

La Institución del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, sus Antecedentes Legales y Reformas más Urgentes *

Por ISMAEL ACEVEDO Y CRIADO

Catedrático Principal Titular de Derecho Registral y Notarial.

INTRODUCCION

La Real Cédula de 6 de mayo de 1778 dispuso que se hiciera extensiva a las Colonias de América la Pragmática de Carlos III de 1768 que ordenaba crear los "Oficios de Hipotecas", única fuente a la que podían acudir los que contrataran sobre bienes inmuebles, y que por lo deficiente de su contenido, más daños que beneficios, produjo a quienes en ellos depositaban su confianza. En los Oficios de Hipotecas debían anotarse todas aquellas escrituras que estipulaban censos, hipotecas, mayorazgos, patronatos, etc.; "pero de ninguna manera estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes y las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros y de la poca o ninguna escrupulosidad con que eran llevados".

La situación creada por la legislación española en esta materia, continuará idéntica aún después de proclamada la Independencia, hasta la promulgación del Código Civil de 1852, por

(*) Tesis para optar el grado de Doctor en Derecho Privado.

el que se introdujeron algunas modificaciones tendientes a la publicidad de las hipotecas; pero continuó aún el caos.

En el Código Civil de 1852, el antiguo sistema español en materia hipotecaria había quedado sustituido por otro tan perjudicial como aquel.

El artº. 2033 del C.C. en sus ocho incisos determinaba todas aquellas hipotecas legales para cuya validez no era preciso "registrar el título de la obligación principal". Estas hipotecas legales gravaban "sobre todo los bienes que tuviera la persona responsable mientras dure su obligación"; y por último, estas hipotecas gozaban del derecho de prelación sobre cualquier otra, aún cuando estuviere debidamente inscrita y especialmente registrada. Semejante sistema era "un cáncer de la propiedad y del crédito"; era en pocas palabras la hipoteca clandestina, destructora, pronta a surgir en perjuicio de quien, con entera buena fé, y aún con pleno conocimiento de los títulos del inmueble, y de los libros del registro de hipotecas judiciales y convencionales, dio su dinero confiando enteramente en el valor de la cosa que le iba a garantizar su restitución. Las consecuencias eran inevitables. El crédito territorial casi nulo; la tasa del interés altísima. Más fácil y menos oneroso era obtener dinero con la firma de dos personas solventes que con la garantía del mejor y más rico inmueble.

La Ley de 2 de Enero de 1888 tendió, pues, a evitar este mal; y lo consiguió adoptando los principios de publicidad, especialidad y legalidad, de su modelo la primitiva Ley Hipotecaria española de 1861; por eso dice el considerando de aquella ley "que es necesario dar seguridad a los que contratan sobre las propiedades inmuebles".

Según el Código de 1852, la propiedad de los inmuebles se transmite por el simple consentimiento; no siendo la tradición sino el complemento de la enajenación. Así el artº. 1306 preceptuaba que: "Desde que los contratantes convienen en la cosa y en el precio, queda perfeccionada la venta, aunque aquella no haya sido entregada, ni éste pagado"; y el artº 1308 confirmando dicha tesis disponía que: "En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aún antes de su entrega y pago del precio".

La Ley de 2 de Enero de 1888 modificó profundamente el sistema espiritualista del Código Civil del 52. Según ella, "no podrá oponerse a tercera persona" el dominio, ni los demás de-

rechos reales, sobre bienes inmuebles si no están debidamente registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble. (Artº 7). El simple consentimiento, pues, opera la transferencia de la propiedad entre las partes, pero no respecto de los terceros. La transmisión de los derechos reales no tiene efecto respecto de terceros, sino cuando el acto jurídico o título ha sido debidamente inscrito en el Registro.

La Ley de 1888, para dar garantías a los que contrataban sobre las propiedades inmuebles, dispuso la inscripción obligatoria de todas las hipotecas legales; de manera que sólo las hipotecas inscritas en el Registro pudieran perjudicar a terceros.

El Reglamento Orgánico de la Ley de 1888 —en su artículo 90— dispuso: “Sólo en virtud de un título inscrito puede invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior, también inscrito”.

“Los contratos o actos que se ejecuten por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro”.

La Ley de 1888, al disponer que no podrán oponerse a terceros los derechos reales que no estén debidamente registrados, ha restringido o derogado parcialmente, el principio del antiguo Código Civil del 52, de que el consentimiento basta para transmitir la propiedad de los bienes inmuebles.

El Código Civil de 1936 ha incorporado las principales disposiciones de la Ley de 2 de Enero de 1888 y su Reglamento Orgánico, en el Título II de la Sección Quinta del Libro Cuarto; y mantiene en materia de derechos reales los mismos principios del Código derogado.

Así en el Título I de la Sección Segunda del Libro Quinto, de las Obligaciones de Dar, el artº 1172 establece que: “La sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario”.

En el caso de la doble venta de inmueble, contemplada en el artº 1174 del C.C. dispone que: “Cuando la cosa fuese inmueble y concurriesen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarla, será preferido aquél cuyo título ha sido inscrito” . . .

En el artº 1027 establece, tratándose de las hipotecas legales, que “Las personas a cuyo favor se establecen las hipotecas

legales tienen derecho a exigir el otorgamiento de escritura pública, a fin de inscribirlas". En el artº 1015 sienta el principio de que: "La antigüedad de las hipotecas se decide por la fecha del registro".

En el artº 1013 establece como requisito de la Hipoteca, la necesidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

En materia de locación-conducción, se establece en el artº 1505, que: "Cuando se hubiese arrendado una misma cosa o dos o más, tendrá preferencia el que ha inscrito su derecho" . . .

En el artº 1042 establece como regla general en materia de derechos reales inmobiliarios: "Que son inscribibles en el Registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1º Los actos y contratos sobre constitución, declaración, transmisión, extinción o modificación del derecho de propiedad y de los derechos reales sobre inmuebles".

En los artículos 1050 y ss. determina el principio de la prioridad o previa inscripción para poder oponer los derechos sobre bienes inmuebles, estableciendo que: "Para oponer los derechos sobre inmuebles a quienes tienen también derechos sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".

Artº 1051.— "Aquel cuya propiedad o derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o errónea puede pedir su cancelación o rectificación, pero regirá lo dispuesto en el artículo siguiente" (en resguardo de los derechos de tercero por título oneroso).

Artº 1052.— "Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro".

El artº 100 del Reglamento de las Inscripciones establece una excepción a tal principio:

"Las cancelaciones de las inscripciones o anotaciones preventivas no extingue en cuanto a tercero, los derechos inscritos o anotados:

1º— Si el documento en virtud del cual se ha ejecutado la cancelación es falso o nulo”.

CAPITULO I

La Ley del Registro de la Propiedad Inmueble de 1888.— Sus principios básicos.— El Código Civil de 1936.— El principio de publicidad registral como fundamento del Registro inmobiliario.

El Registro de la Propiedad Inmueble fué establecido en el Perú por la Ley de 2 de Enero de 1888, la que significó un progreso respecto del régimen hipotecario del Código Civil de 1852 que reprodujo la legislación española de clandestinidad de las hipotecas legales, régimen anterior al de la primera Ley Hipotecaria de 1861.

No hay certeza en cuanto a la fecha en que fué promulgada la Ley que estableció el Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú. En el diario oficial “El Peruano” de la época, la citada ley aparece promulgada con fecha 20 de enero de 1888. En la Exposición de motivos del Vocal de la Corte Suprema Dr. Alejandro Arenas, acerca del primer Reglamento Orgánico de la expresada ley, inserta en el número 16 de la Memoria del Ministro de Justicia y Culto, Instrucción y Beneficencia, al Congreso ordinario de 1889, se hace mención de la Ley de 10 de Enero de 1888, pero en las publicaciones oficiales de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, y en leyes posteriores como la de 10 de Enero de 1899, se hace referencia al 2 de Enero de 1888, como fecha de promulgación de dicha ley.

El Código Civil de 1936 mantuvo el régimen registral inmobiliario de la primitiva Ley de 1888 sin variaciones sustanciales. Expresa la Exposición de Motivos del Código Civil de 1936, que la Comisión de reforma debatió ampliamente el tópico de los sistemas de registro, y recabó valiosas opiniones de magistrados y abogados especializados en la materia. Ella acogió la casi unánime opinión que el régimen de la Ley de 1888 se mantuviera sin variaciones sustanciales, no sin deplorar que las condiciones del país, en esa época, no permitieran ningún avance en el casi medio siglo transcurrido desde la creación del Registro de la Propiedad Inmueble.

La Ley de 1888 con el objeto "de dar seguridades a los que contraten sobre las propiedades inmuebles" dispuso la inscripción obligatoria de las hipotecas, inclusive las legales, que el Código Civil de 1852 mantuvo como clandestinas al estatuir respecto de ellas, en el artículo 2033 que: "Adquieren hipoteca por disposición de la ley, sin que sea preciso registrar el título de la obligación principal"...

Otro de los principios fundamentales de la Ley del Registro de 1888 estaba contenido en su artículo séptimo que establecía que: "No podrá oponerse a tercera persona el dominio total o parcial, derechos reales, hipotecas, contratos ni los demás títulos de derecho especificados en los artículos 3º y 4º, si no están debidamente registrados dentro del término que señale el reglamento que debe dictarse para el cumplimiento de esta ley". Este precepto contenía el germen de los beneficios de dicha ley; indicaba el designio del legislador a que es preciso subordinar todas las formalidades del registro; y era, por decirlo así, el alma de la nueva institución que se implantó con la primordial finalidad de dar garantías a la contratación sobre bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos. La citada disposición legal significa que las translaciones o limitaciones del dominio sobre bienes inmuebles, ya resulten de contratos, de sucesiones testamentarias o de resoluciones judiciales; y que los gravámenes impuestos sobre dichos bienes, ya resulten de contratos, de disposiciones de la ley o de resoluciones judiciales, no surtirán efecto contra un tercero, si no estaban debidamente registrados dentro de los términos que señalaba el Reglamento Orgánico.

Otra disposición fundamental de la Ley de 1888 es la contenida en el último párrafo del artículo 16, que dice así: "Si se inscribiesen actos o contratos que son nulos por la ley, no se subsana la nulidad por el hecho de la inscripción".

Las precitadas disposiciones principales de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble han sido incorporadas en el Título II de la Sección V del Libro IV del Código Civil de 1936, en los artículos 1050, 1051 y 1052. A su vez estos artículos son un trasunto de disposiciones similares contenidas en el Reglamento Orgánico de dicha ley, expedido el 11 de Setiembre de 1888. Tales son: "Artículo 90. Sólo en virtud de un título inscrito puede invalidarse, en perjuicio de tercero, otro título posterior, también inscrito.— Los contratos o actos que se ejecuten

por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante, en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro".

El principio contenido en el último párrafo del artículo 16 de la Ley de 1888 y que reprodujo el artículo 89 del Reglamento Orgánico de 1888, no aparece en forma expresa en el Código Civil de 1936, ni en el Reglamento de las Inscripciones, no obstante que se trata de un principio básico del sistema registral español que nuestra legislación ha adoptado, y que subsiste en la Ley Hipotecaria española de 1946. Pero, como el artículo 1051 del Código Civil establece el principio de que la persona cuya propiedad o derecho haya sido lesionado por una inscripción nula puede pedir su cancelación; de lo que puede deducirse que los títulos nulos no convalecen por efecto de su inscripción, y que ésta puede anularse en tal caso, mediante resolución judicial, salvo que se trate de proteger derechos adquiridos por un tercero que ha contratado al amparo del registro y por título oneroso.

La protección al tercero está establecida en el artículo 1052 del Código Civil que estatuye: que los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

Como se ha podido apreciar la ley limita su protección al tercero que contrata por título oneroso; lo que quiere decir que los adquirentes por título gratuito, como los herederos, legatarios o donatarios, no gozan de la plena protección registral, y ésta queda limitada a la que tenía su causante o transferente. Pero, en este punto nuestra legislación registral está tan atrasada como su modelo la primitiva ley hipotecaria de España, porque la protección registral no puede brindarse a todo tercero sino al que ha procedido con buena fé solamente. Tal principio ha sido incorporado en nuestra jurisprudencia por reiteradas ejecutorias del Tribunal Supremo de Justicia, y está consignado expresamente en la novísima Ley Hipotecaria española de 8 de Febrero de 1946, cuyo artículo 34 estatuye que: "*El terce-*

ro que de buena fé adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante, por virtud de causas que no consten en el mismo Registro".— "La buena fé del titular inscrito se presume siempre, mientras no se pruebe lo contrario".— "Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviera su causante o transferente".

"Objeto de particular estudio —dice la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1946— ha sido el principio de fé pública registral, elemento básico de todos los sistemas hipotecarios. La presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola, el tráfico inmobiliario, si el que contrata de buena fé, apoyándose en el registro, no tuviera la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles. Después de ponderar los inconvenientes que, en orden a la aplicación del predicho principio rigen en la legislación comparada, se ha considerado pertinente mantener el criterio tradicional español. La inscripción solamente protege con carácter *juris et de jure* a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haberlo hecho de mala fé. Los adquirentes en virtud de la ley, por una declaración jurídica o por causa de liberalidad, no deben ser amparados en más de lo que sus propios títulos exigen. Es preferible que el adquirente gratuito deje de percibir un lucro, a que sufran quebranto económico aquellos otros que, mediante legítimas prestaciones acrediten derechos sobre el patrimonio del transferente. La ficción jurídica de considerar que la inscripción es exacta e íntegra, en los casos en que no concuerda con la verdad, sólo puede ser mantenida hasta donde lo exija la indispensable salvaguardia del comercio inmobiliario".

La Ley del Registro de la Propiedad Inmueble de 1888 estaba basada en los principios de la primitiva legislación hipotecaria de España que se remonta al año de 1861. Aquella ley estableció por primera vez en el Perú la institución del Registro de la Propiedad Inmueble para otorgar garantías a los que contrataban sobre bienes inmuebles, y en la que debía tomarse razón de toda clase de actos y contratos relacionados con la propiedad inmobiliaria. En el Registro deben inscribirse todos los actos y contratos que a la propiedad inmueble se refieran, y ha-

cerse constar con relación a cada finca, considerándose a ésta, como la unidad ante el registro, que debiera comprenderlas a todas, y una vez hechos constar esos actos, producen efectos con relación a terceros, siempre que el tercero haya contratado por título oneroso y sin mala fé.

Otro de los principios básicos del sistema registral inmobiliario español, es el de la publicidad. El Registro es público para cuantos tengan interés en conocer el estado jurídico de la propiedad inmueble; y él hace de la publicidad de los derechos privados inmobiliarios por la inscripción, el más eficaz e idóneo medio de seguridad de los mismos, en sí mismos y en sus consecuencias sociales. El principio de la publicidad registral no aparece expresamente consignado en el articulado del Código Civil relativo al Registro de la Propiedad Inmueble, ni tampoco figuraba en las disposiciones de la Ley de 1888; y sólo lo encontramos en la reglamentación de una y otra ley: El Reglamento Orgánico (Artº 72) y el Reglamento General de los Registros Públicos de 1940 (Artº 87).

Por el contrario, en la antigua y en la moderna legislación hipotecaria de España aparece expresamente consignado el principio de publicidad. Así en el Código Civil de 1888 —Título VIII del Libro segundo— relativo al Registro de la Propiedad Inmueble —en el artículo 607 se declara que: “El Registro de la propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos”. También la Ley hipotecaria de 1946 tiene todo un título —el VIII— sobre la publicidad de los Registros, y en el artículo 221 se estatuye que: “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos inscritos”.

La Ley de creación del Registro de la Propiedad Inmueble de 1888, como se ha dicho, no consignaba ninguna disposición relativa a la publicidad registral, y solamente el Reglamento Orgánico de la expresada ley, en su artículo 72 disponía lo siguiente: “Los libros del Registro son públicos para todos los que tengan interés en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, y los Registradores están obligados a manifestarlos, en la parte que sea necesaria, sin sacarlos de la oficina, y tomando las precauciones convenientes para asegurar su conservación e integridad”.

El Código Civil de 1936 mantiene el mismo erróneo criterio de la Ley de 1888 sobre la publicidad registral, y no contiene ninguna disposición relativa a dicho principio básico. Y, sólo el Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 87 dispone sobre el particular, reproduciendo la norma del Reglamento Orgánico, lo siguiente: "Los libros del Registro son públicos. Los Registradores están obligados a manifestarlos a todo el que tenga interés en conocer los asientos que contienen. La manifestación la harán dentro de sus oficinas y tomando las precauciones que consideren convenientes para asegurar la conservación e integridad de los libros". Este dispositivo está deficientemente redactado porque debió expresar: "Los Libros de los Registros Públicos" y no en singular, los libros del Registro, como con propiedad disponía el Reglamento Orgánico que sólo se refería al Registro de la Propiedad Inmueble. El Código de 1936 debió consignar dicho principio de publicidad en el Título primero de la Sección quinta del Libro cuarto, que trata de las Disposiciones Generales de los Registros Públicos.

El principio de publicidad de los derechos reales puede ser concebido, como acertadamente observa el hipotecarista español ANGEL SANZ, con un triple alcance, que determina tres momentos de su evolución: a) La idea originaria de la publicidad es la de simple notificación o publicación, la de dar a conocer a todos la existencia del derecho real: esta manifestación de la publicidad, que tiene reflejos en los pueblos antiguos, apenas si tiene valor ni relación con el alcance que modernamente se da al principio.— b) En el segundo aspecto, la publicidad tiende a dar a conocer los derechos reales a los terceros interesados, protegiéndolos contra el fraude y dejándoles a salvo de aquellos derechos que no se han acogido debidamente al principio, manteniéndose clandestinos. Las formas de publicidad y las de constitución actúan independientemente, de modo que el derecho real puede existir válida y más o menos eficazmente, una vez cumplidas éstas, aunque no se cumplan aquellas.— c) En el último desarrollo de la evolución del principio de publicidad, las formas a través de las cuales se hace efectivo reaccionan sobre las formas de constitución del derecho, absorbiéndolas y eliminándolas de manera que pasan a cumplir este doble fin. Este es el sistema seguido, más o menos intensamente, por las legislaciones que parten del valor constitutivo o convalidante de la inscripción, como son el alemán, suizo y australia-

no, y muy limitadamente el español y el peruano, y sólo con relación al derecho hipotecario.

En lo que se refiere a la historia del principio de publicidad, en España como en el Perú, hay que distinguir tres fases: una primera, en que el régimen general es la falta de una desarrollo orgánico de la publicidad, sin perjuicio de que existan algunas manifestaciones de ella. En una segunda fase se introduce el sistema de publicidad bajo la forma de registro o toma de razón, si bien con un alcance limitado, concibiendo la institución como un mero registro de hipotecas. Tal es el régimen introducido en el Perú por la legislación española durante la Colonia y mantenido por el Código Civil de 1852 (Artº 2051 y siguientes). En una tercera fase se organiza definitivamente la publicidad inmobiliaria, creándose el Registro de la Propiedad Inmueble. En España con las Leyes Hipotecarias de 1861 y posteriores, se logra dar mayor eficacia a la publicidad registral, haciéndola básica para la hipoteca, y, fortaleciendo la posición del tercer adquirente, que queda —con determinados requisitos— protegido plenamente por la inscripción anterior. En el Perú con la ley de 2 de Enero de 1888 y, posteriormente, con el Código Civil de 1936 que ha quedado retrasado considerablemente con relación a la Ley Hipotecaria de 1946 y su Reglamento de 1947, de España.

CAPITULO II

El Reglamento Orgánico de la Ley de 1888.— El Reglamento de las Inscripciones de 1936.— Los principios de especialidad y de legalidad o legitimidad registrales.— La calificación registral de los títulos presentados para su inscripción.

Otro de los principios básicos de los más avanzados sistemas de registro inmobiliario, es el de especialidad. Hace referencia este principio a la individualización, tanto del titular del derecho real como respecto de la finca o derecho objeto de la inscripción. Las consecuencias lógicas de este principio en concepto del hipotecarista español JERÓNIMO GONZALES, son las siguientes:

a).— La cimentación del sistema sobre la inscripción de superficies y solares deslindados del globo terrestre, descritos con arreglo a pautas rígidas, en asientos numerados correlativamente y extendidos bajo folio separado. Por ello, *la finca*, entidad inmobiliaria básica, es el soporte jurídico de los derechos reales que la afectan y que, con relación a ella, se individualizan o especifican.

b).— Mediante la inscripción, los derechos reales adquieren una naturaleza o caracterización precisa que depende, sobre todo, de las declaraciones de la ley y del asiento.

c).— En casos de copropiedad o comunidad hay que precisar, con datos matemáticos, la porción correspondiente a cada copartícipe.

d).— Distribución del crédito hipotecario entre las fincas que le sirven de garantía.

e).— Las partes integrantes de la finca quedan afectas a los mismos derechos que ella, y, en general, no puede gravarse una porción física de terreno o de un edificio sin describirla específicamente o segregarla, en su caso, debidamente.

En el primitivo Reglamento Orgánico de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble de 1888, se determinaba claramente el principio de especialidad relativo a la inscripción separada por fincas, al disponer el artículo 57 del dicho Reglamento que: "En los libros que componen la Sección de propiedad, se abrirá un registro particular para cada finca, asentando por primera partida de ese registro, la primera inscripción que se pida de la enajenación de la misma finca. Todas las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones posteriores se extenderán a continuación del primer asiento, por orden sucesivo, sin dejar claros entre uno y otro asiento".

En los artículos 77 y 80 del mismo Reglamento Orgánico, también, se expresa otra forma del principio de especialidad, al disponer el primero que cuando se inscriba la enajenación de un inmueble, se hará constar en el asiento, si ésta se ha realizado pagando el precio al contado, o señalando plazos para el pago y además, cuales son los plazos y la forma estipulada para el pago. En el artículo 80 del citado Reglamento se dispone que cuando se inscriba un crédito hipotecario se hará constar el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si se han estipulado, y los cuales no quedan asegurados por la hipoteca, si en la inscripción no se expresa su tipo.

Es de lamentar que en el Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos de 1936, no se haya expresado con la misma precisión del artículo 57 del antiguo Reglamento Orgánico, el principio de la especialidad en lo relativo a la inscripción separada por fincas, que es fundamental en el sistema registral español adoptado por nuestra legislación. Así el artículo 13 del Reglamento de las Inscripciones dice simplemente: "En el libro denominado Registro de Propiedad se harán constar los asientos de todos los títulos relativos a las fincas situadas dentro del respectivo Distrito, expresándose en el primer asiento la historia del dominio o posesión; y en asientos por separado, unos a continuación de otros, se inscribirán las transferencias, hipotecas y demás derechos inscribibles. El primer asiento debe ser la inscripción del dominio o posesión del inmueble".

La disposición del artículo 77 del Reglamento Orgánico relativa a la forma de pago del precio en la inscripción de la enajenación de los inmuebles, ha sido reproducida literalmente por el artículo 46 del Reglamento de las Inscripciones.

El precepto del artículo 80 del antiguo Reglamento Orgánico relativo a las inscripciones de los créditos hipotecarios ha sido completado por la disposición ampliatoria contenida en el último párrafo del artículo 58 del mismo Reglamento que establece que, si el título es de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además, la parte del crédito de que responde cada una de las fincas o derechos. Ambas disposiciones están reproducidas casi literalmente por los artículos 56 y 28 —último párrafo— respectivamente, del Reglamento de las Inscripciones vigente.

El principio de especialidad está claramente expresado en los artículos pertinentes de la Ley Hipotecaria de 1946. Así por el artículo 7º de dicha ley se dispone que: "La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio" ... y por el artículo siguiente se establece que: "Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo". El artículo 10º dispone que en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico se hará mención del que resulte del título, así como del modo en que se hubiese hecho o convenido el pago. El artículo 11º dispone que se haga constar el aplazamiento de pago del precio, en la inscripción de los contratos de enajenación

de bienes inmuebles. El artículo 12º establece que en las inscripciones de hipotecas se expresará el importe de la obligación asegurada y el tipo de los intereses, si se hubiesen estipulado. El artículo 119 ordena que cuando se hipotequen varias fincas a la vez, por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravámen de que cada una deba responder. El artículo 70 del Reglamento hipotecario español de 1947 ordena que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho real, precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente, y finalmente, el artículo 8º de la Ley hipotecaria, a estos efectos, fija el concepto de finca registral, regulando ciertos casos particulares.

En la materia referente a la distribución de la responsabilidad hipotecaria, cuando son varias las fincas que garantizan un solo crédito, los legisladores españoles se encontraron frente a un dilema, ya que si seguían el criterio de la distribución, iban contra el principio de la indivisibilidad de la hipoteca, y si adoptaban el criterio de la responsabilidad total o conjunta, infringían el principio de especialidad. Optaron, en definitiva, por un sistema intermedio, adoptando el primero como regla general, y el segundo como excepción. El mismo criterio ha seguido el primitivo Reglamento Orgánico de la Ley de 1888, y posteriormente, el Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos de 1936.

Otro de los principios básicos de los más modernos sistemas de registro inmobiliario es el de la legalidad o legitimidad. En virtud de este principio, los títulos que se presenten para su inscripción deben someterse, antes de practicarse ésta, a un minucioso examen o verificación de su legalidad formal e intrínseca, a fin de procurar que al Registro sólo tengan acceso los títulos válidos y perfectos. En los sistemas de registro que conceden valor sustantivo a los asientos registrales, como el alemán y el australiano, es de lógica institucional la existencia de aquel trámite depurador. De lo contrario, los asientos de inscripción sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos.

Según la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1946, el Registro debe contener las obligaciones que produzcan derechos reales, cuyos títulos tengan valor jurídico, no aquellos a que las leyes niegan fuerza coactiva. Si en un buen sistema de registro, la nulidad de un título inscrito ha de ser

inoperante respecto de tercer adquirente de buena fé; se comprenderá que hay que evitar, en cuanto sea posible, la inscripción de títulos nulos o anulables. No ocurre así en los sistemas de transcripción, cuyo tipo fue la legislación francesa, en los cuales, en ningún caso, deja de actuar la nulidad de un título registrado. Hasta la reforma de 1955, el sistema francés se regía por el Código Civil, Ley de Transcripciones de 1855, Ley de 1921 y Decreto-Ley de 1935. La modificación sustancial de la reforma de 1955 ha hecho que el sistema antiguo —de la mera transcripción— francés deje de ser sistema-tipo, que servía de modelo a otros, como el italiano y el belga, y se oriente en el germánico, ya que con el sistema de transcripción y de mera oponibilidad a terceros, el tráfico jurídico inmobiliario estaba desprovisto de las mínimas garantías.

El principio de legalidad tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral, por virtud de la cual el Registrador rechaza, provisionalmente o definitivamente, los títulos que sean defectuosos.

La importancia de la calificación es de gran trascendencia y se precisa principalmente mediante su naturaleza jurídica, que, evidentemente es la de un expediente de jurisdicción voluntaria. Tal función se coloca hoy, casi unánimemente, entre dichos actos, por servir principalmente al desarrollo normal de las relaciones jurídicas y para legitimar situaciones inmobiliarias, cualesquiera que sean las naturales repercusiones de los asientos practicados, en el juicio contradictorio que sobre las mismas pudiera entablarse.

El principio de legalidad se desenvuelve en el sistema registral español en un juicio hipotecario que, tomando por base los datos que constan en el Registro, y los que sean suministrados por los interesados, mediante el título presentado, termina o no, según los casos, en la práctica del asiento solicitado, con el objeto de asegurar la correspondencia entre la realidad jurídica y los libros hipotecarios.

En el procedimiento registral no hay contienda entre partes, actuando el Registrador como órgano del Estado, siendo su facultad, no decisoria de una contienda, sino meramente calificadora de los elementos aportados y supuestos de la inscripción en el Registro.

Los más antiguos tratadistas de Derecho registral colocaban estas funciones entre las judiciales y las administrativas; en

la actualidad, sin embargo, se les encuadra entre los actos de jurisdicción voluntaria, por servir, principalmente, al desarrollo normal de las relaciones jurídicas, y para legitimar situaciones inmobiliarias, cualesquiera que sean las repercusiones de los asientos practicados, en el juicio contradictorio que sobre las mismas pudiera emprenderse.

La Dirección General de los Registros y del Notariado de España ha declarado en su Resolución de 10 de Abril de 1934 que: "El procedimiento de inscripción en los libros del Registro encuentra sus más fundamentales normas en la tramitación de los actos de jurisdicción voluntaria, y no puede, por lo tanto, exigirse que la prueba aducida ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria, y con las particularidades de un juicio declarativo, sino que ha de ser practicada con documentos y manifestaciones que sean garantía suficiente de la legalidad del acto inscrito, y de su autenticidad frente a terceros".

Tal principio de la legalidad de los títulos que se presentasen para su inscripción en el Registro fue, indirectamente, establecido por el artículo 16, último párrafo, de la Ley de 1888, al disponerse que si se inscribiesen actos o contratos que sean nulos por la ley, no se subsanaba su nulidad por el hecho de la inscripción. Pero, es el Reglamento Orgánico de dicha ley, el que lo estableció expresamente por el artículo 54 que dice: "Los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos que les sean presentados y la capacidad de los otorgantes, por sólo lo que resulte de los referidos títulos". Este dispositivo fue calcado de las primitivas leyes hipotecarias de España de 1861 y posteriores (1864-1866 y 1869).

Tal principio fundamental, de legalidad de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble ha sido incorporado, muy acertadamente, en las disposiciones legales, y se consigna en forma más amplia en el artículo 1044 del Código Civil, que dice: "El Registrador deberá apreciar la legalidad del título respecto de la capacidad de las partes y su representación, y lo concerniente al contenido del acto, sólo como aparece del instrumento".

Ha sido, pues, ampliada por el Código Civil de 1936, la facultad calificadora de los Registradores, basada en una simple disposición reglamentaria, pero que no obstante había sido reconocida en reiteradas ejecutorias de la Corte Suprema de Justicia. Y, de las formalidades extrínsecas de los instrumentos se

ha ampliado al contenido del acto o contrato sometido a la calificación registral, o sea al fondo mismo del título presentado para su inscripción, pero se ha omitido hacer referencia expresa a algo tan importante como el contenido mismo de los asientos del Registro. La validez de éstos no puede desconocerse por el Registrador, ya se trate de primeras inscripciones o de inscripciones secundarias. Se ha olvidado la disposición contenida en el artículo 51 del primitivo Reglamento Orgánico de la Ley de 1888, edición de 1895, que dice así: "Para la primera inscripción del dominio de una finca, si el Registrador halla los títulos en debida forma, y *en los libros no hay ningún asiento en contrario*, mandará fijar edictos y publicar avisos" ... etc.

La moderna legislación hipotecaria de España —de 1946— hace referencia expresa a tan importante elemento de la calificación registral. Así el artículo 18 de la citada Ley dispone que: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y *de los asientos del Registro*".

Según los tratadistas españoles de Derecho Hipotecario: *calificación* "Es la facultad de examinar, censurar, admitir o rechazar el título sujeto a inscripción; el acto por el cual el Registrador examina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión o no admisión en el Registro".

Con relación al principio de la legalidad que se ejercita por medio de la calificación registral, la jurisprudencia del Tribunal supremo español admite que: "El Registrador puede rectificar la calificación que haya hecho de un documento, si nuevamente se le presenta en el Registro" (Resolución de 13 de Julio de 1933).

Resumiendo, lo anteriormente expuesto, puede establecerse que los más avanzados sistemas de registro inmobiliario se basan en los principios de publicidad, de especialidad y de legalidad.

CAPITULO III

El principio de inscripción registral.— El sistema germánico o alemán.— El Catastro parcelario de la propiedad inmobiliaria.— La Ley hipotecaria española de 1946 y el Reglamento hipotecario de 1947.

Examinaremos a continuación el principio de inscripción. Este principio hace referencia, según ROCA SASTRE, al papel que desempeña la inscripción en la mecánica de la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

La inscripción en el Registro puede ser constitutiva o declarativa. Es constitutiva aquella que supone un acto indispensable para que se produzca la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales. Tal sucede en los sistemas de registro alemán, suizo y australiano, que son los más avanzados y que más garantías prestan al tráfico y crédito inmobiliarios.

Es declarativa la inscripción que sólo viene a ratificar una transmisión que ya se ha realizado fuera del registro, como sucede con los sistemas registrales francés, español y peruano.

La inscripción constitutiva es obligatoria, y ella complementa la adquisición dominical a título de elemento orgánico o constitutivo. En la inscripción declarativa, la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho real es producida por el acto o título, sin necesidad de que el mismo esté registrado.

En la legislación española como en la del Perú, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble tiene carácter declarativo, salvo en materia de hipoteca en que lo tiene constitutivo; por ser obligatoria la inscripción hipotecaria para que nazca el derecho real.

La última reforma de la legislación hipotecaria de España hecha en 1946, no se decidió a variar dicho sistema tradicional en esta materia, y en la Exposición de Motivos del proyecto de reforma, se le fundamenta así: "No se desconocen, ni se subvaloran las importantes razones que la casi totalidad de los tratadistas españoles aducen en defensa de la inscripción constitutiva. Pero, a pesar de reconocerse plenamente que las relacio-

nes jurídicas inmobiliarias son, por su singular naturaleza, de derecho necesario y que exigen una publicidad y forma notorias, es incuestionable que, si, conforme se ha dicho, más del sesenta por ciento de la propiedad no ha ingresado en el Registro, de ningún modo puede ser aceptado el referido principio. No sólo porque quedaría de hecho inoperante, con el natural desprestigio para la norma legislativa, sino porque la inscripción constitutiva no haría más que agravar un estado posesorio completamente desconectado del Registro, con sus múltiples y serias consecuencias. Dadas las características de nuestra riqueza territorial, tan dividida entre modestos propietarios, sería empresa difícil hacer comprender a la extensa población rural las diferencias esenciales que median entre un vínculo meramente personal y una relación real. Ciertamente es que el vigente ordenamiento inmobiliario implica la coexistencia de dos clases de propiedad, la inscrita y la no inscrita, sometida a regímenes distintos. Pero ínterin la mayor parte de ella permanezca al margen del Registro, no se podrán dictar, con esperanzas de éxito, las disposiciones adecuadas en evitación de semejante dualismo”.

La situación existente en España es semejante a la que existe hoy en el Perú respecto de la propiedad inmobiliaria, la que, en su mayor parte, continúa fuera del Registro. Tuvo, pues, mucha razón la Comisión de Reforma del Código Civil de 1936 al expresar en la Exposición de Motivos de dicho cuerpo legal que: “La inscripción continúa, pues, siendo de carácter facultativo y simplemente trascriptoria del derecho”. “La Comisión de Reforma debatió intensamente el tópico de los sistemas de registros. Acogiendo la casi unánime opinión de que el sistema de la Ley de 1888 se mantuviera sin variaciones sustanciales, siguió este camino, no sin deplorar que las condiciones del país no permitieran ningún avance en el casi medio siglo transcurrido desde la creación del Registro”.

La inscripción, salvo el caso excepcional de la hipoteca (Artº 1013 del C.C.), es declarativa y de carácter facultativo.

La inscripción beneficia al tercero que adquiere por título oneroso e inscribe su derecho en el Registro, y perjudica a toda otra persona que no funde su derecho en un título inscrito. El primero que inscribe tiene preferencia sobre otro cualquier adquirente que no inscribió, aunque fuese anterior el derecho o el título de éste (Artsº 1050 y 1174 del C.C.). Para hacer efec-

tivos en perjuicio de tercero, derechos sobre bienes inmuebles es necesaria la presentación de un título inscrito.

La inscripción no convalida los actos o contratos nulos con arreglo a Derecho, ni aún habiendo terceros con título inscrito, en las adquisiciones por título gratuito, aunque sí con relación a adquirentes del dominio por título oneroso, a no fundarse la anulación en títulos inscritos con anterioridad o en causas que resulten claramente del mismo Registro (Artº 1052 del C.C.).

La cancelación, por otra parte, sólo extingue en cuanto a tercero los derechos inscritos, si el título en virtud del cual se ha verificado no fuere falso o nulo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento de las Inscripciones.

Las relaciones de los derechos reales no inscritas, porque los interesados no han querido inscribirlas, quedan fuera de los preceptos registrales y se rigen por el Derecho común; pero las relaciones inscritas, después de una calificación registral supeditada a la legalidad del título, no dan al inscribiente la seguridad que debía esperar de la inscripción, salvo que se trate de un adquirente por título oneroso y sin mala fé, según la jurisprudencia de la Corte Suprema. El título inscrito puede aun anularse en perjuicio de tercer adquirente por título gratuito y sin mala fé. La cancelación no extingue, ni aún en cuanto a tercero, el derecho inscrito, si el título que la motivó fuese falso o nulo (Artº 100 R. de las I.).

En la realidad estamos en condiciones análogas a las que cuando se elaboró el Código Civil de 1936, con la diferencia de que en esa época regía en España la Ley Hipotecaria de 21 de Abril de 1909 y el Reglamento Hipotecario de 1915. Y, posteriormente se han hecho importantes reformas en España, por la nueva Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, con su texto articulado de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 1947. Debemos, pues, modernizar nuestra legislación sobre el Registro de la Propiedad Inmueble, adoptando los nuevos principios que contiene la vigente legislación española, en relación con nuestro medio, y facilitando el ingreso al Registro de la mayor parte de las fincas que permanecen fuera de él, mediante titulaciones auténticas, de las que carecen la mayor parte de los pequeños propietarios de la Sierra y de la Costa. El país carece de un Catastro de la propiedad territorial. Y los más avanzados sistemas de registro inmobiliario, como el alemán, el suizo y el australiano se apoyan en el Catastro parcelario que permite dar

una base científica al Registro de la Propiedad Inmueble. En sus libros, a cada finca, se le abre una hoja dividida en dos secciones; y en la primera, se consignan en extracto, con un encasillado especial, todos los datos relativos a la identificación física del inmueble según constan del Catastro de la Propiedad territorial.

En los más avanzados sistemas de registro inmobiliario, el principio de especialidad, por la individualización de las fincas, mediante su exacta determinación física y jurídica es llevado a su mayor extremo; por su exacta y constante correspondencia con el Catastro, y por una precisa determinación de los derechos que sobre ellas se establecen, para lo cual preceptúa el artículo 3º de la Ordenanza general del Registro alemán de 1897, que cada inmueble tendrá en él su hoja propia y distinta, y aun se llega a disponer en el artículo 5º, que un inmueble no puede unirse a otro si de ello ha de resultar confusión.. La inscripción, en ciertos casos, verificase de oficio con los datos que envíe el Catastro.

En el sistema alemán, el Registro de la propiedad inmobiliaria se lleva por fincas; cada una de éstas tiene un folio especial, en relación constante con el Catastro parcelario; sus asientos merecen entera fé y constituyen una verdadera declaración judicial que causa estado, y para ello sus encargados son los Tribunales de Justicia, quienes responden de los perjuicios que causen, y subsidiariamente el Estado.

El sistema registral alemán contiene una presunción *juris tantum* de veracidad del Registro, en su doble aspecto positivo o negativo; como consecuencia de ello, el artículo 892 del Código Civil alemán considera que el contenido del Registro se reputa exacto, en provecho de quien adquiera por acto jurídico un derecho real inmobiliario, salvo si consta en él una acción de contradicción o el adquirente tiene conocimiento de la inexactitud registral.

El sistema alemán constituye el desenvolvimiento teórico más perfecto de los principios inmobiliarios. Todas las fincas y todos los derechos reales, cuyo número se halla tasado por la ley, están sujetos a inscripción obligatoria, que se practica en forma esquemática, sobre folios reales, de los cuales se abre uno especial a cada finca, previa una calificación que garantice la viabilidad de la relación inscribible como relación real. Los actos inscribibles han de ser otorgados por el titular inscrito y con-

sentida su inscripción por la parte a quien perjudica, con prescindencia del contrato de transferencia que sólo confiere derechos personales y no reales.

En general, los principios del sistema alemán puro son los más perfectos que se conocen. Si todos los actos relativos a bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, son de interés social, si en ellos constituyen un ideal los principios de publicidad, especialidad y legalidad; el sistema que ese ideal realiza en el más alto grado, es, sin duda, el más aceptable.

La dualidad de las relaciones jurídicas en esta materia, según se atienda a las partes o a terceros, al Derecho Civil o al registral, a la mediación o no de título inscrito, propia de los sistemas mixtos como el español y el peruano, es absurda y perjudicial y sólo puede aceptarse provisionalmente dadas las condiciones del medio en que tienen que aplicarse. La voluntariedad de la inscripción, propia de tales sistemas, obliga a admitir esa dualidad y mata el sistema.

Como resultado de todo ello, y en consideración a que no es dable al Estado inhibirse de los derechos inmobiliarios, la reforma de la Ley hipotecaria española en 1946 ha concedido a la inscripción una mayor sustantividad y ha reformado determinados artículos del título XII relativo a los documentos no inscritos, dando el primer paso coercitivo para la desaparición del dualismo existente en la legislación hipotecaria. Así el artículo 313 dispone que los juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, los consejos y las oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, y por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen, o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito. Si tales derechos hubieran ya tenido acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlo valer ante los Tribunales, consejo y oficinas antes expresados. Se exceptúa de dicha prohibición la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios, así como los expedientes de expropiación forzosa que se sigan con el que tenga los bienes en concepto de simple poseedor, cuyo derecho real no tiene acceso al Registro.

CAPITULO IV

El sistema registral del Código Civil suizo de 1907.— El Catastro.— La determinación física del inmueble en el sistema registral peruano.— Sus deficiencias.— La Ley Nº 6648 y la necesidad de su reforma.— El Reglamento de las Inscripciones de 1936.

Merece particular atención el Código Civil suizo de 20 de diciembre de 1907 que, aunque inspirado en la tendencia germánica en materia del Registro de la Propiedad inmobiliaria, presenta notas propias y muy características que le hacen digno de estudio.

El artículo 657 del indicado cuerpo de leyes sienta el principio fundamental en esta materia disponiendo, de una manera categórica, que la inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria para la adquisición de la propiedad territorial. Y, aunque en el párrafo segundo del citado artículo se establecen ciertas excepciones al decir que el que adquiere un inmueble por ocupación, sucesión, expropiación, ejecución forzosa o declaración judicial se hace propietario aun antes de la inscripción en el Registro, estas excepciones tienen la importante limitación de que las personas que hayan adquirido por esas causas no pueden disponer de los bienes en el Registro, sino después de haber cumplido la formalidad de la inscripción.

No obstante la importancia de la inscripción en la legislación suiza, es claro que ella por sí sola no produce el nacimiento, modificación o extinción de los derechos reales. La inscripción debe ser justificada, esto es, descansar sobre un acto jurídico válido. En este sentido puede decirse que el Código suizo es más exigente que el alemán, pues, no se contenta con la validez del contrato real sino que exige, también, la validez del acto jurídico obligatorio. Este principio se halla consagrado en los artículos 657 y 695. En el primero se preceptúa que los contratos que tienen por objeto la transferencia de la propiedad, no son válidos si no se hallan expedidos en forma auténtica. En el segundo se dispone que ninguna operación del Registro (inscripción, modificación o cancelación) podrá ser válida sin la legitimación previa del recurrente en cuanto a su derecho de disposición y el título sobre el cual funde su operación. El requirente

demuestra su derecho de disposición probando su identidad con la persona por los términos del Registro, o su cualidad de representante de la misma. Demuestra el requirente su título, probando que han sido observadas las formas a las que se subordina la validez del título.

El Registro de la Propiedad según el Código Civil suizo tiende a dar informes exactos, no solamente sobre el contenido, sino, también, sobre el objeto material de los derechos reales, o sea sobre el inmueble mismo. Las fincas deben ser designadas de tal manera que en todo momento puedan ser reconocidas sobre la superficie del suelo. Claro es que a tal resultado sólo puede llegarse con ayuda de planos catastrales, que contengan una medida exacta que permitan identificar las fincas, y con las cuales el Registro se mantenga en estrecha concordancia.

Por eso se establece en el artículo 950 del Código Civil suizo que la inmatriculación, o sea la primera inscripción, y la descripción de cada inmueble en el Registro de la Propiedad, se verifiquen sobre la base de un plano levantado con arreglo a una medición oficial. El Consejo Federal suizo establecerá las reglas a que debe sujetarse el levantamiento de los planos. Este artículo no es más que desenvolvimiento y consagración del principio que se sienta en el artículo 688, al decir, que los límites de los inmuebles se determinen mediante el plano y la demarcación sobre el terreno. Añadiendo en el párrafo segundo del mismo artículo, que si hay contradicción entre los límites del plano y los del terreno, se presume la exactitud del primero. De esta manera los planos forman parte del Registro, como expresamente lo declara el artículo 942, y el postulado de la fé pública se extiende a ellos, echando la carga de la prueba a los impugnadores.

El Código Civil suizo establece con carácter general, la presunción legitimadora o de veracidad del contenido de los asientos registrales, respecto de todos los Registros públicos, al decir en su artículo 9º que los Registros hacen fé de los hechos que atestiguan, si su inexactitud no pudiera ser probada, y, refiriéndose ya de una manera concreta al Registro de la Propiedad, expresa el artículo 937 que la presunción de derecho y las acciones posesorias pertenecen al titular inscrito, y en el artículo 973 que quien acredite la propiedad u otro derecho real, fundándose de buena fé en una inscripción registral, será mantenido en su adquisición.

La legislación suiza constituye un valioso precedente sobre la determinación o identificación física de las fincas en el Registro de la Propiedad Inmueble, materia en la que la legislación peruana es muy deficiente; lo que ha originado frecuentes superposiciones de áreas, y aun duplicidad de inscripciones, con los consiguientes perjuicios para los interesados y los terceros que contrataron al amparo del Registro.

El artículo 1048 del Código Civil de 1936 preceptúa que las inscripciones del dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble contendrán un resumen del título inscrito, y deberán expresar los nombres y estado civil de los interesados, *la situación del inmueble y su extensión* y valor. El Reglamento de las Inscripciones de 1936, detallando la citada disposición legal, establece en su artículo 44 los requisitos que deben contener los asientos de primera inscripción, en cuanto a la determinación física de los inmuebles, a saber: la naturaleza de la finca, indicándose si es rústica o urbana, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en la localidad; la situación de la finca, si es rústica, indicando el valle, pago o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar donde se hallare; el nombre con que fuese conocida, o si antes tuvo otro se hará mención de ambos; sus linderos por los cuatro puntos cardinales, prefiriendo los que estuviesen señalados por límites naturales o artificiales a simple designación de los nombres de los dueños de las fincas colindantes, la naturaleza de éstas, los caminos que conduzcan a las heredades que se describan, siempre que esta circunstancia pueda contribuir a distinguirlas, y en fin cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se describe; la situación de la finca, si es urbana, indicándose: la provincia, distrito, pueblo, y calle, plaza o sitio en que estuviese; el número, si lo tuviere, y los que haya tenido antes, y si no estuviese numerada se hará mención de esa circunstancia; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por izquierda (entrando), derecha y fondo, y cualquier otra circunstancia que sirviese para distinguir de otra la finca que se describe; y finalmente, la medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, debiendo reducirse a este sistema la medida del lugar que contengan los títulos, sin perjuicio de hacerse constar ésta con la equivalencia correspondiente.

Dispone el mismo artículo 44 del Reglamento de las Inscripciones, que cuando no conste el área en los títulos de los fundos rústicos, se observará el procedimiento establecido por la Ley número 6648, y que cuando se trate de bienes urbanos deberá practicarse judicialmente la mensura. La precitada Ley N° 6648, de 14 de diciembre de 1929, fué dictada para suplir las deficiencias de los títulos de dominio de los fundos ubicados en la República en cuanto a la determinación de las áreas superficiales que comprendan, o si hubiese disconformidad entre la superficie real y la expresada en los documentos; y debiendo subsanarse tales defectos conforme al procedimiento judicial establecido en dicha ley.

Como se puede apreciar el Reglamento de las Inscripciones ha pretendido restringir la aplicación de la Ley N° 6648 a sólo el caso en que no constase en los títulos el área de los fundos; lo que no es posible, porque una disposición reglamentaria no puede restringir la aplicación de una ley, ni limitar su objeto que específicamente se determina en el artículo primero.

El procedimiento que establece la Ley N° 6648 es el siguiente: el propietario del fundo deberá presentarse ante el Juez de Primera Instancia de la provincia donde ubica el inmueble rústico, acompañando una copia literal de los asientos de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, si estuviese inscrito el fundo; el plano firmado por un técnico diplomado, e indicará los nombres de los propietarios de los fundos colindantes. Mediante este procedimiento puede, también, rectificarse el área que aparece de los títulos de los fundos no inscritos en el Registro; y hacerse posteriormente la inscripción de ellos, con su área rectificada.

El artículo 3° de la precitada Ley 6648 determina los requisitos que debe satisfacer el plano del fundo, con expresión del área, las medidas perimétricas y la denominación de los fundos colindantes. El firmante del plano es responsable de la falsedad de los datos u omisiones de que adolezca dicho plano, así como el dueño del fundo. La responsabilidad se hará efectiva con una multa que los jueces graduarán según las circunstancias, además de la pena que corresponda conforme al Código Penal (arts. 364 y 368).

Si el fundo colinda con terrenos públicos, del Estado, de Municipalidades o de comunidades de indígenas, o si se halla a orillas del mar o de alguna corriente de aguas públicas, el in-

interesado deberá recabar la aprobación del plano por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas (art. 7º). La misma ley dispone que si dicho Ministerio no prestara su aprobación al plano dentro del plazo perentorio de 30 días, de presentado en sus oficinas, lo que se hará constar por acta notarial, se considerará aprobado dicho plano para los fines legales, sin perjuicio de la acción que pueda ejercitar el Fisco en la forma prevista en la misma ley (arts. 6º y 8º).

También preceptúa la Ley N° 6648 que se haga una citación judicial a los propietarios de los fundos colindantes, y se de publicidad al procedimiento mediante la inserción de avisos, por tres días, en el periódico de la provincia, si lo hubiere, y por carteles fijados en la plaza principal del distrito donde ubicare el fundo; y debiendo expresarse en la citación y en los avisos y carteles que el plano del fundo permanecerá en el Juzgado durante diez días, a partir de la notificación y publicaciones, a fin de que pueda ser examinado por los interesados (artº 4º). Vencidos los plazos anteriormente indicados, el Juzgado mandará agregar al expediente, el periódico con los avisos y los carteles, con la certificación del Juez de Paz comisionado para la colocación de estos últimos, y ordenará se entreguen los actuados al solicitante, sin admitir recurso alguno de parte de los colindantes citados u otras personas que se consideren perjudicadas (artº 5º).

Si a mérito de las notificaciones y publicaciones, los propietarios de los predios colindantes tuvieren observaciones que hacer al plano presentado, ejercerán las acciones del caso, por separado, mediante interposición de demanda en forma, dentro del término perentorio de treinta días. Después de este plazo, la acción contradictoria que se instaure queda subordinada al derecho preferente adquirido sobre el fundo por el Banco Central Hipotecario del Perú y por el Banco Agrícola del Perú hoy Banco de Fomento Agropecuario, y en favor de cuyas instituciones estatales de crédito se ha dictado la Ley N° 6648.

Esa misma ley preceptúa que las hipotecas constituidas sobre los fundos saneados con arreglo a los procedimientos que ella establece, en favor del Banco Central Hipotecario del Perú y del Banco Agrícola del Perú hoy de Fomento Agropecuario del Perú, son inobjetables respecto de dichas instituciones; y las personas que hubieren tenido algún derecho que no hubieren hecho anotar oportunamente, la acción para hacerlo va-

ler, no podrán invocar judicial ni extrajudicialmente ese derecho sino con subordinación absoluta a la garantía constituida en favor de dichas instituciones de crédito, ni tendrán acción alguna contra los subastadores del fundo gravado (artº 10º).

Finalmente la Ley Nº 6648 preceptúa en su artículo 9º, que los títulos supletorios de dominio de los fundos quedan comprendidos en sus disposiciones.

Esta Ley ha sido reglamentada, en cuanto a los requisitos que deben reunir los planos de los fundos para obtener su aprobación por el Ministerio de Fomento y Obras Públicas, por la Resolución Suprema Nº 685 de 12 de Julio de 1943, la que determina, detalladamente, los datos de orden técnico de los planos de los fundos que deben someterse a la aprobación del Ministerio de Fomento y Obras Públicas, en los casos previstos en el artículo 7º de la precitada Ley.

La citada reglamentación dispone que los ingenieros que levanten planos de las propiedades rústicas ubicadas en el territorio de la República, están obligados a establecer con toda precisión, la línea perimétrica que constituye el lindero con los predios colindantes, valiéndose de los instrumentos de precisión que prescribe la técnica; debiendo practicar una operación topográfica controlada y la medición del área comprendida dentro de la línea perimétrica hallada. En la descripción de los linderos, el titulado autor de la operación topográfica deberá procurar la mayor claridad, debiendo referirse a los accidentes topográficos permanentes como ríos, mares, esteros, salientes de carácter permanente, bordes, etc. con sus denominaciones, o hitos artificiales sólidos, construcciones o accidentes naturales fijos debidamente ubicados, evitando toda referencia que envuelva vaguedad. Cuando en los títulos de dominio de predios rústicos, los linderos están constituidos o relacionados genéricamente a "Cerros", es preciso definir específicamente los puntos de referencia, ubicando en los planos las cumbres principales y relacionándolas entre sí o con puntos fijos en la base de los cerros o en las planicies, por medio de triangulaciones o circuitos perimétricos; de tal manera que en los linderos quede perfectamente establecido cuál es la parte de los cerros que queda dentro de las propiedades rústicas.

Para toda inscripción de rectificación de áreas de predios rústicos en el Registro de la Propiedad Inmueble, los interesados deberán presentar, previamente, dos copias de sus planos a

la Dirección General de Fomento y Obras Públicas, la que las revisará, y el Registro sólo las aceptará una vez aprobadas por dicha Dirección General. Finalmente dispone el indicado Reglamento que en la tramitación de los expedientes de esa naturaleza deberán aplicarse todas las disposiciones puntualizadas en el mismo, bajo pena de nulidad.

En concepto del graduando, la Ley de rectificación de las áreas de los fundos debe ser modificada en el sentido de que el Juzgado que actúe el expediente respectivo, en lugar de rechazar las oposiciones formuladas al plano por los propietarios de los fundos colindantes, debe suspender la tramitación y cambiar el procedimiento, siguiéndose el juicio respectivo, sumario u ordinario, según el valor del fundo sujeto a saneamiento de su área. También es muy deficiente la publicidad que establece la Ley N° 6648, debiendo dársele mayor amplitud mediante la publicación de los avisos en la capital del Departamento, en el periódico designado por la Corte Superior del respectivo distrito judicial para la publicación de los avisos judiciales, y en el diario oficial "El Peruano" de la capital de la República.

Que el mismo o similar procedimiento debe adoptarse para la rectificación de las áreas de los títulos de dominio de las fincas urbanas inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble, modificándose el sistema que con tal objeto establece el párrafo final del inciso 4° del artículo 44 del Reglamento de las Inscripciones, y que sólo exige la mensura practicada judicialmente en diligencia preparatoria de reconocimiento de documento privado, sin citación de los propietarios de los predios colindantes y sin ninguna publicidad; lo cual no ofrece ninguna garantía a terceros y puede perjudicar a los colindantes mediante la usurpación de parte del área de sus propiedades, y crear superposiciones de áreas que no pueden discriminarse por la falta de un Catastro de la propiedad inmobiliaria.

CAPITULO V

La titulación supletoria del dominio.— Necesidad del plano perimétrico del inmueble para su primera inscripción en el Registro de la Propiedad.— Principio de aplicación del Catastro en el sistema registral español.— Importancia del Catastro como única base científica del Registro inmobiliario.

El Reglamento de las Inscripciones de 1936 sólo exige la presentación de un plano perimétrico en el caso de inscripción de las urbanizaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble. El artículo 47 del precitado Reglamento preceptúa que, para registrar la urbanización de tierras rústicas, se presentará al Registro una copia certificada de la resolución gubernativa que aprueba la urbanización así como de la que autoriza las enajenaciones de los terrenos que comprende, y, también, una copia autorizada del plano general que debe obrar en el expediente administrativo seguido al efecto en el Ministerio de Fomento y Obras Públicas. También debe presentarse, además, como complemento del plano oficial aprobado, una Memoria descriptiva que debe contener los datos puntualizados en el nuevo Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisión de Tierras, aprobado por la Resolución Suprema N° 1 de 20 de Enero de 1955 expedida por el Ministerio de Fomento.

El Reglamento de Urbanizaciones y Sub-división de Tierras vigente dispone que los planos que se presenten, en cualquiera de los tipos de los expedientes relacionados con la subdivisión de tierras, deberán estar firmados por profesionales idóneos, responsables e inscritos en el Registro oficial respectivo. En los planos de lotización que se presenten, las manzanas de las urbanizaciones deberán estar señaladas utilizando las letras del alfabeto y los lotes numerados en forma correlativa, a partir del número uno para cada manzana. Si las letras del alfabeto resultaren insuficientes para indicar el número total de manzanas, éstas podrán ser designadas con una letra y un número, siempre en forma correlativa.

Para las primeras inscripciones de inmuebles mediante títulos de dominio por un período ininterrumpido de 20 años, conforme al artículo 1046 del Código Civil, no se requiere la presentación del plano del inmueble, si en las escrituras públicas

constan los datos del área y linderos de la finca; salvo que se hubiese omitido el área, en cuyo caso debe hacerse judicialmente la mensura del área superficial; o que el área estuviese consignada en medidas antiguas, las que deben reducirse al sistema métrico decimal mediante la correspondiente operación técnica.

Para las primeras inscripciones de dominio hechas mediante títulos supletorios, actuados judicialmente de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 1296 y siguientes del C. de P. C. sí se requiere la presentación de plano del inmueble levantado por un ingeniero o agrimensor diplomado, en que se determine la ubicación, área y linderos.

La inscripción por títulos supletorios de dominio está autorizada por el artículo 1046 del C.C. y debe hacerse de acuerdo con el procedimiento judicial establecido por el Título X de la Sección Tercera del C. de P. C. El artículo 1296 de este Código preceptúa que el propietario de un inmueble que no tiene documentos auténticos comprobativos de su dominio, pero que está en actual posesión del bien, puede solicitar la formación del título supletorio de dominio, ante el Juez del lugar donde ubica el inmueble. En la solicitud de demanda deberá expresar el tiempo de la posesión y el de la de sus causantes; el modo como adquirió el bien; quienes son los propietarios de los predios colindantes y ofrecerá acreditar la posesión por cuarenta años, que era el término para adquirir por prescripción inmemorial, sin título y sin buena fé, el dominio de un bien inmueble, conforme al artículo 545 del C.C. de 1852. El Código de 1936 ha reducido el término de dicha prescripción adquisitiva a treinta años, pero en virtud de la disposición transitoria del artículo 1833 del mismo Código dicho término no podrá entrar en vigencia hasta el año de 1966.

También deberá recaudarse la solicitud de títulos supletorios de dominio, con los recibos de pago de la contribución predial del inmueble y un certificado del Registrador de la Propiedad Inmueble sobre las anotaciones preventivas de gravámenes que reconoce el inmueble por un período de cuarenta o de treinta años, según los casos; y asimismo un plano del inmueble levantado por un ingeniero o agrimensor diplomado, en el que se determine la ubicación, área, linderos y la línea perimétrica del mismo.

En la sustanciación del expediente de títulos supletorios dispone la ley que el Juez debe ordenar el reconocimiento del plano presentado, por su otorgante, a fin de que sea debidamente autenticado en el procedimiento judicial. Asimismo se dispondrá la citación judicial a la persona de quien el peticionario adquirió el inmueble o de sus herederos que residan en el lugar, a los propietarios de los predios colindantes, y a los condóminos, si los hubiere. Se debe, también, dar publicidad al procedimiento mediante la publicación de avisos por el término de veinte días por periódicos o en su defecto por carteles en el lugar de la ubicación del inmueble, en el periódico de la Capital del Departamento designado por la Corte Superior para la publicación de los avisos judiciales, y en el periódico oficial de la Capital de la República.

Efectuadas las publicaciones de ley, si no se hubiere formulado oposición en el procedimiento judicial, el Juzgado recibirá las declaraciones testimoniales ofrecidas oportunamente, admitirá la prueba instrumental que se presente, y ordenará que la autoridad competente —hoy la Superintendencia de Contribuciones— certifique respecto de quienes han figurado como dueños del inmueble en las matrículas de la contribución predial durante los últimos treinta años.

Practicadas todas las diligencias de ley prescritas en el procedimiento no contencioso de títulos supletorios, el Juzgado pedirá dictamen al Agente Fiscal, y si resulta acreditado que el demandante y sus antecesores han poseído el inmueble por el término de ley, declarará que lo actuado es título supletorio de dominio, y mandará que se protocolice el expediente en una notaría pública de la provincia, como lo dispone la ley para asegurar su perpetua conservación. Si antes de expedirse la sentencia que pone fin al procedimiento de títulos supletorios, se presentare algún opositor, se seguirá un juicio en la vía ordinaria.

Como se ha expuesto el procedimiento judicial de los títulos supletorios de dominio tiene amplia publicidad, y pueden oponerse a él todas las personas que se crean perjudicadas con el título que haya solicitado un presunto propietario o poseedor amparado en la prescripción inmemorial, sin título y mala fé.

Respecto de los efectos de la inscripción de los títulos supletorios de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, dispone el artículo 1305 del C. de P. C. que ella produce, res-

pecto de tercero, los mismos efectos que cualquiera otro título debidamente inscrito.

El Código Civil de 1936 no se refiere expresamente a la inscripción de la posesión inmobiliaria en el Registro de la Propiedad Inmueble; pero el artículo 13º del Reglamento de las Inscripciones, dispone en su párrafo final, que el primer asiento en el Registro inmobiliario "debe ser la inscripción de dominio o de posesión del inmueble". Y el artículo 58º del mismo Reglamento preceptúa que la inscripción de posesión se extenderá a mérito del expediente sobre Títulos supletorios seguidos conforme al Código de Procedimientos Civiles, cuando este expediente no tenga por objeto el dominio; o de las actas de posesión ministrada en cumplimiento de fallos dictados, como en el caso del interdicto de adquirir.

Respecto de los títulos supletorios de posesión preceptúa el Código de Procedimientos Civiles que puede solicitarse la formación de títulos de posesión que no alcanza a cuarenta años, sujetándose al procedimiento establecido en los artículos respectivos (arts. 1296 a 1303); y el último párrafo del artículo 1305 del mismo Código dispone que son, también, inscribibles en el Registro de la Propiedad, los títulos de posesión; disposición que ha debido insertarse en el Código Civil de 1936, y que constituye una omisión que debe subsanarse, aunque la posesión parece estar tácitamente comprendida en el inciso 1º del artículo 1042 del C.C., entre los derechos reales sobre inmuebles.

Para la inscripción de los títulos supletorios de dominio o de posesión en el Registro de la Propiedad Inmueble, debe presentarse en la oficina del lugar donde ubica el inmueble, un testimonio del expediente judicial protocolizado ante notario público, a fin de que el Registrador pueda hacer la calificación del título. Debe rechazarse la copia certificada del expediente expedida por el actuario de la causa, por la carencia de la formalidad de la protocolización, que exige el artículo 1301 del C. de P. C.

En opinión del graduando y para la debida identificación de los inmuebles, por la falta del Catastro de la propiedad inmobiliaria, debe exigirse para la primera inscripción del dominio o de la posesión de los bienes inmuebles, la presentación, por duplicado, de un plano perimétrico de la finca, a escala determinada, firmado por un ingeniero o agrimensor diplomado e inscrito en el Registro oficial del Ministerio de Fomento; y cuyo pla-

no y memoria descriptiva deben estar debidamente autenticados en diligencia preparatoria de reconocimiento de documento privado, actuada ante un Juez de Primera Instancia. De esta manera, el Registro de la Propiedad archivaría el duplicado del plano inscrito, y se podría ir formando con el legajo de planos, el Catastro para la debida identificación de los inmuebles inscritos, a fin de evitar las superposiciones de área y la duplicidad de inscripciones del mismo inmueble; lo que ocurre con frecuencia, en la actualidad, por la falta de ingenieros adscritos a las oficinas de los Registros para la verificación de los planos presentados, y la debida identificación de las fincas.

El Catastro que ha ido formando la Superintendencia de Contribuciones del Ministerio de Hacienda y Comercio, es muy rudimentario; la descripción de las características físicas de los inmuebles se hace tomando por base la simple declaración jurada de los mismos propietarios o poseedores; y su finalidad es meramente tributaria o fiscal.

La Oficina Nacional de Planeamiento y Urbanismo sólo ha formado parcialmente el Catastro urbano de la ciudad de Lima.

El Instituto Geográfico del Ejército está levantando la Carta nacional, y los planos de Lima y de las ciudades de la Costa son a escala muy reducida.

Los tratadistas alemanes hablan, plásticamente, de la finalidad cartográfica del Registro de la Propiedad Inmueble, viendo en él un atlas jurídico que comprende diversos tomos. A esta finalidad cartográfica corresponde la división geográfica de los Registros por circunscripciones territoriales, y el principio del folio real para cada inmueble. Así como en la realidad todos los derechos relativos a una finca se refieren al mismo lugar de la superficie de la tierra, del mismo modo las inscripciones registrales relacionadas con dicha finca deben aparecer reflejadas en el mismo lugar: en el Registro, como en el mundo, las fincas se hallan especialmente separadas en sus hojas especiales.

El Registro de la Propiedad Inmueble se apoya, pues, sobre una realidad física (la finca), y refleja una realidad jurídica (las relaciones jurídicas reales que sobre la misma recaigan); y el hipotecarista español SÁNCHEZ ROMÁN, lo designó clásicamente como "un centro público en el cual se hace constar el estado de la propiedad inmueble por la toma de razón de

todos los títulos traslativos de su dominio, y de los derechos reales inherentes que le afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad civil de la persona en orden a la libre disposición de sus bienes”.

El Registro de la Propiedad Inmueble en el que se hace constar el estado jurídico de los bienes inmuebles, o sea los derechos reales sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión o condiciones, para que responda a su verdadera finalidad debe estar basado en el Catastro de la propiedad inmobiliaria, en el que se hace constar, gráficamente, el hecho de la existencia física de la finca o del inmueble, con su naturaleza, situación, medidas, linderos, perímetro y demás condiciones especiales para su debida identificación.

La legislación española ha tratado de basar el Registro de la Propiedad Inmueble en el Catastro parcelario de la propiedad territorial, y así el Real Decreto-Ley del Catastro, de 3 de abril de 1925, en su artículo 4º define la finca como “la porción de terreno cerrada por una línea poligonal, que pertenezca a un propietario o a varios proindiviso, dentro de un término municipal”. Señala esta definición el elemento físico (la finca: trozo de superficie de la tierra, edificado o sin edificar, y dotado de límites precisos), y el elemento jurídico (titularidad única) de la finca.

Criticando el actual sistema registral inmobiliario español el hipotecarista COSSIO Y CORRAL afirma que: “Las fincas se reflejan en el Registro de la Propiedad mediante una rudimentaria descripción, que casi nunca se ajusta a la realidad, y que se apoya exclusivamente en las meras declaraciones de los interesados”. Algo análogo ocurre en el registro inmobiliario peruano, que implantó en el país la Ley de 1888, y cuyos principios reproduce el Código Civil de 1936: la rudimentaria descripción de las fincas en el Registro se hace con los datos que aparecen de los títulos presentados, y que muchas veces no se ajustan a la realidad extrarregistral; los planos que se presentan al Registro, en ciertos casos, como el del títulos supletorios, rectificación de áreas con arreglo a la Ley Nº 6648 e inscripción de urbanizaciones, no son verificados por técnicos, porque el Registro no tiene adscritos a ingenieros como asesores de los Registradores de la Propiedad Inmueble.

La última Ley Hipotecaria española de 1946, y su Reglamento de 1947, han tratado de subsanar ese vacío, exigiendo en

los expedientes de dominio (artº 201), y en las actas de notoriedad (artº 203) para las primeras inscripciones de dominio o inmatriculaciones de inmuebles en el Registro de la Propiedad, "una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario, o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento"; a fin de que las inscripciones estén de acuerdo con la realidad.

En concepto del tratadista anteriormente citado, tales disposiciones de la legislación hipotecaria han resultado insuficientes, sobre todo si se tiene en cuenta que el Catastro en España, a pesar de los trabajos hasta la fecha realizados, no ha conseguido ofrecer base sólida y precisa en que apoyar los asientos registrales de las primeras inscripciones del dominio inmobiliario.

Según el artículo 1º de la Ley de 23 de marzo de 1906, dictada en España, el Catastro tiene por objeto "La determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, con el fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial, y, en cuanto sea posible, para la movilización de la propiedad". Pero esta institución se encuentra en España, como en el Perú, en un estado de imperfectísima formación.

El Catastro actual se inicia en España con el Real Decreto de 5 de Agosto de 1865 seguido por el intento más serio efectuado por la Ley de 27 de marzo de 1900, que reguló con bastante extensión la materia, hasta que la Ley de 23 de marzo de 1906 le dió una forma definitiva. Durante el Directorio Militar se nombró una comisión especial que redactó el correspondiente proyecto, que luego se convirtió en el Real Decreto-Ley de 3 de Abril de 1925, derogado a su vez, por la Ley de 6 de Agosto de 1932, que restableció la vigencia de la Ley de 1906, dando a su vez, reglas especiales para la formación del Catastro, adoptando sobre todo para ello, la fotografía aérea. Ultimamente, la Ley de 26 de Setiembre de 1941, establece en su artículo 1º que: "los trabajos que realiza el Ministerio de Hacienda para la determinación de las riquezas rústicas y pecuaria, se agruparán en dos servicios generales: de amillaramiento y catastro, dependientes de la Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial. El primero tendrá por fin la investigación, comprobación y señalamiento de las bases de riqueza dentro de

los límites de amillaramiento y Registro Fiscal. El servicio de Catastro atenderá a la conservación y mejora progresiva de los avances y catastros parcelarios en vigor, extendiendo su actuación a aquellas localidades que a juicio del Ministerio de Hacienda, lo aconsejen razones fiscales, económicas y sociales”.

Según la citada Ley española de 1906, fúndase el catastro en los trabajos geodésicos y topográficos, de una parte, y de otra, en la estadística agrícola, en los trabajos de evaluación y en las declaraciones de los propietarios. Su formación según el artículo 4º se efectúa en dos períodos de tiempo consecutivos. Comprende el primero, los trabajos necesarios para realizar el avance catastral, que servirá de base al reparto equitativo de la contribución territorial. En el segundo período, se atenderá a la conservación y rectificación progresiva del avance, hasta obtener el Catastro parcelario propiamente dicho. Según el artículo 5º, el avance catastral se dividirá en dos partes: la planimétrica y la agronómica. Constituirá la primera, el plano de cada término municipal con las líneas de sus límites jurisdiccionales, señalando o numerando los hitos o mojones situados dentro de sus linderos. Dentro de esa línea perimetral se situarán los polígonos topográficos, determinados por líneas permanentes de terreno, y los accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, perímetro de pueblos, grupos de población y edificios. Comprenderá la parte agronómica, el reconocimiento y descripción literal de las parcelas catastrales, la determinación de la masa de cultivo y la averiguación de los productos líquidos imponibles correspondientes a las distintas clases de terreno.

COSSIO Y CORRAL critica el procedimiento adoptado por ley catastral de 1906 por su criterio meramente fiscalista, y por el método seguido “de hacer a ojo los croquis de las fincas, aceptando al efecto las declaraciones juradas de los propietarios, y dando como bueno el resultado, siempre que las fincas encajadas en el polígono no discrepen de la extensión del mismo en más de un 5%, que repartida a prorrata entre todos ellos, nos demuestran la inutilidad de la labor realizada para los fines registrales”. Claro, dice el autor anteriormente citado, sobre base tan defectuosa no es posible mantener el adecuado paralelismo entre el Registro y la realidad extrarregistral, ni llegar a una perfecta individualización física de la finca descrita, como sucede

en los sistemas registrales más perfectos como el alemán y el suizo.

El artículo 35 de la Ley catastral de 1906 ha pretendido "crear los títulos reales definitivos de los predios rústicos y urbanos, o sea de las parcelas catastrales en las provincias y condiciones que fuere posible"; y con tal objeto dispone el apartado 2º del artº 37 de la misma ley, que "transcurridos diez años después de la aprobación del Catastro parcelario sin que por los Tribunales de Justicia se haya dictado sentencia firme contraria al estado físico o jurídico de una finca inscrita en el libro catastral, la cédula de inscripción en el mismo tendrá todo el valor legal y jurídico de un título legal". Los tratadistas españoles del Derecho hipotecario han criticado el criterio equivocado de la Ley de 1906 al haber dado al Catastro parcelario una extensión desmedida desde el punto de vista jurídico, asignándole fines que le son impropios. Se ha echado en olvido la distinta función de ambas instituciones, magníficamente señalada por JERÓNIMO GONZALES en la forma siguiente: "El Catastro, en su esencia, debe ser únicamente la representación gráfica de los inmuebles, y su objeto único y básico, el individualizar y dar existencia física a los mismos. El Registro de la Propiedad es la representación jurídica de los bienes inmuebles y derechos reales impuestos sobre los mismos, y tiene por objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales impuestos sobre dichos bienes".

"No obstante tener el Registro y el Catastro fines tan diferentes, es indispensable que exista entre ellos perfecta coordinación, exacta correspondencia en cuanto al sujeto y al objeto de entre ambas instituciones. A este respecto, el Catastro, cumpliendo su fin esencial, declara que un determinado predio existe, tiene realidad física y cuales son sus características de situación, medida superficial y linderos, y con estas mismas circunstancias debe figurar inscrito en el Registro de la Propiedad. Entonces, si así es, existe coordinación entre el Registro y el Catastro, en cuanto al objeto de las dos instituciones, y éste ha reportado a aquel utilidad esencialísima. En cambio, el Registro debe suministrar al Catastro, con rigurosa exactitud jurídica, el nombre, apellidos y circunstancias personales y de vecindad del propietario o poseedor a título de dueño de la finca; hecho lo cual, existe correspondencia entre las dos instituciones, respecto al sujeto de las mismas". Nada útil, dice el citado tra-

tadista, se ha hecho por el legislador para conseguir esta armonía. Aparte de los preceptos de la Ley de 30 de Setiembre de 1944 —hoy de 8 de Febrero de 1946— de muy reducido alcance, el artículo 38 de la Ley de 1906 disponía que “a partir de la fecha en que comience a regir el Avance catastral en determinado distrito, o partido, ningún Juez, oficina administrativa, Notario o Registrador de la Propiedad, admitirán reclamación alguna, ni otorgarán documento público, ni practicarán inscripciones ni asientos en el Registro de la Propiedad que se refieran a un inmueble perteneciente al solicitante, sin que se acompañe al título de propiedad el plano correspondiente, si está formado el Catastro, o una hoja del registro del Catastro, debidamente autorizada, en el período del Avance. Tampoco el Estado sacará a la venta propiedad alguna sin acompañar su plano enlazado y referido al del término municipal”.

Hubiera sido de desear, opina COSSIO Y CORRAL, que la reforma hubiese de algún modo, abordado el problema de la identificación física de la finca: para ello no le hubiesen faltado ejemplos dignos de imitación en la legislación extranjera, y más concretamente, en el Código Civil suizo, cuyo artículo 950 preceptúa que: “La inscripción y medición de cada inmueble en el Registro, se hará una vez levantado su plano sobre la base de una mensuración oficial”; y a fin de hacer posible la aplicación de este precepto, determina el artículo 40 de su título final, que la medición del suelo, precederá, generalmente, al establecimiento del Registro, siquiera éste puede ser introducido aún antes de la medición, cuando existiendo un estado de inmuebles suficientemente exacto, el Consejo Federal lo autorice, bastando entonces la inscripción en la lista de fincas, hecha según un formulario establecido al efecto.

La Ley hipotecaria de España, vigente, de 8 de febrero de 1946, preceptúa en su artículo 9º que: “Toda inscripción que se haga en el Registro —de la Propiedad Inmueble— expresará las circunstancias siguientes: Primero.— La naturaleza, la situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número si constaren del título”. Lo que permite suponer que no sea obligatorio consignar el área del inmueble, si ésta no constare del título presentado. Pero, la jurisprudencia de las inscripciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España ha establecido que: “Para

la inscripción de fincas es necesario expresar su medida superficial" (Resolución de 21 de Julio de 1910); que asimismo: "Es obligación de los Notarios procurar la determinación de los linderos de una finca con la mayor exactitud y prolijidad y de hacer mención de todas las señales que impiden confundirlas con otras" (Resolución de 21 de Junio de 1910); que tampoco: "No hay precepto que establezca lo que ha de entenderse por finca rústica y urbana para expresar sus linderos" (Resolución de 23 de octubre de 1923); y que finalmente: "La descripción de una finca con mayor cabida que en el Registro se consigna, es motivo suficiente para denegar la inscripción" (Resolución de 30 de diciembre de 1910).

En el Perú desde la implantación del Registro de la Propiedad Inmueble por la Ley de 1888 se ha exigido el dato de la medida superficial del inmueble en los asientos de primera inscripción de dominio o de posesión. Así el Reglamento Orgánico de dicha ley, en su artículo 76 preceptuaba que: "De conformidad con el artículo 9º de la Ley de la materia, se expresará en toda inscripción: . . . 3º— La situación y linderos, medida superficial y nombre del fundo rústico, y además, el número con que esté designado el urbano a que se refiere la inscripción". Pero, en la realidad esta disposición reglamentaria no ha tenido cabal cumplimiento, y así hemos tenido ocasión de ver en muchas primeras inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, que en los respectivos asientos no se ha consignado la medida del área superficial, o tan sólo las medidas del frente y fondo; o el área en forma aproximada o en medidas antiguas de superficie, como la vara cuadrada y la fanegada, porque así aparecía de los antiguos títulos de dominio presentados al Registro.

Medir es el medio principal para adquirir conocimiento, tanto en las ciencias puras como en las ciencias aplicadas y en el proceso ordinario de la vida cotidiana. Es además un instrumento muy eficaz de descripción para el registro inmobiliario, y un método esencial en casi todas las formas de actividad humana. El reconocimiento catastral consiste en medir y delinear las características naturales y artificiales de la tierra. Las observaciones, medidas y cálculos del topógrafo, y los mapas o planos que traza valiéndose de instrumentos, son el testimonio adquirido mediante el reconocimiento. Los mapas o planos son, además, una descripción en forma muy precisa y práctica de

las características medidas y delineadas. Un mapa bien hecho es un modelo, a escala, exacto de la superficie de la tierra, presentado en dos dimensiones, en el cual, si la escala es suficientemente grande, se puede identificar cualquier punto de la tierra con gran precisión. Tal es el tipo de los planos catastrales que debe utilizar el Registro de la Propiedad Inmueble.

Ningún sistema de registro de derechos inmobiliarios puede ser efectivo, ni tener una base científica, y no puede haber un sistema de contribución sobre la propiedad territorial que sea equitativo y eficiente, si se carece de una descripción gráfica que permita identificar con certeza las fincas, y ninguna identificación puede considerarse segura si no se cuenta con un mapa o plano apropiado al que podamos referir tal descripción. Ese es el único medio de evitar superposiciones de áreas y la duplicidad de inscripciones de la misma finca; lo que destruye la garantía que respecto de terceros debe prestar el Registro de la Propiedad Inmueble.

Bajo los auspicios del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas se realizó en 1949 un análisis muy interesante de la situación del mundo en lo que atañe a los mapas topográficos. La situación en lo tocante a los registros de la propiedad inmobiliaria, tal vez no sea mejor que la de los mapas a escala grande, porque un mapa de ese tipo es el único medio de identificar determinadas parcelas y de precisar sus límites. La situación de los registros de la propiedad inmobiliaria acaso sea, y con toda probabilidad es a menudo bastante peor que lo que los escasos mapas hacen inevitable. Desgraciadamente es imposible ser preciso en esta materia por el momento, ya que no es fácil conseguir una información completa acerca de los registros de la propiedad rústica de los distintos países, pero por lo que sabemos —dice un informe de FAO sobre el régimen de tierras— nos permite afirmar claramente que en muchos países desarrollados el sistema de registros de propiedad, deja mucho que desear, y que en muchos menos desarrollados no existe en realidad ningún registro de esa clase.

Tal estudio técnico llega a la conclusión de que ningún país progresista puede negar las ventajas que se derivan de un reconocimiento exacto de sus tierras, a escala grande, y de un registro de la propiedad inmobiliaria basado en el Catastro parcelario.

Catastro es el término técnico empleado para designar un registro que muestra gráficamente la extensión, valor y tenencia de las tierras. Estrictamente considerado, el catastro es un registro gráfico de fincas y de sus valores para fines de tributación fiscal. Sin embargo, en la práctica, el Catastro sirve a otras dos finalidades igualmente importantes: facilita la descripción precisa y la identificación de las parcelas, y actúa, también, como base permanente del registro de los derechos reales constituidos sobre la propiedad inmobiliaria. Normalmente, un Catastro moderno consiste en una serie de mapas o planos, a escala grande, con sus correspondientes registros.

La escala o sea el tamaño del plano tiene gran importancia. Como el objeto del plano es proporcionar una descripción exacta de la tierra y facilitar la debida identificación de los predios rústicos y urbanos, la escala debe ser lo suficientemente grande para que cada parcela de tierra, que pueda ser objeto de posesión separada, sea reconocida en el plano como unidad inmobiliaria independiente. Por regla general, esto significa que se debe dar número o letras a cada parcela del plano, o que se superponga en el plano un retículo capaz de proporcionar un sistema de referencias suficientemente preciso. Es esencial que estos números o letras del retículo no obscurezcan los detalles del plano. Por lo común, es de desear que en el plano se señalen los límites o linderos de las propiedades actuales, o cada grupo de parcelas pertenecientes al mismo dueño o poseedor. La escala más pequeña que se puede utilizar sin perjudicar la inteligencia del plano depende, en primer lugar, de la superficie de la parcela de reconocimiento que sea posible encontrar, y que puede variar considerablemente, según las circunstancias. Será necesaria una escala mucho mayor para los mapas catastrales de las ciudades que para los de las zonas rurales. Del mismo modo, una zona rural muy densa, compuesta por campos y propiedades pequeñas, exigirá mapas o planos a una escala mayor de la que se necesita en una zona de grandes propiedades con campos abiertos.

Por regla general, los planos catastrales sólo es menester que sean lo que corrientemente se conoce con el nombre de mapas planimétricos, es decir que no se necesita representar en ellos el relieve topográfico.

CAPITULO VI

La finca en sentido hipotecario.— La firma anormal o discontinua.— Reforma planteada del Reglamento de las Inscripciones de 1936.— La propiedad horizontal y la Ley N° 10726 que carecía de reglamentación hasta hace poco.— Reforma planteada del Reglamento de Inscripciones para suplir esa falta de reglamentación.— Novísimo Reglamento de la Ley N° 10726.— Sus principales disposiciones y crítica.

En términos genéricos, según la doctrina, se puede afirmar que es finca en sentido hipotecario, toda entidad física o jurídica, a la que se puede abrir un registro particular. La palabra finca aparece empleada en la vigente Ley Hipotecaria española de 1946, y su Reglamento Hipotecario de 1947, unas veces con referencia a la superficie deslindada y encerrada en un solo perímetro, y otras veces como una entidad hipotecaria compleja que comprende varias parcelas discontinuas o diversidad de elementos económicos; lo que constituye las llamadas fincas anormales o discontinuas. A éstas se hace expresa referencia en el artículo 8° de la citada Ley, en la forma siguiente: "Se inscribirán como una sola finca bajo el mismo número: Primero.— El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios pro-indiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término. Segundo.— Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí. Tercero.— Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno. No obstante, podrán inscribirse, también, como fincas independientes, los diferentes pisos o partes de piso susceptibles de dominio separado de un mismo edificio, cuya construcción esté concluída, o por lo menos, comenzada, y pertenezcan o estén destinados a pertenecer a diferentes dueños, haciéndose constar en dichas inscripciones, con referencia a la inscripción principal, el

condominio que como anexo inseparable de su derecho corresponde a cada titular sobre los elementos comunes del edificio a que se refiere el artículo 396 del Código Civil. En las inscripciones de esta clase se expresará el valor de la parte privativa de cada propietario en relación con el valor total del inmueble, a los efectos de la distribución de cargas y beneficios.— En la inscripción del solar o edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados, así como aquellos pactos que, permitidos por el propio artículo 396 del Código Civil, modifiquen el ejercicio o contenido de los derechos reales a que el expresado artículo se refiere”. Este artículo de la Ley Hipotecaria está reglamentado por el artículo 44 del Reglamento Hipotecario de 1947 que dice así: “Se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8º de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezcan a un solo dueño o a varios proindiviso: Primero.— Las fincas rústicas y los solares colindantes, aunque no tengan edificación alguna, y las urbanas, también colindantes, que físicamente constituyan un solo edificio o casa-habitación. Segundo.— Los cortijos, haciendas, labores, masías, dehesas, cercados, torres, caseríos, granjas, lugares, casales, cabañas y otras propiedades análogas que formen un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno, con arbolado o sin él, aunque no linden entre sí ni con el edificio, y con tal de que en este caso haya unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas y construcciones. Tercero.— Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituídas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual. Cuarto.— Toda explotación industrial situada dentro de un perímetro determinado o que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí. Quinto.— Todo edificio o albergue situado fuera de poblado con todas sus dependencias y anejos, como corrales, tinados o cobertizos, paneras, palomares, etc. Sexto.— Las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones.— Lo dispuesto en este artículo será aplicable aun cuando las propiedades se hallen enclavadas en diferentes secciones, Ayuntamientos o Registros”.

Comparando las disposiciones de la Ley y Reglamento Hipotecarios de España —1946 - 1947— con nuestro Reglamento de las Inscripciones de 1936, constatamos el atraso de éste que no permite la inscripción de la finca anormal o discontinua en el Registro de la Propiedad Inmueble. Y, como un antecedente para esa reforma reglamentaria existe la disposición contenida en el artículo 1020 del Código Civil de 1936, que permite que: “Pueden los contratantes considerar como una sola unidad para los efectos de la hipoteca toda explotación agrícola o industrial que forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”; lo que requeriría que el bien hipotecable pueda inscribirse en una sola partida para poder registrar allí la hipoteca. Pero, si la explotación agrícola o industrial estuviese constituida por parcelas discontinuas no colindantes entre sí, no podría pedirse su inscripción acumulativa para constituir una sola unidad inmobiliaria, por oponerse a ello la arcaica disposición contenida en el artículo 74 del Reglamento de las Inscripciones, que exige la colindancia de los inmuebles para solicitar su acumulación en una sola partida, es decir que deben constituir un solo todo sin solución de continuidad entre sí. Y, en tal caso la hipoteca tendría que registrarse en su integridad, en cada una de las partidas de inscripción de los inmuebles que en realidad constituyen una unidad agrícola o industrial por pertenecer al mismo dueño o a varios proindivisos. En consecuencia, es urgente la reforma del Reglamento de Inscripciones en esta materia para permitir la inscripción de las fincas discontinuas que constituyan una sola unidad agrícola o industrial, en una sola partida, por pertenecer a un mismo dueño o a varios proindivisos. En la práctica ya ha ocurrido que un fundo situado en el Departamento de Piura, que estaba constituido por varias parcelas discontinuas, separadas por caminos públicos, que forman una sola explotación agrícola, bajo un mismo nombre y propietario, no pudo ser inscrito acumulativamente, sino separadamente cada porción de él, por no permitirlo las arcaicas disposiciones del Reglamento de las Inscripciones. Asimismo una de las centrales hidroeléctricas de propiedad de las Empresas Eléctricas Asociadas situada en la provincia de Huarochirí del Departamento de Lima, está constituida por parcelas discontinuas, cuya inscripción acumulativa no fue posible hacer por el mismo motivo.

Sobre el particular la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos, por iniciativa del Director General, acordó adicionar

el artículo 74 del Reglamento de las Inscripciones en la forma siguiente: "Se inscribirán bajo una misma partida, considerándose como un solo inmueble, siempre que pertenezcan a un solo dueño o a un mismo condominio y que todos ellos lo soliciten: Primero.— Los lotes de terreno rústico que sin formar materialmente un cuerpo unido por existir solución de continuidad entre ellos, se distinguen con el mismo nombre, se han empadronado como un solo predio en la matrícula de regantes y están sujetos a una explotación agrícola común; Segundo.— Los diferentes bienes inmuebles que integran una explotación industrial, y que por lo tanto están unidos o dependientes entre sí por la naturaleza o el trabajo humano. Los accesorios o integrantes de un bien continuarán en su calidad de tales, pero podrán ser descritos al hacerse la inscripción; y Tercero.— Las concesiones que tienen carácter de bienes inmuebles, conforme al inciso séptimo del artículo 812 del Código Civil, junto con todos o algunos de los predios urbanos o rústicos aplicados a ellas. En estos casos se presentará con los títulos pertinentes, una operación técnica que describa los bienes y establezca los factores que los hacen dependientes o vinculantes entre sí, y los planos respectivos debidamente autenticados".

Esta reforma del vigente Reglamento de las Inscripciones de 1936, hecha por la Junta de Vigilancia en su sesión de 29 de Abril de 1954, no ha podido aun entrar en vigencia por encontrarse pendiente de la aprobación por la Corte Suprema de Justicia, conforme lo dispone el artículo 1039 del Código Civil.

Respecto de la propiedad horizontal se ha expedido en el Perú la Ley N° 10726, de 1° de diciembre de 1946, ampliatoria del artículo 855 del C.C. que estableció que los pisos de un edificio pueden pertenecer a diferentes propietarios, al disponer aquella Ley que las secciones en que se divide cada piso de un edificio pueden, también, pertenecer a distintos propietarios; y que la inscripción de cada departamento o sección de piso, se hará obligatoriamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, por separado, formándose una finca independiente para cada uno de ellos. Esta expresión es impropia, y debió decirse, abriéndose una partida independiente en el Registro para cada uno de ellos.

El artículo 14 del Reglamento de las Inscripciones de 1936, en concordancia con el artículo 855 del C.C. preceptúa que cuando una finca se componga de varios pisos y fueren distin-

tos los propietarios de cada uno de ellos, se inscribirá por separado y en partida especial, el dominio de cada piso; debiendo hacerse las anotaciones marginales que relacionen las partidas.

El artículo 5° de la Ley N° 10726 dispuso que el Poder Ejecutivo se encargara de su reglamentación, indicando las especificaciones de carácter técnico-estructural que deberán reunir los edificios para la aplicación de este régimen especial de propiedad. El novísimo Reglamento de dicha Ley recién se ha expedido por Decreto Supremo de 6 de Marzo de 1959, y sobre este punto dispone en su artículo 32 que, para los efectos de la reglamentación técnica-estructural a que se refiere el artículo 5° de la Ley citada, se considerará como tal el Reglamento Municipal de construcción aprobado por la Resolución Suprema de 17 de febrero de 1952, el que se hace extensivo a toda la República para la aplicación de la citada Ley.

Con anterioridad a la novísima reglamentación podemos afirmar que el régimen de la propiedad horizontal se ha venido aplicando a toda clase de edificios, aun a los denominados "callejones" y casa de vecindad, construídos con materiales innoles (adobe y quinchas) y sin determinadas condiciones de solidez en su estructura; y dicho régimen especial de propiedad establecido hace más de 10 años en el Perú, ha venido a servir como válvula de escape a las leyes de inquilinato que prohíben el alza de los alquileres de las casas-habitación.

Sobre el particular, y tratándose de suplir la falta de reglamentación de dicha ley, en relación con las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos, en su sesión de 25 de Febrero de 1954, por iniciativa del Director General y para evitar que se siguieran haciendo independizaciones de la propiedad horizontal, mediante documento privado, con sólo la legalización notarial de la firma del propietario, se aprobó la ampliación del artículo 14 del Reglamento de las Inscripciones, con el párrafo siguiente: "Podrán inscribirse como inmuebles independientes, en partida especial, los diferentes pisos o secciones de piso susceptibles de dominio separado, de un mismo edificio; haciéndose constar por escritura pública en dichas inscripciones, con referencia a la inscripción principal, el condominio que como anexo inseparable de su derecho, corresponde a cada titular sobre los elementos comunes del edificio, como el terreno en que se asiente, los cimientos, las paredes maestras, los techos, vesti-

bulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación, los sótanos, patios, jardines, ascensores e instalaciones de servicios comunes, y todo lo demás que fuere de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad". "En las inscripciones de esta clase se hará constar, también, mediante escritura pública, la proporción que en el valor total del inmueble corresponde a cada piso o sección independizada, para los efectos de la distribución de beneficios y cargas".

Esta otra reforma del Reglamento Orgánico de las Inscripciones no ha podido ponerse en vigencia, por encontrarse aún pendiente de la aprobación de la Corte Suprema, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1039 del C.C.

El novísimo Reglamento de la Ley N° 10726 consta de 34 artículos cuyos dispositivos más saltantes están en los conceptos contenidos en sus artículos primero y segundo, cuyo tenor es el siguiente:

"La propiedad a que se refiere el artículo primero de la Ley N° 10726, comprende los diversos pisos o departamentos de un edificio que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común" (1).

"El propietario de cada piso o departamento es dueño exclusivo del suyo y comunero en los bienes y derechos de uso común".

El artículo 12 del citado Reglamento preceptúa que cada propietario puede hipotecar su piso o departamento, o constituir sobre él cargas y gravámenes independientemente de los demás propietarios, de acuerdo con el artículo 3° de la Ley N° 10726. La hipoteca debe comprender los derechos del propietario en su proporción, en las zonas comunes; y en la adjudicación o subasta judicial deben, fundamentalmente, comprenderse los dos derechos.

El artículo 13 del mismo Reglamento dispone que en el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán en una partida matriz, además de los actos y contratos traslativos de dominio comunes en toda unidad inmobiliaria, el conjunto del edificio con todo el detalle de las diferentes partes que lo integren, incluso los denominados bienes comunes, las obras nuevas y el Reglamento Interno del edificio o sus modificaciones. También se inscribirán todos aquellos actos o contratos posteriores que afecten el conjunto de la propiedad registrada.

(1) Y el artº 855 del C.C.

Dispone el mismo artículo del Reglamento que la inscripción de los distintos sectores del edificio que constituya la propiedad horizontal, se efectuará mediante el sistema de independizaciones, en partida propia, si bien relacionándola con la partida matriz. En consecuencia, al expedirse un certificado compendioso, ya sea éste de dominio o de gravámenes, deberá contener todos los actos que consten en el Registro, tanto en la partida matriz como en la independización que se concrete a la propiedad horizontal de que se trata.

Nada se dice respecto de los certificados literales, debiendo haberse dispuesto que cuando se solicite copia del asiento de la independización del piso o departamento, debe agregarse de oficio los respectivos asientos y anotaciones de la partida matriz.

Es también importante el artículo 14 que preceptúa que los propietarios de los departamentos o pisos de un mismo edificio, redactarán y aprobarán con el voto afirmativo de las dos terceras partes de los mismos, que representen a su vez los dos tercios del valor del inmueble, el Reglamento interno que precise sus derechos y obligaciones. En el caso de que una persona natural o jurídica decida vender un edificio por pisos o departamentos, podrá dictar, de acuerdo con las características del edificio, el respectivo reglamento interno, el cual estará en vigencia hasta que los adquirentes, de conformidad con las proporciones indicadas en cuanto a número de propietarios y valor del edificio, dispongan hacerle las modificaciones que juzguen conveniente.

El artículo 15 del precitado Reglamento dispone que el Reglamento interno del edificio, una vez aprobado por los propietarios o redactado por el dueño inicial de la totalidad del edificio, deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su aprobación.

Como ya se ha inscrito muchos edificios bajo el régimen de la propiedad horizontal, el Reglamento dispone (artº 15) que los Registradores de la República se abstendrán, a partir del indicado decreto, de tramitar todo acto de gravamen o de enajenación de pisos o departamentos, que formen parte de un edificio si previamente no ha sido inscrito en el Registro el respectivo Reglamento Interno.

Se ha omitido establecer la misma prohibición para el caso de que el propietario solicite al Registro la independización

a su nombre de los pisos o departamentos del mismo edificio, para venderlos posteriormente, sin haber inscrito previamente el Reglamento interno del edificio.

La disposición contenida en el artículo 32 del Reglamento de la Ley N° 10726 al adoptar el Reglamento Municipal de Construcciones de Lima de 1952, no parece apropiada, porque dicho Reglamento no indica expresamente los materiales con que deben construirse las casas para su venta por departamentos en la ciudad de Lima. Debió prohibirse expresamente en el novísimo Reglamento de la Ley N° 10726 que se someta al régimen de la propiedad horizontal las fincas de departamentos edificadas con adobe y quinchas; y que las fincas sujetas al régimen especial de la Ley N° 10726 sólo podrán edificarse con materiales nobles, como el ladrillo, cemento y fierro.

De entre las numerosas formas y modalidades de la propiedad, que ha desenvuelto la vida jurídica de nuestros tiempos, se destaca, con caracteres de gran singularidad, la propiedad de casas divididas por pisos o departamentos, que implica un caso de coordinación de varios derechos de propiedad, muy distinto de aquellos otros casos que solían regular las legislaciones, y que, a su vez, es susceptible de modalidades diversas. Pero al tratar de esta especialidad del dominio en relación con el Derecho positivo peruano, es necesario distinguir su regulación anterior y posterior a la ley N° 10726 sobre propiedad horizontal, ya que ésta y su reglamento de 6 de marzo de 1959, han modificado sustancialmente la legislación de nuestro país y aclarado muchas de las dudas que antes se planteaban, determinando de una manera definitiva la verdadera naturaleza jurídica de la propiedad de casas por pisos o departamentos.

El Código Civil de 1936 estableció, por primera vez, la propiedad horizontal por pisos, únicamente. Así el artº 855 del C.C. preceptúa que los pisos de un edificio pueden pertenecer a diferentes propietarios, y si no existen pactos se observarán las reglas siguientes:

1º— Las paredes maestras y las medianeras, los techos, las puertas de entrada y las demás obras que sirvan a todos los pisos serán costeadas en proporción al valor de cada piso;

2º— Al propietario de cada piso le corresponde costear el suelo de su piso, y al del último, el techo del suyo.

3º— Las escaleras se costearán por los dueños de los pisos a que sirvan, según el valor de cada piso.

4º— El alcantarillado y las aceras y pavimentación de la calle se pagarán a prorrata entre todos.

Artº 856.— Se necesita el consentimiento de los dueños de todos los pisos para levantar otros, y para los demás trabajos que disminuyan el valor de aquellos.

Artº 857.— En los casos de los dos artículos anteriores y en los no previstos en ellos, el juez resolverá en atención a las circunstancias y según las reglas de la equidad.

Tratándose de la inscripción en el Registro, de la propiedad por pisos, el Reglamento de las Inscripciones de 1936 sólo dispone en su artº 14 lo siguiente:

“Cuando una finca se componga de varios pisos y fueran distintos los propietarios de cada uno de ellos, se inscribirá por separado y en partida especial el dominio de cada piso; debiendo hacerse las anotaciones marginales que relacionen las partidas”.

La Ley N° 10726 de 1º de diciembre de 1946 amplió el régimen de la propiedad horizontal, estableciendo en su artº 1º que “Las secciones en que se divide cada piso de un edificio podrán pertenecer a diferentes propietarios”. Se implantó así la propiedad por secciones de piso o sea por *departamentos*. Este nuevo régimen de propiedad horizontal lo caracteriza el artº 2º de dicha Ley en la forma siguiente: “Cada propietario tendrá un derecho exclusivo sobre su sección —o departamento— y de *copropiedad* sobre las zonas y servicios comunes del edificio, y contribuirá a prorrata a los gastos de los mismos, como son: gastos de administración, mantenimiento, reparaciones, impuestos, arbitrios, seguros, portería, conservación y mantenimiento de ascensores y cualquier otro de naturaleza análoga”.

Según la doctrina la denominada propiedad horizontal, por pisos o departamentos, es un caso típico de *propiedad privada singular, unida al condominio indivisible sobre los elementos comunes necesarios al debido aprovechamiento de cada una de sus partes*; con lo que se separa con claridad, lo que está sometido al dominio individual de lo que es objeto de copropiedad.

El Reglamento de la propiedad horizontal de 6 de marzo de 1959, que ha reglamentado la Ley N° 10726, estatuye en su art° 1° que la propiedad a que se refiere el artículo primero de la Ley N° 10726 (y el art° 855 del C.C.) comprende los diversos pisos o *departamentos de un edificio que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común.*

Conforme al tenor literal del artículo reglamentario anteriormente citado, no se requiere que el edificio tenga varios pisos para implantar la propiedad horizontal, sino que basta un edificio de un solo piso, constituido por departamentos independientes, con entrada por un pasaje común, y que hayan sido enajenados a distintos propietarios, para que exista la propiedad horizontal, en su forma más simple. Y, en tal caso, al enajenarse la propiedad exclusiva sobre el departamento se comprenda, también, el condominio sobre el pasaje común de entrada, en una parte alícuota; este condominio sobre el bien común es *indivisible* por ser necesario al debido aprovechamiento de cada uno de los departamentos; y en tal caso los copropietarios del pasaje común están obligados a su conservación y mantenimiento en proporción al valor de cada departamento, del que son propietarios exclusivos. Por eso el art° 6° del citado Reglamento preceptúa que los derechos del propietario en los bienes reputados como comunes son inseparables del dominio y uso de su respectiva propiedad y, en consecuencia, cualquier acto o contrato de que sea susceptible ésta, comprende, también los derechos comunes, no pudiendo por tanto, ejercitarse respecto de estos últimos, acto alguno con independencia del derecho de propiedad del piso o departamento a que corresponda.

Precisando tal concepto el art° 2° del precitado Reglamento dispone que: "El propietario de cada piso o departamento es dueño exclusivo del suyo, y comunero en los bienes y derechos de uso común".

El art° 3° del Reglamento de la Ley 10726 enumera cuales son los denominados elementos comunes en los distintos casos de propiedad horizontal, desde los más simples constituidos por fincas de un solo piso formadas por dos o más departamentos independientes con entrada por un pasaje común y enajenados a diversos propietarios, hasta los grandes edificios de varios pisos y múltiples departamentos. Al efecto dice así: "Se considerarán bienes comunes los elementos básicos del edificio en cuanto a

construcción, seguridad y conservación del mismo, y los que permiten a los diversos propietarios el goce normal de su piso o departamento, tales como: el terreno, los cimientos, muros exteriores, elementos estructurales, obra gruesa de los suelos, techos, sótanos, azoteas, dependencias propias del edificio que no correspondan a determinado propietario, instalaciones de fuerza eléctrica, calefacción, agua, desagüe, crematorios, puertas comunes de entrada, escaleras, vestíbulos, ascensores, patios, pozos de luz, etc., entendiéndose que esta enumeración no es limitativa y que su amplitud está en razón de las características del edificio. Estos bienes tendrán siempre el carácter de comunes y no podrán ser enajenados, salvo que los sean con todo el edificio”...

Es inaceptable la tesis de que la propiedad horizontal sólo puede constituirse cuando haya mediado la voluntad expresa de los interesados en constituirla, manifestada en escritura pública; pues, desde el momento que se enajenan por cualquier título, a diversos propietarios —dos o más— departamentos independientes que tengan salida, por un pasaje común, a la vía pública, y en la enajenación de cada departamento se comprenda el condominio indiviso sobre el pasaje común, en una parte alícuota de él, surge la propiedad horizontal, y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble debe someterse a la reglamentación de la Ley N° 10726.

Como la Ley que estableció en el Perú la propiedad horizontal por departamentos de un mismo edificio, fue promulgada el 1° de diciembre de 1946, pues, la propiedad horizontal por pisos fue implantada por el Código Civil de 1936 (art. 855 y siguientes), es evidente que el Reglamento de ambas formas de propiedad horizontal, puesto en vigencia por Decreto Supremo de 6 de marzo de 1959, tiene que tener fuerza y efectos retroactivos, pues, él no ha establecido ese régimen especial de propiedad sino que ha venido simplemente a reglamentarla; y, en consecuencia, tiene que aplicarse a todos los contratos de enajenación y de gravámenes anteriores a esa fecha, y que se encontraban pendientes de inscripción el 6 de marzo de 1959. Así el art° 15 del Reglamento citado ha dispuesto con muy buen criterio que: “Los Registradores de la República se abstendrán, a partir del presente Decreto, de tramitar todo acto de gravamen o de enajenación de pisos o departamentos que formen parte de un edificio, si previamente no se ha inscrito en el Registro el respectivo Reglamento” (interno del edificio).

Por lo tanto los Registradores de la Propiedad Inmueble han estado dando cumplimiento al Reglamento de la Ley N° 10726, al suspender la inscripción de los contratos de enajenación y de gravamen, de los departamentos o pisos de un mismo edificio, que se han presentado en los Registros desde el 6 de marzo del corriente año; aunque se trate del último departamento vendido, por estar los otros ya inscritos en partida independiente; pues, cabalmente el artº 13º del citado Reglamento —segunda parte— dispone que: “La inscripción de los distintos sectores del edificio que constituye la propiedad horizontal —por pisos o departamentos— se efectuará mediante el sistema de independizaciones, en partida propia, si bien relacionándola con la partida matriz”. Y por lo tanto, resulta lógico que todos los casos de propiedad horizontal deben estar sometidos al mismo régimen legal establecido por la ley N° 10726, aunque se hayan celebrado antes de la dación del Reglamento, pero durante la vigencia de la Ley de 1946 y del Código Civil de 1936.

No hay pues, mayor problema en cuanto a los títulos sobre propiedad horizontal que se encontraban pendientes de inscripción en los Registros Públicos; pero en la realidad ha ocurrido que con anterioridad a la reglamentación de la Ley N° 10726, y al indebido amparo de ella, y para eludir las leyes sobre inquilinato, se han hecho múltiples independizaciones de departamentos y hasta de cuartos de los llamados “callejones”, e incurriendo en el error jurídico y legal de establecer sólo servidumbres de paso, y no de copropiedad sobre los pasajes y servicios comunes de los edificios de un solo piso, cuyos departamentos independientes con entrada por un pasaje común, han sido vendidos a diversos propietarios, produciéndose así el original caso de que una finca de departamentos independientes, que ha sido dividida totalmente entre varios propietarios, y por consiguiente independizados los dominios en partidas de inscripción distintas, el dueño originario del edificio continúe conservando en la partida matriz de su inscripción, y bajo su dominio, una fracción pequeña de terreno, que es el pasaje de servicio común, sobre el que se ha hecho pesar la servidumbre de paso, y por lo cual es lógico que el primitivo propietario no tenga ya ningún interés, ni quiera asumir ninguna responsabilidad, como la que pudiera derivarse del completo deterioro de las locetas del piso, por ejemplo, o de la rotura de la tubería troncal

del desagüe, que, generalmente, con su caja de registro, está allí instalada.

En varias resoluciones de revisión de tachas de los Registradores de la Propiedad Inmueble de Lima, publicadas en el Boletín Oficial N° 25, la Dirección General de los Registros Públicos ha declarado que esas inscripciones no pueden someterse a la reglamentación de la Ley N° 10726, por no constituir casos auténticos de propiedad horizontal con arreglo a la ley de la materia y su reglamentación.

La Dirección General ha conceptuado, doctrinariamente, que esas inscripciones defectuosas de la propiedad horizontal deben regularizarse, y prohibirse su inscripción en lo sucesivo. En tales inscripciones, que son muy numerosas, no se ha tenido en cuenta la verdadera naturaleza de la propiedad horizontal claramente definida por la Ley N° 10726 y su novísimo Reglamento de 6 de marzo del año en curso, y se ha establecido servidumbre, que sólo puede afectar la propiedad ajena, y que supone predios dominante y sirviente, y donde ha debido normarse la copropiedad o condominio, como lo ordena la Ley N° 10726.

CAPITULO VII

La primera inscripción de dominio y la Ley Hipotecaria de 1946.— Reglamento Hipotecario de 1947.

El sistema registral español adoptado por la legislación peruana, presupone una primera inscripción de dominio de la finca en que comience y se apoye el historial jurídico de ésta; y que viene a ser como su partida de nacimiento o inmatriculación según la nueva nomenclatura adoptada en España. El legislador español de 1861 —año en que se promulgó la primera Ley Hipotecaria o del Registro de la Propiedad Inmueble— hubo de plantearse el problema de dar acceso al Registro recién creado, a toda la propiedad inmobiliaria; y con arreglo a sus disposiciones sólo podía hacerse la primera inscripción o inmatriculación en virtud de títulos que fueran anteriores a la fecha de vigencia de la misma (1° de Enero de 1863).

El pensamiento del legislador español era el siguiente: presuponer que todo dueño tiene un título de su dominio que de-

be inscribir en el Registro nuevo. Esta inscripción será la primera, y se practicará mediante la presentación del mismo título en el Registro recién creado. Todo el que adquiriera un derecho real después de 1863, es indudable que lo ha adquirido de quien ha debido y podido practicar aquella inscripción primera. Si la ha practicado, el título posterior a 1863, se inscribirá y será una inscripción derivada de la primera. Si no la ha practicado, deberá previamente lograr tal inscripción primera como base de la posterior a 1863.

No se cumplió el pronóstico del legislador español, y la mayor parte de la propiedad territorial siguió su vida fuera del Registro, y, con el transcurso del tiempo, se hizo cada vez más difícil el restablecer, mediante la práctica de todas las inscripciones retrospectivas necesarias hasta 1863, los supuestos imprescindibles para las nuevas inscripciones. Con carácter transitorio trataron de resolver este problema las reformas de la Ley Hipotecaria de 1909, 1922 y 1932, fijando, respectivamente, como tope, las fechas de primero de enero, de cada uno de esos años, y estableciendo la primera, y como ella las siguientes, una paralización por dos años de los efectos de la fé pública registral, para las primeras inscripciones de ese modo practicadas. Pero la ley de 21 de Junio de 1934, cambió la base del sistema, y de algo transitorio que era en las redacciones anteriores, vino a convertirlo en un procedimiento normal, con la sola garantía de la previa publicación de avisos.

En este punto relativo a la primera inscripción inmobiliaria la Ley Hipotecaria española de 1946 ha introducido las mayores modificaciones. Dice así el preámbulo de dicha ley: "La inmatriculación o primera inscripción en el Registro ha sido objeto de profunda reforma. El expediente de dominio de trámites largos y costosos, más que como sistema de intabulación, se ha utilizado, las pocas veces que lo ha sido, como medio de reanudación de la vida registral y de liberación de cargas. La información posesoria, por otra parte, no constituye base segura para un sistema que se endereza a dar mayor valor a la inscripción. La experiencia patentiza, además, que no ha correspondido al resultado que se esperaba. La modalidad aceptada en este texto, pretende compaginar la triple finalidad que debe reunir todo expediente inmatriculador: seguridad en la adquisición del derecho que se trata de inscribir, perfecta identificación del inmueble que deba inmatricularse y substanciación bre-

ve y económica que facilite el ingreso de los derechos en el Registro”.

A tenor del artículo 199 de la Ley Hipotecaria vigente en España, de 1946 “La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará:

- a).—Mediante expediente de dominio;
- b).—Mediante el título público de su adquisición, complementada por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante;
- c).—Mediante el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican”.

El expediente de dominio que corresponde a la titulación supletoria del dominio en nuestra legislación procesal, se tramita ante Juez competente, siguiendo el procedimiento indicado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria con sujeción a las siguientes reglas . . . “Segunda.— Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual de la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:

- a).—La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretende inmatricular.
- b).—La descripción actual según el Registro y la última inscripción de dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.
- c).—La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales.

En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito.

“Tercera.—El Juzgado dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Regis-

tro, tengan algún derecho real sobre la finca, o aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablonos de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado Municipal a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Dichos edictos se publicarán también en el "Boletín Oficial" de la provincia si el valor de la finca o fincas comprendidas en el expediente es superior a 25,000 pesetas, y si excediere de 50,000 deberán publicarse, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En los casos a) y b) de la regla segunda se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

"Cuarta.—Transcurrido el plazo fijado, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes para justificar sus derechos.

"Quinta.—Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oirá el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

"Sexta.—Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

"Séptima.—Cuando el valor de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a 5,000 pesetas, será verbal la audiencia a que se refiere la regla 5ª".

Artº 202.— “Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición.

También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente.

Si el titular del asiento contradictorio de menos de 30 años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces —una de ellas al menos personalmente—, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible”.

Las actas de notoriedad para complementar el título público de adquisición de un bien inmueble, se tramitarán con sujeción a las reglas establecidas en el Reglamento Notarial de 1944 y al procedimiento judicial precrito en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria de 1946.

Artº 205.— “Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto”. El Reglamento Hipotecario de 1947 ha reglamentado este artículo de la Ley por el numeral 298 que dice así:

“Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción: Primero. —Los documentos comprendidos en el artículo 3º de la Ley (instrumentos públicos), anteriores a 1º de Enero de 1945, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento.

“Segundo.— Las escrituras públicas de ratificación de documentos privados, siempre que éstos tengan fecha fehaciente respecto a terceros, anterior a 1º de Enero de 1945.

“Tercero.— Los títulos públicos otorgados con posterioridad a la expresada fecha, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca o derecho que se pretenda inscribir, mediante documento de fecha fehaciente anterior en un año, por lo menos, al día en que se practique la inscripción.

“Cuarto.— Las adquisiciones derivadas de un título universal o singular que no describa o especifique las fincas o derechos adquiridos cuando se justifique que se hallan comprendidos en la misma transmisión los bienes o derechos que se solicite inscribir, mediante otro documento anterior al momento de producir aquel efecto traslativo y de fecha fehaciente también anterior en un año, por lo menos, al día en que practique la inscripción”.

“Para los efectos de los párrafos que anteceden, la frase “documentos fehacientes” comprende, no sólo los incluidos en el artículo 3º de la Ley (instrumentos públicos), sino los que, según el artículo 2227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha. (documentos privados insertos en un Registro público-protocolizados o agregados a un expediente administrativo, desde ese día se cuenta su fecha respecto de terceros)”.

“Los documentos fehacientes deberán contener siempre, como circunstancias esenciales, la descripción de la finca o derecho, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento.

“Estas circunstancias esenciales se acreditarán bien con la presentación del documento adquisitivo anterior, bien por su transcripción o relación suficiente, hecha por el Notario autorizante, en virtud de exhibición de dicho documento. También se podrán acreditar por el acta de notoriedad complementaria determinada en el apartado b) del artículo 199 de la Ley.

“En la inscripción se harán constar necesariamente dichas circunstancias y se expresará que el asiento se practica conforme al artículo 295 de la Ley.

“Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los números 2º, 3º y 4º de este artículo se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edicto que autorizará el Registrador, comprenderá las referidas circunstancias esenciales y se fijará por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad.

Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal.

Cuando los documentos privados no estuvieren incorporados a algún Registro público, protocolo o expediente administrativo, ni se transcribiesen o relacionasen en el título presentado, se archivarán en el legajo correspondiente del Registro de la Propiedad. Cuando tales documentos comprendiesen más fincas que las inscritas, se podrá archivar en su lugar testimonio notarial si el interesado manifestase su voluntad de conservarlos en su poder.

El acta de notoriedad complementaria del documento presentado, cuando en éste no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transferente o enajenante a que se refiere el apartado b) del artículo 199 de la Ley, se tramitará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 209 del Reglamento Notarial.

El título público adquisitivo acompañado, en su caso, de la copia del acta de notoriedad, será inscribible conforme a lo prevenido en el artículo 205 de la Ley. Si el título de adquisición no fuere público, el acta de notoriedad a la cual se incorpore aquél podrá inscribirse si de la misma resulta que ha sido cumplido lo preceptuado en las reglas 3ª y 4ª del artículo 203 de la Ley y que las fincas están amillaradas o catastradas a nombre del titular.

Los que se crean con derecho a los bienes o parte de ellos, cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva”.

Artº 299.— “También podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueren inscribibles directamente con arreglo a las leyes o disposiciones especiales”.

Artº 206.— De la Ley Hipotecaria.— “El Estado, la Provincia, el Municipio, y las Corporaciones de Derecho Público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos.

Artº 207.— “Las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores no surtirán efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha”.

Artº 302.— Del Reglamento Hipotecario.— “La limitación de dos años, consignada en el artículo 207 de la Ley, no alcanzará a las inscripciones que se practiquen en virtud de documentos públicos anteriores a 1º de Enero de 1909”.

El primer asiento de dominio, extendido al amparo de artículo 205 de la Ley Hipotecaria de 1946, es en esencia una inscripción mixta de primera y derivada, y exige como requisitos: 1º— Un título anterior fehaciente, no inscrito, de la adquisición a favor del transmitente, cuyo título es objeto de mención en el asiento; 2º— Un título de transmisión de ese derecho, que es el que propiamente se inscribe; 3º— Falta de inscripción de ese derecho a favor de otra persona; 4º— Que se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador, en vista de los documentos presentados.

No exige el precepto legal citado documento público para probar la adquisición del transmitente, sino que pide sólo que se “haga constar de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos” (se refiere a los que han de ser objeto de la inscripción).— Claro está que cuando en el mismo título presentado constan ya los datos esen-

ciales de la adquisición anterior, no será necesario otro documento. Pero si ello no es así, "se hará precisa la aportación del documento acreditativo de la previa adquisición", no habiendo inconveniente alguno en que éste sea privado, con tal que tenga fecha cierta conforme a la legislación civil española. Así el artículo 1227 del Código Civil español de 1888 dispone sobre el particular que la fecha de un documento privado, no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Los dos procedimientos de inmatriculación (expediente de dominio y acta de notoriedad para complementar el título público de adquisición) a que se refieren los artículos trascritos de la legislación española, tienen como función exclusiva dotar de la titulación supletoria al propietario que carece de ella, terminando no en una inscripción, sino tan solo en la expedición de un título que pueda servir de supuesto y base de la misma. A ellos se unen, con idéntica finalidad, las certificaciones libradas por los funcionarios del Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de derecho público que forman parte de la organización de aquél, y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan de título escrito de dominio.

No tienen las resoluciones judiciales recaídas en los expedientes de dominio y en las actas notariales de notoriedad, valor de cosa juzgada, y sí sólo el alcance de proporcionar títulos necesarios para la inscripción primera de dominio de los bienes inmuebles, pudiendo cualquier cuestión con ellos relacionada ser discutida en el juicio que corresponda.

CAPITULO VIII

La primera inscripción del dominio conforme a la ley de 1888 y su Reglamento Orgánico.— El término de la prescripción adquisitiva como fundamento de la antigüedad del título para la primera inscripción en el Registro inmobiliario.— Titulación supletoria del dominio.— Régimen especial de las Leyes Nos. 11551 y 12972.

La Ley de 2 de Enero de 1888 que implantó el Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, para dar seguridades a los que contrataban sobre bienes inmuebles, dispuso para facilitar el

ingreso del mayor número de inmuebles al Registro, en su artículo 15 que: "Los que actualmente tengan algunos de los derechos u obligaciones que deban registrarse, pueden hacerlo, para aprovechar las ventajas de esta ley, dentro del plazo que señale el Reglamento".

El Reglamento Orgánico de la Ley de 1888 fué formulado por la Corte Suprema de Justicia y aprobado por Resolución Suprema de 11 de Setiembre del mismo año, dispuso respecto de las primeras inscripciones, lo siguiente:

Artº 57.— "En los libros que componen la Sección de Propiedad se abrirá un registro particular para cada finca, asentando por primera partida de ese registro, la primera inscripción que se pida de la enajenación de la misma finca".

Artº 206.— "Los que a la publicación de este Reglamento hayan adquirido bienes o derechos que, según la Ley de 2 de Enero de 1888, deban ser registrados, pedirán la inscripción correspondiente dentro del término de ciento ochenta días naturales, contados desde la fecha en que el respectivo Registrador avise que está expedito para ejercer sus funciones".

Artº 210.— "El que carezca de escritura pública o instrumento auténtico, que compruebe la adquisición de un inmueble de su propiedad, necesita para la inscripción del dominio de ese inmueble exhibir títulos supletorios, formados con arreglo al Código de Enjuiciamientos".

Artº 211.— "El poseedor que con arreglo a la ley ha formado títulos supletorios, debe presentar al Registrador el expediente original, y solicitar en virtud de él la correspondiente inscripción, en la cual deberán expresarse las circunstancias siguientes: la naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y gravámenes de la finca poseída, y su número caso de tenerlo; y si la cosa poseída es un derecho real, su especie legal, valor, condiciones y gravámenes; y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual esté impuesto ese derecho: el nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho; el tiempo que ha durado la posesión; la circunstancia de no existir escritura o instrumento auténtico relativos al inmueble, o de no ser fácil hallarlos, caso de que existan, los nombres de los testigos que han interve-

nido en la formación de los títulos, la sentencia que declare que el expediente es título supletorio; y además las circunstancias peculiares de la inscripción, según su especie, en cuanto consten en el mismo expediente”.

Posteriormente, el primitivo Reglamento Orgánico de 1888, respecto de las primeras inscripciones, fué modificado por acuerdo de la Junta de Vigilancia del Registro de la Propiedad Inmueble, que creó la Ley de 25 de Noviembre de 1892, y, también, con la aprobación de dicha modificación por el Supremo Gobierno. Así en la segunda edición de dicho Reglamento publicada en 1895, sobre el particular aparecen las siguientes disposiciones:

Artº 50.— “El primer asiento de cada inmueble en el Registro, debe ser la inscripción del dominio o posesión de su actual tenedor, si a juicio del Registrador los títulos son suficientes; excepto que se pida anotación preventiva de un inmueble o derechos no inscritos”.

Artº 51.— “Para la Primera inscripción del dominio de una finca, si el Registrador halla los títulos en debida forma, y en los libros no hay ningún asiento en contrario, mandará fijar edictos y publicar avisos por quince veces alternadas, en el lugar del Registro, en la Capital del Departamento y en el pueblo donde estuviese ubicado el inmueble; convocando por medio de ellos a los que se crean con algún derecho”.

Artº 53.— “Para calificar la suficiencia de los títulos se ha de tener en cuenta las leyes comunes sobre prescripción”.

Artº 55.— “Los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos que les sean presentados, y la capacidad de los otorgantes, por sólo lo que resulte de los referidos títulos”.

Como se puede apreciar el Reglamento Orgánico de 1895 rectificó el error contenido en el artículo 210 del Reglamento anterior de 1888, en cuanto a las primeras inscripciones por títulos supletorios formados con arreglo al Código de Enjuiciamientos de 1852. En este Código no existía dicho procedimiento que recién apareció en el Código de Procedimientos Civiles de 1912.

En el mismo Reglamento Orgánico de 1895 se introdujo el principio de la prescripción, conforme al derecho común, para

la calificación de la suficiencia de los títulos para las primeras inscripciones del dominio de los bienes inmuebles, el que subsiste en la actualidad y reproduce el artículo 19 del Reglamento de las Inscripciones de 1936.

El Reglamento Orgánico de 1895 mantuvo la facultad calificadora de los Registradores respecto de las formas extrínsecas de los títulos y la capacidad de los otorgantes, que había introducido el Reglamento de 1888 por su artículo 53, y estableció la formalidad de la publicidad mediante carteles y avisos para las primeras inscripciones de los inmuebles en el Registro.

Posteriormente se expidió la Ley de 10 de Enero de 1899, complementaria de la de 1888, que para evitar las dudas que pudiera suscitar la interpretación de los artículos 7º y 15º de esta última ley, y para dar facilidades para las primeras inscripciones de los inmuebles dispuso que los que el 2 de Enero de 1888 tenían bienes o derechos que, según la ley de esa fecha, debían ser registrados, podrían inscribirlos con sólo presentar el último título de su adquisición, sin averiguar el título en virtud del cual poseyeron el mismo derecho, los antiguos dueños (artº 1º). Como este régimen de excepción no podía ser permanente sino temporal, dispuso el artículo 2º de la ley precitada que, después de los 180 días contados desde la fecha en que el respectivo Registrador avisare al público que ha abierto su oficina, no podrán hacerse las primeras inscripciones, conforme al artículo anterior, sin que el Registrador fije edictos y publique avisos, por quince veces alternadas, en el lugar del Registro, en la Capital del Departamento y en el pueblo donde estuviese ubicado el inmueble, si fueren diferentes, convocando por medio de ellos a los que se crean con algún derecho. Si ninguna otra persona alegase algún derecho durante el término de los avisos, al vencimiento de éste, se hará el registro del inmueble; y, en caso contrario, la reclamación se hará valer ante el Juez competente, quien la substanciará y resolverá según su naturaleza.

Finalmente dispuso la Ley de 1899, en su artículo 5º que para los otros distritos de propiedad, en que se haya vencido ya el referido plazo legal, se concedería otro de 180 días, respecto de las fincas y derechos reales que aún no hubiesen sido inscritos, el que se contaría de la fecha de la promulgación de la precitada ley, o sea el 10 de Enero de 1899.

Tal régimen de simple publicidad del último título de adquisición del inmueble para la primera inscripción del dominio

en el Registro de la Propiedad subsistió hasta la segunda reforma del Reglamento Orgánico hecha por la Junta de Vigilancia del Registro de la Propiedad Inmueble y que fué aprobada por la Resolución Suprema de 11 de marzo de 1905 expedida por el Ministerio de Justicia. Esa reforma estableció, por vez primera, el requisito de los *veinte años* de antigüedad de los títulos de dominio para las primeras inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, basado en igual término de la prescripción adquisitiva ordinaria entre ausentes, de los bienes inmuebles conforme al Código Civil de 1852, y señaló los trámites principales del procedimiento especial para la actuación judicial de los títulos supletorios de dominio, que no contenía el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1852. Tales disposiciones fueron las siguientes:

Artº 49.— “El primer asiento de cada inmueble en el Registro debe ser la inscripción de dominio o posesión del actual tenedor, si a juicio del Registrador los títulos son suficientes; excepto que se pida anotación preventiva de un inmueble o derechos no inscritos”.

Artº 50.— “Los títulos para primeras inscripciones de dominio deben remontarse por lo menos, a veinte años, sin lagunas o vacíos entre una y otra traslación, salvo que se trate de alguna escritura de adjudicación en remate judicial, que bastará por sí sola.

Si los títulos no alcanzan a veinte años, ni fuera escritura de remate judicial, pero remontasen al 2 de Enero de 1888, la inscripción se hará previa la publicación de avisos prescrita por el artículo 2º de la Ley de 10 de Enero de 1899”.

Artº 51.— “También se harán las primeras inscripciones de dominio en vista de títulos supletorios, siempre que éstos se hayan expedido previa información de veinte años o más de posesión, publicación de avisos por treinta días, y audiencia del Ministerio Fiscal”.

Artº 53.— “Para calificar la suficiencia de los títulos, se ha de tener en cuenta las leyes comunes sobre prescripción”.

La disposición contenida en el artículo 50 del Reglamento Orgánico de 1905 por la que comenzó a exigirse en nuestro Derecho registral, la antigüedad mínima de los veinte años en los títulos para las primeras inscripciones del dominio de los in-

muebles en el Registro de la Propiedad, tenía como fundamento legal la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio de bienes inmuebles, que conforme al segundo párrafo del artículo 543 del Código Civil de 1852, preceptuaba que la posesión con justo título y buena fé debía durar *veinte años entre ausentes*, y diez años entre presentes, para adquirir por prescripción el dominio cuando se tratase de bienes inmuebles.

El mismo Reglamento Orgánico de 1905 por su artículo 51º fijó el procedimiento que debía observarse en el expediente judicial de títulos supletorios de dominio para los poseedores que tuviesen veinte o más años de posesión, y no teniendo documentos auténticos comprobatorios de su dominio. Se llenó así un vacío del Código de Enjuiciamientos Civiles de 1852, para facilitar las primeras inscripciones del dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Tal es el antecedente legal del procedimiento no contencioso de los títulos supletorios de dominio que contiene el Título X de la Sección Tercera del Código de Procedimientos Civiles de 1912. Pero el C. de P. C. rectificando la disposición reglamentaria citada, y teniendo en cuenta que los títulos supletorios de dominio están basados en la prescripción adquisitiva extraordinaria o inmemorial, dispuso por su artículo 1296, que el peticionario deberá acreditar la posesión por cuarenta años, de acuerdo con el término fijado en el artículo 545 del Código Civil de 1852.

Las últimas reformas del Reglamento Orgánico fueron hechas por la Junta de Vigilancia, en 1922, en que se publicó una nueva edición de las Leyes y reglamentos de los Registros de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de la Prenda Agrícola. Se modificó el artículo 50 del Reglamento Orgánico, suprimiendo de este artículo la escritura de adjudicación en remate, como título suficiente para la primera inscripción del dominio de bienes inmuebles, en vista de los graves inconvenientes que habían sufrido en la práctica los adjudicatarios de inmuebles por tal título, en los casos de ejecuciones simuladas, y se mantuvieron las demás disposiciones de dicho artículo bajo el numeral 51. Erróneamente se conservó el segundo párrafo del citado artículo, relativo a que si los títulos no tuviesen veinte años de antigüedad, pero remontasen al 2 de Enero de 1888, la inscripción podía hacerse de acuerdo con el procedimiento especial de la Ley de 10 de Enero de 1899; el que pudo aplicarse en 1905 pe-

ro no en el año de 1922, cuando ya todos los títulos anteriores a 1888 tenían más de 20 años de antigüedad, y en consecuencia, no se requería ya ese procedimiento de excepción.

También el Reglamento Orgánico de 1922 conservó el texto literal del artículo 51 bajo el numeral 52, relativo a los títulos supletorios de dominio, olvidando que ya estaba en vigencia el Código de Procedimientos Civiles que reglamentaba ese procedimiento especial, y al que debió simplemente referirse.

El Código Civil de 1936 mantiene el mismo régimen de la Ley de 2 de Enero de 1888 y su Reglamento Orgánico, para las primeras inscripciones del dominio de los bienes inmuebles. Así el artículo 1046, relativo al Registro de la Propiedad Inmueble, dispone la exhibición de títulos de dominio por un período ininterrumpido de veinte años, y, en su defecto, títulos supletorios para la primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El precepto del Código Civil de 1936 que exige la antigüedad de veinte años en los títulos de dominio para la primera inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, está en contradicción con el contenido en el artículo 871 del mismo cuerpo legal, que establece que adquieren bienes inmuebles por prescripción, quienes los hayan poseído como propietarios, de modo continuo, durante diez años, con justo título y buena fé, tanto entre presentes como entre ausentes. Y, porque, como ya se ha expuesto, el fundamento del término de veinte años en la antigüedad de los títulos para la primera inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad, estaba en el mismo término que fijaba el artículo 543 del Código Civil de 1852 para la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, con justo título y buena fé, entre ausentes; y porque dicho término ha quedado reducido a diez años por el Código Civil de 1936, desde el año 1946 (arts. 871 y 1833).

Ultimamente las leyes Nos. 11551 de 31 de diciembre de 1950 —artº 10º— y la Nº 12972 de 11 de marzo de 1958 —artº 21— han modificado el artículo 1046 del Código Civil, reduciendo a diez años el período de tiempo que se requiere en los títulos para la primera inscripción del dominio; pero tales modificaciones sólo rigen para determinadas circunscripciones territoriales como la Provincia del Cuzco y el Departamento de Arequipa, respectivamente.

El artículo 872 del Código Civil de 1936 preceptúa que quien adquiere un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño. La sentencia que acceda a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño. Pero el artículo 70 del Reglamento de las Inscripciones erróneamente ha restringido la aplicación de dicho dispositivo del Código Civil, disponiendo que: "Sólo en virtud de sentencia firme pronunciada en el respectivo juicio, seguido contra el dueño con derecho inscrito, que declare el dominio adquirido por prescripción conforme a los artículos 871 y 872 del Código Civil, podrá cancelarse el asiento extendido en favor del antiguo dueño. Si el inmueble no estuviese inscrito, se observará lo dispuesto en el artículo 1046 del Código Civil".

No es posible que subsista el dispositivo contenido en el último párrafo del artículo anteriormente transcrito, según el cual quién ha adquirido un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño del inmueble, pero la sentencia judicial que acceda a la petición sólo es título para cancelar el asiento de dominio extendido a favor del antiguo dueño o sea cuando el inmueble estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso contrario, o sea cuando el inmueble no estuviese registrado, esa sentencia no sirve para la primera inscripción y deben presentarse títulos de dominio por veinte años o en su defecto, títulos supletorios. En este caso el poseedor prescribiente que haya adquirido el dominio por posesión de diez o más años, debe presentar, además, títulos de dominio por un período ininterrumpido de veinte años, o en otro caso, títulos supletorios de ese dominio; lo cual es ilógico y contradictorio, y desconoce el valor de la sentencia judicial declaratoria de dominio, porque el inmueble no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad. Ni siquiera se ha tomado en cuenta por el comentado artículo 70 del Reglamento de las Inscripciones, el tiempo de la posesión, distinguiendo entre la posesión de diez a diecinueve años, con justo título y buena fé, y la posesión por veinte o más años con esos mismos requisitos, en cuyo último caso no podría exigirse la presentación de ningún título anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la primera parte del artículo 1046 del Código Civil.

Muy acertadamente critica el distinguido profesor de Derecho Civil doctor J. E. CASTAÑEDA ese dispositivo reglamenta-

rio, cuando dice así: "Podemos también figurarnos que la acción de prescripción se declaró sobre un inmueble no registrado. Esa sentencia ejecutoriada deberá necesariamente inscribirla el Registrador, porque ella acredita un derecho de posesión, no de veinte años sino de treinta; y porque en nuestro concepto vale más que los títulos supletorios, ya que en ella existen como garantías la contradicción y la cosa juzgada".

En concepto del graduando, debe modificarse el último párrafo del citado artículo 70, y disponerse en él que cuando el inmueble no estuviese inscrito servirá para la primera inscripción del dominio, dicha sentencia.

Respecto de los títulos supletorios de dominio basados en la prescripción adquisitiva extraordinaria o inmemorial, el artículo 871 del Código Civil ha reducido dicho término a treinta años, pero éste no está aún en vigencia, en virtud de la disposición transitoria contenida en el artículo 1833 del mismo Código, según la cual la prescripción iniciada antes de ponerse en vigor dicho Código, se regirá por las leyes anteriores; pero si desde que fuese puesto en vigencia, transcurriera todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá ésta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese un lapso de tiempo mayor. En consecuencia, el término de treinta años para la prescripción extraordinaria sólo entrará en vigencia desde el 14 de Noviembre de 1966.

Las Leyes Nos. 11551 y 12972 han reducido a diez años el tiempo de posesión en la provincia del Cuzco y el Departamento de Arequipa, respectivamente, para expedir los títulos supletorios del dominio, modificando en este sentido la disposición contenida en el artículo 1296 del Código de Procedimientos Civiles, lo cual no resulta muy lógico, porque el término de la prescripción inmemorial continúa siendo de cuarenta años, y sólo quedará reducido a treinta años desde el año 1966.

CAPITULO IX

El proyecto de la Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda sobre titulación y Registro de la Propiedad Inmueble.— Reforma de la Legislación Nacional.— Sus deficiencias.— El Código Civil para el Distrito Federal de México de 1932 y la Ley de Registro Público de 1951.— Como debe hacerse la reforma de la legislación nacional para robustecer nuestro sistema registral inmobiliario y facilitar las primeras inscripciones del dominio y de la posesión.

La Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda ha formulado un proyecto de reforma del Registro de la Propiedad Inmueble que denomina "Ley de Titulación y Registro de la Propiedad Inmueble".

Por el artículo 1º del citado proyecto se establece que el dominio inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, de conformidad con el artículo 1046 del Código Civil, será inatacable transcurridos tres años de la fecha de su inscripción, pero para que se produzca tal efecto se requerirá que estén inscritos y el área y medidas perimétricas del inmueble por el sistema métrico decimal.

Por el artículo 2º del indicado proyecto se dispone que podrá hacerse la primera inscripción del dominio en mérito de título legítimo que tenga más de 2 años de antigüedad, y que esté complementado con la determinación judicial de la ubicación, área y linderos del inmueble efectuada mediante el procedimiento establecido en el mismo proyecto de ley.

Para la determinación judicial del área y linderos de un inmueble dispone el artículo 4º del proyecto, que el propietario podrá presentarse al Juez del lugar donde se halle ubicado el inmueble, acompañando los títulos de dominio y el plano levantado por un ingeniero o agrimensor diplomados que exprese aquellos datos en medidas métricas decimales. El Juzgado ordenará que se cite a los colindantes y a los condóminos, si los hubiere, y que se publiquen carteles y avisos, por tres veces, y ordenará, asimismo, el reconocimiento del plano. Si no se formulase oposición, previo dictamen del Agente Fiscal, si es que éste no ha intervenido en representación del Estado, expedirá resolución declarando que la ubicación, área y linderos del inmueble son los que aparecen del plano presentado, y mandará pro-

TOCOLIZAR el expediente. Si hay oposición a la diligencia se suspenderá ésta y se seguirá el juicio que corresponda.

El mismo procedimiento judicial se observará para toda mensura y rectificación de la extensión superficial de los bienes inmuebles, inclusive cuando en sus títulos no constare el área y las medidas perimétricas, y cuando exista disconformidad entre la extensión superficial que aparece en los títulos del inmueble y la que éste realmente tuviere (artº 5º).

El artículo 3º del proyecto de dicha ley dispone que el dominio inscrito con título legítimo de más de 2 años de antigüedad conforme al artículo 2º será inatacable, cuando no hubiere sido judicialmente impugnado antes de alcanzar el título diez años de antigüedad, y tres de su inscripción. El primer término deberá ampliarse en todo caso que fuere necesario, para cumplirse el 2º.

El artículo 6º del proyecto establece que la posesión de más de un año de bienes inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, a mérito del expediente judicial de títulos de posesión, establecido en el Código de Procedimientos Civiles, constituirá título de propiedad, si no hubiere sido impugnado judicialmente durante el término de diez años, y el dominio así logrado será inatacable. Nada se dice sobre la posesión con título, que es inscribible mediante el interdicto de adquirir, conforme al artº 58 del Reglamento de las Inscripciones.

El artículo 7º del proyecto modifica la tramitación del expediente judicial de títulos de posesión establecido por el C. de P. C.; debiendo presentarse en él un certificado del Registro de la Propiedad Inmueble en que consten las anotaciones preventivas relativas al inmueble poseído, o que no existe ninguna anotación; reduce el término de los avisos a seis días, y dispone que en el caso de surgir oposición se seguirá el juicio en la vía ordinaria, si el inmueble disputado vale más de 20 mil soles, o si la oposición se apoya en derecho inscrito en el Registro. En caso contrario la oposición se tramitará como juicio sumario.

El artículo 8º del proyecto dispone que la primera citación que se haga a los interesados en el procedimiento para la determinación judicial del área y linderos de un inmueble, y en el procedimiento de títulos de posesión, deberá ser personal y constará en ella, la firma del emplazado por sí o por apoderado con poder suficiente, al pie de la diligencia extendida después de haberse practicado la notificación judicial.

El artículo 11º del proyecto establece que la validez adquirida por un título en virtud de la inscripción registral, en la forma establecida en los artículos 1º, 3º y 6º del mismo proyecto, es absoluta y no podrá disputarse. El dominio adquirido de quien lo tuvo en esa calidad, adquirirá igual condición después de tres años de su inscripción en el Registro. Cualquier pretensión respecto de uno u otro caso se resolverá en una acción indemnizatoria, no pudiendo inscribirse la demanda respectiva.

El artículo 13 del proyecto reduce a 20 años el plazo de posesión fijado en el artículo 1296 del Código de Procedimientos Civiles para los títulos supletorios de dominio, así como el de la certificación establecida en el artículo 1299 del mismo Código procesal.

El artículo 14º dispone que el Registro de la Propiedad Inmueble organizará un servicio de ingenieros y agrimensores para la verificación de los planos de los predios, que se presenten para la inscripción de las modificaciones que hayan sufrido por las variaciones de sus características físicas. Lo que es muy conveniente y fué sugerido por el graduando al único Letrado, miembro de la Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda, cuando éste le consultó verbalmente sobre su anteproyecto del sistema Torrens.

El artículo 15º del proyecto dispone que los derechos que perciban los Registros Públicos, conforme a su Arancel, serán íntegramente aplicados a sus necesidades y remuneración de sus funcionarios y personal de empleados, lo que sería muy conveniente para dicha Institución. Y, que los mismos Registros formarán y administrarán un Fondo de Indemnizaciones, asignando anualmente con tal objeto una parte de sus ingresos, para resarcir los daños y perjuicios que causen sus funcionarios y que sean establecidos por sentencia ejecutoriada.

Finalmente el artículo 16º del proyecto deroga la Ley N° 6648 y modifica las disposiciones que expresamente indica, así como las que no son compatibles con él, como los artículos 1045, 1046 y 1051 del Código Civil; y dispone que su reglamentación se hará por la Junta de Vigilancia de los Registros Públicos, en la forma prevista en el artículo 1039 del Código Civil.

El proyecto de la Ley de Titulación y Registro de la Propiedad Inmueble formulado por la Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda introduce modificaciones substanciales en

el régimen del Registro de la Propiedad Inmueble vigente en el Perú, basado en la legislación española.

Por el artículo 2º del proyecto de dicha ley se autoriza para extender primeras inscripciones del dominio inmobiliario por el mérito del título legítimo que tenga más de dos años de antigüedad, y que esté complementado con la determinación de la ubicación, área y linderos del inmueble efectuada mediante el procedimiento judicial establecido en el mismo proyecto, en razón de "que a los dos años ha prescrito la acción de anulación" de los actos y contratos fundada en el dolo, violencia, fraude y demás vicios del consentimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 1168 del Código Civil. Pero, sin tener en cuenta que, en los demás casos, la acción de nulidad de los actos y contratos sólo prescribe a los treinta años conforme a lo preceptuado en el artículo 1169 del citado cuerpo de leyes.

La antigüedad de los títulos para las primeras inscripciones del dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú, no se ha determinado en forma arbitraria por el legislador peruano; ella ha tenido desde 1905, como fundamento, el término fijado para la prescripción adquisitiva de los bienes inmuebles. Por eso, es principio establecido en el primitivo Reglamento Orgánico de la Ley de 2 de Enero de 1888, y que subsiste en el vigente Reglamento de las Inscripciones, que los Registradores para calificar la suficiencia de los títulos deben tener en cuenta las leyes sobre prescripción. Así el término de veinte años en la antigüedad de los títulos de dominio para la primera inscripción, que exigía el Reglamento Orgánico de 1905, estaba basado en la disposición contenida en el inciso 2º del artículo 543 del Código Civil de 1852, que prescribía que: "Debe durar la posesión para prescribir el dominio: . . . 2º Diez años entre presentes y *veinte entre ausente*, cuando es inmueble". Y, por una supervivencia anacrónica, ese mismo término de veinte años en la antigüedad de los títulos para la primera inscripción del dominio, se mantiene por el artículo 1046 del Código Civil de 1936, no obstante que el artículo 871 del mismo Código, modificando la legislación anterior, prescribe que: "Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fé" y, sin distinguirse ya, entre presentes y ausentes.

Seguramente por tal razón, leyes posteriores, y con el objeto de facilitar las primeras inscripciones del dominio de los in-

muebles han modificado, para determinadas circunscripciones territoriales, ese término anacrónico que dificulta las primeras inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble. Así el artículo 10º de la Ley Nº 11551, de 31 de diciembre de 1950, modificando local y temporalmente el artículo 1046 del Código Civil, reduce a diez años el período de tiempo en la antigüedad de los títulos para primeras inscripciones del dominio, sólo en la provincia del Cuzco del Departamento del mismo nombre. Y, la ley Nº 12972, de 11 de marzo de 1958, por el artículo 21, ha adoptado la misma reforma para el Departamento de Arequipa, únicamente.

El proyecto de ley de Titulación y Registro de la Propiedad Inmueble que propone la reducción a dos años de la antigüedad de los títulos para la primera inscripción del dominio, mantiene el mismo término de diez años para la prescripción adquisitiva del dominio inmobiliario con justo título y buena fé, que fija el artículo 871 del Código Civil; y sólo propone que se reduzca a veinte años el término de la prescripción adquisitiva extraordinaria para el poseedor sin justo título ni buena fé, que el mismo artículo fija en treinta años; lo cual no parece lógico, ni está de acuerdo con los precedentes de nuestro Derecho registral inmobiliario.

El proyecto de Ley que comentamos reduce a veinte años el plazo de posesión que, para los títulos supletorios de dominio, fija el artículo 1296 del Código de Procedimientos Civiles; lo cual está de acuerdo con la reducción a igual término de la prescripción adquisitiva extraordinaria como se ha dicho anteriormente. En cambio las leyes Nos. 11551 y 12972 han cometido el error legal de reducir a diez años el término de la posesión para los títulos supletorios de dominio, de los inmuebles ubicados en la provincia del Cuzco y el Departamento de Arequipa, respectivamente, manteniendo el término de treinta años que para la prescripción extraordinaria fija el Código Civil en su artículo 871; lo que es ilógico desde que los títulos supletorios de dominio están basados en la prescripción extraordinaria o inmemorial para la adquisición de bienes inmuebles.

La Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda en su titulado proyecto de Ley de Titulación y Registro de la Propiedad Inmueble, propone que se adopte en nuestra legislación sobre el Registro de la Propiedad Inmueble, principios que sólo rigen en los más avanzados sistemas de registro inmobiliario ba-

sados en el Catastro de la propiedad inmueble, como el de la inatacabilidad del dominio inscrito en el Registro inmobiliario. Es decir que, sin mayor estudio y sin depurar previamente las primeras inscripciones del dominio extendidas en el Registro de la Propiedad Inmueble del Perú, desde hace más de 69 años, mediante el levantamiento del Catastro, se pretende hacer responsable al Estado por los perjuicios que de los asientos de inscripción de dicho Registro puedan derivarse a terceros. Tan sólo pone como condición para que funcione el principio de la inatacabilidad del dominio ya inscrito en el Registro inmobiliario, que transcurra el término de tres años, y que estén inscritos el área y medidas perimétricas del inmueble por el sistema métrico decimal.

La Comisión para la Reforma Agraria y la Vivienda ha estado formada en su mayor parte por distinguidos ingenieros y hombres de Estado, y tan sólo un eminente letrado, pero sin ninguna especialización en materia registral, y por lo tanto, no estaba capacitada técnicamente para proponer reformas tan radicales en nuestro régimen inmobiliario. Es un grave error el pretender adoptar principios que sólo rigen en los más avanzados sistemas de registro inmobiliario, que se apoyan en una base científica y firme como el Catastro parcelario de la propiedad inmueble, que recién la Comisión propone establecer en el Perú, creándose con tal objeto la Dirección General del Catastro. Los sistemas de registro alemán y australiano, se apoyan ambos en el Catastro inmobiliario preexistente, que permite la más perfecta identificación de los bienes inmuebles e impide las superposiciones de áreas; pudiéndose sólo entonces dar valor sustantivo a los asientos de inscripción registral y hacer obligatoria la inscripción, no sólo con relación a terceros sino también entre las partes contratantes; y ambos sistemas admiten la responsabilidad subsidiaria del Estado por los perjuicios que de la inscripción puedan derivarse, y la demanda de contradicción, el alemán.

En el Perú desgraciadamente, la falta de un Catastro de la propiedad inmobiliaria, que recién se pretende organizar, y que ha permitido la duplicidad de inscripciones de los inmuebles, las superposiciones de áreas y aún las usurpaciones de tierras del Estado; y la carencia de títulos fehacientes de los bienes inmuebles, de la mayor parte de la propiedad inmobiliaria, que la obliga a estar fuera del Registro de la Propiedad, no permiten

la adopción del principio teóricamente perfecto de la *inatacabilidad de la inscripción* practicada en el Registro de la Propiedad Inmueble; el que en realidad es impracticable en nuestro medio, y su adopción por la ley, produciría incalculables daños y comprometería la responsabilidad económica del Estado, en forma tan cuantiosa que no bastarían todos los ingresos de los Registros Públicos, para cubrirla.

Los principios fundamentales en que se base la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, de acuerdo con el Código Civil de 1936, reproducen sustancialmente los de la primitiva Ley de 2 de Enero de 1888, que a su vez estaba basada en la primitiva Ley Hipotecaria de España de 1861, y posteriores modificaciones de 1864, 1866 y 1869. Y, en 1936 estaba vigente en España la Ley Hipotecaria de 21 de Abril de 1909 y el Reglamento Hipotecario de 1915, en los que se inspiró el Código Civil de 1936 y el Reglamento de las Inscripciones del mismo año. Pero, en la misma España han sido reformados los principios contenidos en esta última ley y su reglamento, por la nueva Ley Hipotecaria de 1946 y su Reglamento Hipotecario de 1947, que han introducido importantes innovaciones, dando más firmeza a la inscripción para garantizar el derecho de terceros, pero sin adoptar principios inaplicables en el sistema español como el de la *inatacabilidad de la inscripción*, que corresponde a sistemas registrales más avanzados que se apoyan en el Catastro de la propiedad inmobiliaria, que permite la más perfecta identificación de los bienes inmuebles.

En el Perú debemos, por etapas, ir perfeccionando nuestro sistema del Registro de la Propiedad Inmueble, reformando los preceptos legales contenidos en el Código Civil de 1936, basándonos en la Ley Hipotecaria de 1946, y, también, en la ley del Registro Público del Distrito Federal de Méjico de 31 de diciembre de 1951, que ha merecido elogiosos comentarios en la misma España.

Procediendo con criterio técnico, y poniéndonos a tono con la época actual, debemos comenzar por reformar los términos legales de la *prescripción adquisitiva* de los bienes inmuebles, adoptando los preceptos que sobre el particular contiene el Código Civil de Méjico de 1932, vigente para el Distrito y los Territorios Federales; y que ha sido reformado últimamente por la Ley del Registro Público de 31 de Diciembre de 1951.

Conforme al artículo 1152 del Código de Méjico de 1932, "*los bienes inmuebles se prescriben*:"

- I.— En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente;
- II.— En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;
- III.— En diez años, cuando se posean de mala fé, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente".

Conforme al artículo 803 del citado Código mejicano "Es mejor la posesión que se funda en título, y cuando se trata de inmuebles, la que está inscrita".

El artículo 825 del mismo Código azteca preceptúa que: "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad".

Comentando tales disposiciones la Exposición de Motivos del Código mejicano expresa: "Se cambió el criterio establecido en el artículo 830 del Código Civil de 1884 para juzgar cuando hay posesión de buena fé, substituyendo el elemento subjetivo y vago adoptado por este artículo: "La creencia fundada de tener título bastante para transferir el dominio", por un elemento objetivo y de fácil demostración: el haber adquirido la posesión de bienes inmuebles de aquél que los tiene inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad o de quien, autorizado por aquél, transmite esa posesión. También se presume de buena fé la posesión que se inscribe en el Registro y que se refiere a inmuebles que no están inscritos en favor de otra persona, con lo que se le da mayor importancia al registro, puesto que se le hace producir efectos jurídicos que hasta ahora no han sido reconocidos".

En consecuencia, para poder reducir con criterio técnico la antigüedad de los títulos para la primera inscripción del dominio inmobiliario, y facilitar ésta, debe modificarse el artículo 871 del C.C. reduciendo a *cinco años* el término de la prescripción adquisitiva del dominio de bienes inmuebles, con jus-

to título y buena fé; y a *diez años*, la prescripción adquisitiva extraordinaria o inmemorial, sin título y sin buena fé.

También debe reformarse el artículo 872 del C.C. que trata de la prescripción como acción, y que establece que: "Quien adquiere un inmueble por prescripción puede entablar juicio para que se le declare dueño"; en el sentido de que la sentencia que acceda a la petición es título suficiente para la primera inscripción de la propiedad en el Registro, aún cuando el inmueble no estuviera inscrito, y también, para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño cuando el inmueble estuviera inscrito a nombre de éste o de sus herederos, quedando así derogado el 2º párrafo del artículo 70 del Reglamento de las Inscripciones de 1936.

En consecuencia, una vez reducido el término de la prescripción adquisitiva del dominio inmobiliario, a cinco años para el poseedor con justo título y buena fé, y a diez años para el poseedor sin título y sin buena fé, puede modificarse entonces el artículo 1046 del Código Civil respecto de la antigüedad del título para la primera inscripción del dominio inmobiliario. Así será suficiente para una primera inscripción la exhibición de títulos por un período ininterrumpido de cinco años, y, además, resolución judicial que así lo ordene, con arreglo a un procedimiento sumario especial.

Con tal objeto el peticionario se presentaría al Juzgado de Primera Instancia de Turno de la provincia donde ubique el inmueble, acompañando un certificado del Registrador de la Propiedad Inmueble que acredite que el bien de que se trata, no está inscrito a favor de persona alguna, ni existe anotación preventiva de demanda de reivindicación de dicho dominio, caso de no estar inscrito el inmueble; que, además, se presente el último recibo de pago de la contribución predial, y que el peticionario afirme bajo juramento estar poseyendo el bien, o el nombre del poseedor en caso contrario. Que se ordene la publicación de la solicitud de inscripción en el periódico de la capital del departamento designado por la Corte Superior para la publicidad de los avisos judiciales, y en el diario oficial de la Capital de la República, por tres veces, con intervalos de diez días; que se presente, por duplicado, un plano perimétrico del inmueble levantado por un ingeniero o agrimensor diplomado, en que consten su valorización, su ubicación, área en medidas métricas decimales, y sus linderos; que se cite judicialmente, al pro-

fesional que hubiere levantado el plano para su reconocimiento bajo juramento; que, también, se cite a la autoridad municipal correspondiente, y a los colindantes del inmueble que aparezcan del plano y de los títulos, se les cite personalmente; que se cite, igualmente, a las personas que figuren en los padrones correspondientes de la contribución predial del inmueble, y al poseedor de éste, en su caso. Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última publicación sin que haya oposición. Si hubiere oposición a la inscripción solicitada; la que sólo podrá fundarse en la posesión actual del inmueble o en titulación fehaciente del mismo para que pueda tomarse en cuenta. Dicha oposición se ventilará en la vía sumaria, si el valor del inmueble no excediese de cien mil soles oro; y debiendo tramitarse en la vía ordinaria, si el valor del inmueble excediera de cien mil soles oro.

Que, asimismo, debe modificarse el artículo 1296 del Código de Procedimientos Civiles en el sentido de que en el procedimiento no contencioso de títulos supletorios, bastará acreditar la *posesión por diez años*, en vez de los cuarenta que señala dicho dispositivo. Como antecedente de esta modificación están las leyes Nos. 11551 y 12972, recientes, que han reducido a diez años el término de posesión para la actuación de los títulos supletorios de dominio de los inmuebles ubicados en la Provincia del Cuzco y en el Departamento de Arequipa, respectivamente.

También debe ampliarse el artículo 1046 del Código Civil en el sentido de que será suficiente para la inscripción del dominio inmobiliario, cuando la posesión inscrita del inmueble tenga cinco años de antigüedad, y se ordene la inscripción del dominio a favor del poseedor mediante resolución expedida en el respectivo procedimiento judicial, semejante al que hemos descrito para la inscripción del dominio mediante títulos con antigüedad de cinco años.

La Ley federal del Registro Público de Méjico de 1951 ha reformado la garantía que debe prestar el Registro de la Propiedad, en un sistema de registro inmobiliario basado en la legislación española, tomando los más importantes dispositivos de la Ley Hipotecaria de España de 1946. Así se preceptúa que los documentos que conforme a la ley sean registrables, y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pe-

ro no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le favorezcan (artº 3007).

Se establece el principio de que la inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las leyes (artº 3008); cuyo dispositivo, también, se conserva en la Ley Hipotecaria de 1946. El artículo siguiente (3009) preceptúa que no obstante esa nulidad del título inscrito, los actos y contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fé, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. El tercero tendrá a su favor la presunción de buena fé. Y se establece que este dispositivo no se aplicará a los contratos gratuitos. Este artículo de la Ley federal del Registro Público es muy superior a lo que disponen los artículos 1051 y 1052 del Código Civil del Perú; pues, en éstos no se establece el requisito de la buena fé para brindar el tercero la protección registral, ni su presunción *juris tantum*; los que han sido establecidos por la jurisprudencia de los Tribunales peruanos.

Para darle mayor protección al derecho inscrito, y ponerlo de acuerdo con la realidad extrarregistral, se establece en el artículo 3010 de la Ley mejicana que comentamos, reproduciendo igual dispositivo de la Ley Hipotecaria de 1946, que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada en el asiento respectivo. Se establece, también, la presunción legal que el titular de una inscripción de dominio o posesión tiene la posesión del inmueble inscrito.

Para darle mayor valor a la inscripción, se establece en el mismo dispositivo de la ley mejicana, que no podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio de inmuebles, de derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados en favor de persona o entidad determinada, sin que, previamente, a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derechos. Y, que en el caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra los bienes o derechos determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que se constate en los autos, por manifestación auténtica del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona dis-

tinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causa-habiente del que aparece como dueño en el Registro. Como nuestra legislación carece de un dispositivo tan importante, ha ocurrido que una Ejecutoria de la Corte Suprema no ha podido inscribirse en el Registro, porque el inmueble aparecía inscrito en el Registro de la Propiedad, a favor de persona distinta de aquella contra la cual se había seguido el juicio.

El artículo 3011 de la Ley mejicana que comentamos preceptúa que los derechos reales, y en general cualquier gravámen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en el registro de la finca sobre que recaigan, separada y especialmente, en la forma que determine el Reglamento.

Respecto de los efectos de las anotaciones preventivas, nuestro Reglamento de las Inscripciones sólo contiene los preceptos de los artículos 85 y 86, el primero de ellos sólo se refiere al acreedor embargante. El dispositivo de la ley mejicana (artº 3044) es más claro, y dice así: "La anotación preventiva perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquella, y en su caso, *dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación*".

Respecto de la prelación, la Ley mejicana que comentamos tiene disposiciones muy importantes. Así el artículo 3013 establece que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca o derechos de condominio, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución. Y, que, el derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016. Este dispositivo preceptúa que, a más tardar, dentro de los dos días hábiles siguientes, a aquél en que se firme una escritura en que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión originaria de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos o que sin serlo sea inscribible, *el notario* ante quien se otorgue *dará al Registro un aviso*, en el que conste la finca de que se trata, el negocio jurídico otorgado, los nombres de los interesados en él, el número y la fecha de la escritura y

la de su firma e indicación de los números y demás datos bajo los cuales aparezca inscrita la propiedad o el derecho en su caso. El Registrador con el aviso del Notario y sin cobro de derecho alguno, hará inmediatamente el asiento de presentación. Si dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha en que se hubiere firmado la escritura, se presentare el testimonio respectivo, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha del asiento de presentación hecho en virtud del aviso del notario. Si el testimonio se presentare después, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de su presentación en el Diario.

Es muy conveniente este aviso anticipado del Notario antes de la presentación de los títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de que el registro refleje la realidad extrarregistral, y para evitar que terceras personas puedan adquirir derechos sobre los mismos bienes, y es este sistema más conveniente y legal que el original aviso anticipado que prescribe el artículo 73 del ante-proyecto de la Ley del Notariado del Perú de 1955, elaborado por una Comisión especial, cuyo proyecto ha sido remitido por el Gobierno anterior al Poder Legislativo. Dice así el artículo 73 anteriormente citado:

“Artº 73.— Si al entregarse una minuta que contenga contrato de enajenación o gravamen de determinados bienes, el interesado solicita al Notario que adelante conocimiento al Registrador que se está formalizando el contrato, para evitar que terceras personas puedan adquirir derechos sobre los mismos bienes, mientras que la minuta recibe los pases administrativos y se extiende la escritura pública, el Notario examinará el instrumento de acuerdo con el artículo 61, si lo encuentra en orden, presentará copia de la minuta al correspondiente registro, con la guía respectiva, solicitando la anotación en el libro Diario por treinta días, dentro de los cuales deberá presentar los partes de la escritura para su respectiva inscripción. Las inscripciones que terceros pudieran solicitar dentro de este plazo, se mantendrán en suspenso y serán denegadas o inscritas con posterioridad, según los casos, si el contrato anotado quedase definitivamente inscrito. Si éste no quedase inscrito dentro del improrrogable plazo fijado de treinta días, la anotación del Diario caducará automáticamente y el Registrador procederá a efectuar, por orden riguroso de presentación, las inscripciones que hubiese tenido que mantener en suspenso”.

No parece muy legal el aviso anticipado de contratos que no están formalizados legalmente como el de constitución de hipoteca, por no haberse otorgado la escritura pública respectiva, y que constan sólo de un documento privado, como es la minuta de una escritura pública; cuyo documento privado no es título inscribible con arreglo a nuestro ordenamiento registral (artº 1041 del C.C.). Además, tratándose de contratos solemnes como el de hipoteca, ésta sólo puede constituirse por escritura pública, y no por documento privado (artº 1012 del C. C.).

Respecto de la firmeza de los asientos del registro establece el artículo 3014 de la Ley mejicana, que comentamos, que los asientos del Registro en cuanto se refiere a los derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud por la autoridad judicial competente. No existe en el Reglamento de las Inscripciones un dispositivo semejante, y sólo respecto de la nulidad de los asientos del registro, dispone el artículo 110 que ella debe pedirse ante el Poder Judicial a quien corresponderá declararla.

CAPITULO X

CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto podemos deducir las siguientes conclusiones:

Primera.— El ordenamiento jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble en el Perú está atrasado con relación a su modelo de la legislación española; pues, mientras las disposiciones del Código Civil de 1936 relativas al Registro inmobiliario se basan en la Ley Hipotecaria de 1909 y el Reglamento Hipotecario de 1915, en España se ha reformado la legislación hipotecaria anterior por la Ley Hipotecaria de 1946 y el Reglamento Hipotecario de 1947.

Segunda.— Que, en consecuencia, antes que adoptar principios exóticos como el de la *inatacabilidad de la inscripción in-*

mobiliaria, que corresponde a sistemas registrales más perfectos como el alemán y el Torrens, basados en el Catastro de la Propiedad Inmueble, debemos adoptar las disposiciones más avanzadas de la novísima Legislación española, y la de los países americanos que la han perfeccionado como la legislación mejicana.

Tercera.— Que debemos mantener el principio ya tradicional en nuestra legislación registral inmobiliaria, de que la antigüedad del título para la primera inscripción del dominio debe estar basada en el término de la prescripción adquisitiva del dominio de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

Cuarta.— Que la antigüedad mínima de veinte años en los títulos de dominio para las primeras inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, que exigía el artº 51 del Reglamento Orgánico de la Ley de 1888, estaba basada en el dispositivo del inciso 2º del artº 543 del Código Civil de 1852, según el cual debía durar la posesión para prescribir el dominio, con justo título y buena fé, veinte años entre ausentes; y que, por consiguiente, el período ininterrumpido de veinte años en la antigüedad de los títulos para la primera inscripción de dominio, que exige el artº 1046 del Código Civil de 1936, está en contradicción con el dispositivo del mismo Código (artº 871) que preceptúa que “Adquieren inmuebles por prescripción quienes los han poseído como propietarios de modo continuo durante diez años, con justo título y buena fé”.

Quinta.— Que recién las leyes Nos. 11551 (artº 10) de 31 de diciembre de 1950 y 11972 (artº 21), de 11 de marzo de 1958 han reducido a diez años, el período de antigüedad de los títulos para la primera inscripción del dominio, pero sólo para la provincia del Cuzco y el Departamento de Arequipa, respectivamente.

Sexta.— Teniendo en cuenta la rapidez de las comunicaciones de la época presente, se debe en el Perú, actualmente, adoptar la legislación mejicana en materia de prescripción adquisitiva del dominio, que es la más avanzada de hispanoamérica, reduciendo a cinco años el término de la prescripción adquisitiva ordinaria

con justo título y buena fé, y a diez años, el de la extraordinaria sin aquellos dos requisitos.

Séptima.— Que con tal reforma en materia de los términos de la prescripción adquisitiva del dominio, se facilitarían enormemente las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues, bastaría exigir para la primera inscripción del dominio *títulos por un período ininterrumpido de cinco años*, y en su defecto, *títulos supletorios del dominio*, con sólo *diez años de posesión ininterrumpida*, como ya lo han establecido ilógicamente, respecto de estos últimos, las leyes Nos. 11551 y 11972, pero sólo para la Provincia del Cuzco y el Departamento de Arequipa, respectivamente.

Octava.— Que como carecemos actualmente de un Catastro de la propiedad inmobiliaria, y a fin de que se vaya formando, es conveniente exigir para las primeras inscripciones de dominio y de posesión, como se exige para los títulos supletorios de dominio, el levantamiento del plano perimétrico del inmueble, por un técnico diplomado, a fin de individualizarlo, determinando con precisión su área y perímetro lineal, así como sus linderos y exacta situación.

Novena.— Con el objeto de dar más garantías a las primeras inscripciones por títulos de dominio con antigüedad de cinco años, es conveniente, mediante un procedimiento judicial sumario, la citación personal a los propietarios colindantes, y la publicación de carteles en el lugar, mediante comisión al Juez de Paz, y de avisos, por un breve término, en el periódico de la Capital del Departamento o Provincia designados por la Corte Superior para la publicación de los avisos judiciales; y aun en el diario oficial de la Capital de la República, cuando el valor del inmueble sea considerable o exceda de los 500,000 soles. Si se formulase oposición fundada en la posesión actual o en titulación fehaciente, se suspenderá el procedimiento; y la oposición se ventilará en la vía sumaria si el valor del inmueble no excediere de los cien mil soles; y si excediere de este valor se seguirá un juicio ordinario.

BIBLIOGRAFIA

- INSTITUCIONES DE DERECHO HIPOTECARIO.— Alfonso de Cossío y Corral.— 2ª Edición.— Barcelona - España.
- COMENTARIOS A LA NUEVA LEGISLACION HIPOTECARIA.— Angel Sanz Fernández.— 1945.
- LEGISLACION HIPOTECARIA.— J. Morrell y Terry.— Madrid, 1925.
- LA REFORMA DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.— Tesis doctoral.— Enrique de la Puente.— 1920.
- LEYES Y REGLAMENTOS DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, MERCANTIL Y DE LA PRENDA AGRICOLA.— Edición oficial, 1922.
- LEYES Y REGLAMENTOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DEL REGISTRO MERCANTIL.— Edición oficial, 1905.
- CODIGO CIVIL DE MEJICO PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.— Colección Cajica.
- CODIGO CIVIL ESPAÑOL.— Editorial Reus.— Madrid, 1942.
- LEY Y REGLAMENTO HIPOTECARIO.— Edición oficial.— Madrid, 1950.
- LEYES Y REGLAMENTO DE LOS REGISTROS PUBLICOS Y DEL NOTARIADO.— Ismael Acevedo y Criado.— Lima, 1950.
- REGISTROS PUBLICOS.— Segunda Epoca.— Boletín oficial Nos. 1 al 25.
- DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO.— Ignacio de Casso y Francisco Cervera.— 2 tomos.— Madrid, 1950.
- INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL.— Los derechos reales.— Tomo I. J. E. Castañeda, 1952.
- REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO.— Madrid.