede ser de conocimiento general, y garantice el efecto de seguridad jurídica.

TERCERA

La publicidad formal debe servir a la publicidad material, en el sentido que debe posibilitar el conocimiento efectivo de información con relevancia jurídica contenida en los asientos de inscripción y no en la contenida en el título archivado, que es lo que permite la norma actual. En efecto, dicho título contiene los documentos que dieron mérito a la extensión de un determinado asiento registral, cuya existencia está condicionada a la calificación que efectuó el registrador, para



establecer si la situación que se pretende inscribir tiene acogida registral y es de utilidad para terceros. A partir de ello, el valor del título archivado se encuentra reducido, toda vez que por sí solo no tiene mayor efecto al que se generó con la inscripción registral. Además, la potestad de acceso al mismo resta importancia a la función del registro, cuyo producto son las inscripciones y el efecto que estas conllevan.

Cuarta

La potestad de acceso a la información contenida en los títulos archivados está reconocida normativamente, lo que trasciende al ámbito jurisprudencial. No obstante, debe ser eliminada por permitir la desnaturalización de la publicidad registral. En tal sentido, se deben derogar y modificar normas contenidas en el TUO del RGRP, en el RSPR, en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 110-2021-SUNARP-SN, en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 034-2022-SUNARP-SN, y en el Código Civil.



RECOMENDACIONES

Como resultado de la investigación se pudo establecer que la potestad de acceso a la información contenida en los títulos archivados genera la desnaturalización de la publicidad registral. En tal sentido, se plantea las siguientes recomendaciones:

Primera

Ingresar por mesa de partes de la SUNARP una copia del presente documento, recomendando la modificación de normas contenidas en el TUO del RGRP y del RSPR, con la finalidad de evitar la desnaturalización de la publicidad registral, en el siguiente contexto: Eliminar las normas que permitan el acceso a la información contenida en los títulos archivados, y limitar el acceso a la misma, al titular del derecho o su apoderado; a los registradores; y cualquier funcionario público, que en el ejercicio de sus funciones lo considere pertinente. En tal sentido, se propone las siguientes modificaciones:

- a. Excluir del artículo II del Título Preliminar del TUO del RGRP, la norma que permite a toda persona obtener información contenida en el archivo registral, en el entendido que este comprende los títulos archivados. Además, la que exige al responsable no mantener en reserva la información contenida en el archivo registral. En ambos supuestos, se debe hacer referencia de manera exclusiva a las partidas registrales.
- b. Excluir del artículo 127.a del TUO del RGRP la norma que permite a toda persona solicitar sin expresión de causa la exhibición de los títulos que conforman el archivo registral. Se debe permitir, únicamente, solicitar y obtener la manifestación de las partidas registrales.



- c. Incluir en el artículo 7 del RSPR una norma que, en el caso de los títulos archivados, permita solicitar información al titular del derecho o su apoderado, o al funcionario público en el ejercicio de sus funciones.
- d. Incluir en el artículo 15 del RSPR una norma que permita la consulta directa de la información contenida en los títulos archivados al titular del derecho, su apoderado o servidor público en ejercicio de sus funciones. Excluyendo dicha posibilidad al administrado.
- e. Excluir del artículo 16.a del RSPR la norma que posibilita la reproducción total o parcial de los documentos que conforman los títulos archivados.

Segunda

Acceder al Congreso, ejerciendo la potestad de iniciativa legislativa otorgada por el artículo 31 de la Constitución Política, para presentar un anteproyecto de ley que proponga la modificación de normas contenidas en el artículo 2014 del Código Civil, en los términos del proyecto de ley, que figura en el anexo II.

Tercera

Ingresar por mesa de partes de la SUNARP una copia del presente documento, recomendando a su Superintendente derogar las normas contenidas en las Resoluciones de Superintendencia n° 110-2021-SUNARP-SN y n° 034-2022-SUNARP-SN, con la finalidad de evitar la desnaturalización de la publicidad registral.



REFERENCIAS

- Ahumada, D. E. (s. f.) *Apuntes sobre publicidad registral (especialmente sobre el acceso a la publicidad)*. <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>
- Avendaño, F. (2011). La fe pública registral. *Themis*. (60), pp. 85-97.
- Avendaño, J. y Del Risco, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *Ius et Veritas*. (45), pp. 188-200.
- Calvay, M. W. (s.f.) La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿la publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado? *Revista de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho*. (04), pp. 1-32.
- Delgado, A. (s. f.) Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *Ius et Veritas*. (18), pp. 254-266.
- Die, F. J. (2006). La publicidad formal del registro de la propiedad y sus medios. Cuadernos del seminario Carlos Hernández Crespo. (11).
- Fernández, L. (2013). *Publicidad material y fe pública en el registro mercantil. Tercero mercantil-registral y tercero hipotecario*. España: Marcial Pons.
- Gonzales, G. (s. f.). Constitución y principios registrales. *Derecho y Sociedad*. 5 (derechoycambiosocial.com)
- Gonzales, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2015-2016). Bases fundamentales del derecho registral. *Anuario iberoamericano de Derecho Notarial*. (4-5), 123-154.
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. Sexta edición. México: Graw Hill.
- Horvath, A. V. y Pérez, J. P. (2021). Análisis comparado de los Registros de la Propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? *Cuadernos de Derecho Transnacional*. (2) 13, pp. 256-258.
- Jiménez, T. A. *La publicidad de los derechos reales y el registro de la propiedad en España*. La publicidad de los derechos reales y el Registro de la Propiedad en España.pdf (ucm.es)
- Mallqui, M. A. (2019). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Libro 520 pg-final.indd (sunarp.gob.pe)



- Moisset, L. (2015). *Publicidad Registral*. Lima, Perú: SUNARP.
- Ojeda, Y. S. (2018) La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX –Sede Lima. Año 2016. *Lex*. (21), pp. 263-283.
- Raygada M. Á. (2003) ¿Tiene buena fe? ¿No tiene buena fe? He ahí el dilema. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Año 9 (59).
- Rodríguez, L. (s. f.). *La función registral en nuestro sistema*. <https://www.registradoresdemadrid.org/novedades/La-Funcion-Registral-en-nuestro-derecho-521#inicio>
- Schmill, U. y De Silva, C. (2013). El interés legítimo como elemento de la acción de amparo. *Isonomía*. (38), pp. 247-268.
- Tarrillo, D. E. (2013). *Publicidad registral y derecho a la intimidad* (tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Torre, M. (2017). *La fe pública registral vista desde la Ley N°30313* (Trabajo de segunda especialidad). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Vivar, E. M. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho*. (48), pp. 117-130. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>.



**ANEXO I
MATRIZ DE CONSISTENCIA**

ACCESO AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS TÍTULOS ARCHIVADOS Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL			
Problema	Objetivos	Hipótesis	Metodología
<p><i>Problema general:</i></p> <p>¿De qué manera la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados desnaturaliza la publicidad registral?</p> <p><i>Problemas específicos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Por qué la información contenida en las partidas registrales es suficiente para garantizar la materialización de la publicidad registral? - ¿Qué parte de la información contenida en los títulos archivados no es indispensable para garantizar la materialización de la publicidad formal? - ¿Cuál debe ser la propuesta normativa para eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados? 	<p><i>Objetivo general:</i></p> <p>Determinar de qué manera la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados desnaturaliza la publicidad registral.</p> <p><i>Objetivos específicos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer si la información contenida en las partidas registrales es suficiente para garantizar la materialización de la publicidad registral. - Identificar la parte de la información contenida en los títulos archivados que no es indispensable para garantizar la materialización de la publicidad formal. - Establecer la propuesta normativa que debe ser implementada para eliminar la potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados. 	<p><i>Hipótesis</i></p> <p>La potestad de acceso al conocimiento efectivo de la información contenida en los títulos archivados desnaturaliza la publicidad registral al permitir la obtención de información sin relevancia jurídica.</p>	<p><i>Diseño de investigación:</i></p> <p>Cualitativo</p> <p><i>Unidades de análisis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Resoluciones del Tribunal Registral en las que existe pronunciamiento sobre publicidad material y formal. b. Casaciones de las Salas Civiles Especializadas de la Corte Suprema vinculadas a casos en los que se aplica el artículo 2014 del Código Civil. <p><i>Técnicas e instrumentos de recolección de datos:</i></p> <p>Técnica: Análisis documental Instrumento: Ficha de análisis.</p>



ANEXO II ANTEPROYECTO DE LEY

1. Exposición de motivos

A través de la Ley 30313 se modifica la norma contenida en el artículo 2014 del Código Civil, haciendo extensiva la responsabilidad del adquirente (tercero de buena fe), en relación a la información contenida en los títulos archivados. En efecto, se establece de forma expresa, que mantendrá el derecho obtenido a título oneroso, una vez inscrito, en un contexto en que el derecho del otorgante, sea anulado, rescindido, cancelado o resuelto, con posterioridad, por causas que no consten en los títulos que le dan sustento.

En este escenario, se debe advertir la desnaturalización de la publicidad material, promovida por la publicidad formal, por cuanto esta última trasciende al acceso a información contenida en las partidas registrales, para dar paso a la que figura en los títulos archivados, que no cuenta con relevancia jurídica. Línea que sigue la modificación comentada, cuando los efectos de la fe pública registral no deberían extenderse a los títulos archivados, más aún, si la norma contenida en el artículo 2012 del Código Civil, relativo al principio de publicidad registral, permite que se presuma la cognoscibilidad general a las inscripciones, no así a los documentos que las generaron.

Además, se advierte la falta de correlación con los principios desarrollados en el Código Civil, que hacen referencia a la inscripción registral. Se debe resaltar el de legalidad, en el sentido que la función calificadora que posee el registrador, se ve afectada, si se toma en cuenta que dentro de sus funciones está la de efectuar una verificación de las solicitudes de inscripción presentadas, con la finalidad de determinar si estas cumplen con todas las formalidades y requisitos



exigidos, y establecer cual es la informacion con relevancia juridica para conocimiento de terceros, que debe ser publicitada. Con la atingencia que dicha función, unida a la inscripción, genera seguridad jurídica, que en este contexto se vería menoscabada.

2. Análisis costo beneficio

De aprobarse esta iniciativa legislativa no se ocasionará gastos para el Estado. Por el contrario, permitirá que se garantice la materialización de la publicidad registral, sin afectar su naturaleza, y con ello la seguridad jurídica de los derechos adquiridos por quienes se amparan en la fe del registro. Además, hará posible que exista correspondencia con la norma contenida en el artículo 2012, relativa a la publicidad registral, que se limita a otorgar cognoscibilidad- oponibilidad *erga omnes* a las inscripciones.

3. Fórmula legal

Artículo primero

Modificar el artículo 2014 del Código Civil, en los siguientes términos:

a. Texto original

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.



b. Texto modificado

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.**

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

Artículo complementario

El Superintendente de los Registros Públicos, conforme a sus facultades, deberá adecuar las normas contenidas en reglamentos y directivas, con la finalidad de limitar el acceso a los títulos archivados, salvo solicitud del titular del derecho y funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones. En atención a que la información con relevancia jurídica se encuentra en las inscripciones de las partidas registrales, conforme al artículo 2012 del Código Civil.