

PRINCIPIOS REGISTRALES

Jorge Velarde Sussoni

Notario de la Ciudad de Lima,
Profesor de Derecho Registral en
la Facultad de Derecho y CCPP
de la Universidad de Lima.

Quando se nos encargó la elaboración de las presentes notas no dejamos de sentirnos entusiasmados -incluso con fervor estudiantil-, pero al mismo tiempo experimentamos la necesidad de repensar nuestros criterios; por cuanto lo que se va a manifestar no coincide con la corriente de pensamiento jurídico registral de nuestro medio, o al menos con la mayoritariamente publicada. Bueno, iniciemos, no sin antes precisar que sólo vamos a referirnos a los principios de los registros regulados por el Código Civil.

Es lógico suponer que el inicio de toda actividad intelectual debe ser originada en su autor por criterios generales, que van a desarrollarse en forma más escrupulosa en la medida de que se introduce por sus distintos matices, estableciendo mecanismos que permitan su consecución. Las normas legales que regulan la actividad registral no escapan a lo expuesto.

Roca Sastre entiende a los principios registrales "como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral español".

Hernández Gil expresa que "consistiendo los principios hipotecarios en las normas básicas y fundamentales organizadoras de la publicidad inmobiliaria, hemos de llegar a ellos por inducción del Derecho Positivo, porque no tienen el rango de principios generales del Derecho".

Ramos Floqués manifiesta que "Los principios hipotecarios no son bases o normas generales previamente definidas y aceptadas, y sobre las cuales el legislador ha de ir desenvolviendo sus pensamientos, ni tampoco son máximas jurídicas de categoría filosófica o valor universal. Los principios han de ser inducidos científicamente de las orientaciones impuestas al legislador y reflejadas en los artículos de las leyes".

De Cossío y Corral nos dice que los principios registrales son creaciones técnicas, instrumentos idóneos para conseguir en la realidad las finalidades específicas perseguidas por la institución registral".

Durante el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado en la ciudad de Buenos Aires en 1972, se elaboró la Carta de Buenos Aires, consignándose en su Declaración II "Los principios de Derecho Registral

son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan las pautas para la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho Positivo".

Como es de verse con excepción de la Declaración en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, los demás consideran los principios como emergentes del Derecho Positivo e incluso señalan que son creaciones legales, sintetizaciones técnicas.

A nuestro entender ello no corresponde a la realidad de los hechos. Considerar que las disposiciones registrales se producen por el ímpetu carente de reflexión de determinadas personas -los legisladores-, y que la razón de ser de ellas existe únicamente a raíz de la propia norma, no nos parece entendible.

El operador jurídico que va a generar derecho positivo parte de criterios generales que van a conducir el desarrollo legislativo en un área específica, por cuanto son los únicos que orientan la dirección de los dispositivos legales.

No debemos confundir la posibilidad de extraer de un precepto legislativo los criterios superiores que informan el mismo, con

el propio dispositivo legal. Podríamos equiparar lo expresado -de alguna manera-, a lo que denota y connota una norma legal.

La particular circunstancia de que un principio jurídico conste expresamente en una disposición legal, tampoco puede interpretarse como que el principio tienen su origen en la ley. Entender esto implicaría desconocer su participación como causa primitiva e identificarlo con el efecto. ¿Acaso la circunstancia de que en el Título Preliminar del Código Civil se recoja el principio de que la ley no ampara el abuso del Derecho, hace que aquél tenga su origen en la ley?

Consideramos que los principios registrales no pueden ser "síntesis técnicas" o "instrumentos idóneos", porque ello importaría confundirlo con la denominación del principio, o darle categoría de institutos o instituciones jurídicas; entendidos estos últimos como preceptos legislativos -a veces no- a través de los cuales puede materializarse el objeto perseguido por los principios; o con el procedimiento técnico utilizado para extraer del dispositivo legal el principio que lo informa.

Pareciera ser que el origen del problema radica en no distinguir entre el principio mismo, la forma de denominarlo y las instituciones registrales.

El principio jurídico, como se ha dicho, es la causa primitiva, no reconoce origen técnico jurídico alguno en relación a él mismo, de lo contrario iría contra su propia naturaleza. Siendo el Derecho una ciencia que se ocupa de regular la vida de relaciones intersubjetivas de una sociedad, el principio jurídico no puede encontrar en la ciencia del Derecho una causa que lo origine. Entonces, ¿cuál es el origen del principio jurídico? ¿hace por generación espontánea?. No. El origen del principio jurídico o de

derecho está en la necesidad social. Esta es materia de análisis de otra ciencia; la Sociología. No la jurídica.

Pero ¿cuál es el contenido u objeto del principio? Estará dado por los criterios genéricos que satisfagan esa necesidad social latente y que clama un orden que se hace indispensable por la propia subsistencia de la vida en sociedad.

Pero no obstante reconocer la existencia del principio, su propio desarrollo académico y científico podría verse trabado por su utilización extensa cada vez que se deba citarlo. De ahí la conveniencia de crear alguna forma reducida que permita referirse a él con mucha facilidad en el tiempo y espacio. La denominación o nombre del principio cumple el importante papel que perseguimos. La referencia con una o dos palabras constituyen en efecto una síntesis técnica del principio, que nos permitirá con su sola cita saber a que se hace referencia. Pero ello, la denominación, no puede confundirse con el principio, no está demás recordar a Carnelutti en cuanto señala que las denominaciones deben constituir el extracto de las definiciones.

En cuanto a las instituciones o institutos jurídicos registrales estas son creaciones técnicas por cuanto encuentran su causa en los principios y permiten que estos se materialicen en cuanto a sus objetivos. Uno o varios institutos jurídicos permitirán que uno o más principios se cumplan.

Pero en Derecho Registral se presenta una particularidad. Existe identidad de denominación de algunos principios e instituciones jurídico registrales, lo que ha originado una gran confusión; motivando incluso que se considere que existe identidad entre ambos tópicos.

Nuestra tradición jurídica limita severamente la modificación de la denominación de algún principio con el fin de evitar confusión, sin embargo lo más que podemos hacer ante estas circunstancias es tomar siempre las precauciones necesarias para que cuando leamos la denominación de un principio verifiquemos si se hace referencia al principio registral o a una institución jurídico registral.

A fin de expresar mejor lo expresado analicemos lo siguiente. El artículo 2012 del Código Civil sanciona que existe presunción *jure et de jure* que todos tienen conocimiento del contenido de las inscripciones. A esto denominan el principio de la publicidad. Asimismo la doctrina mayoritaria observa que este principio puede subdividirse en publicidad formal y publicidad material. La primera (formal) importa el conocimiento generalizado. Y la segunda (material) la posibilidad general de acceso al contenido de los registros.

Para nosotros el principio pudo haberse denominado principio de la información o de conocimiento, su sustento es la necesidad social que todos conozcan algunas situaciones importantes que se dan en una sociedad; su contenido es que todos deben conocer dichos actos; la publicidad tanto material como formal son instituciones jurídico registrales que van a permitir la efectividad del principio.

A continuación vamos a exponer un ejemplo no jurídico -por lo que ofrecemos nuestras excusas- en la consideración que con él vamos a clarificar lo expuesto.

Si quisiéramos introducir un clavo en una madera de acuerdo a leyes físicas y dependiendo de la consistencia de la madera, necesitaremos determinada fuerza para cumplir nuestro objetivo, dicha fuerza la obtendremos utilizando

un martillo, imprimiéndole determinada velocidad y haciéndolo impactar en la cabeza del clavo. Con este proceso cumpliríamos con una serie de leyes físicas para obtener lo que esperamos. ¿Pero podríamos señalar que el martillo es la ley física?. Cambiemos de tema.

Número de Principios Registrales.

En cuanto al número de principios registrales entendemos que no pueden ser fijados a priori, con lo cual suscribimos el criterio de *numerus apertus*.

Los principios registrales van a fluir como hemos dicho como producto de las necesidades de una sociedad. Estas se incrementan en la medida en que la vida de relaciones evoluciona, tomándose más compleja.

Tampoco podemos caer en el error de considerar que un principio registral sólo debe ser exclusivo de esta rama del Derecho, porque importaría crear compartimientos estancos dentro de éste. Existen principios que son patrimonio de todas las ramas del Derecho, sin que ello implique desconocerle protagonismo genérico y específico.

No debemos olvidar que si bien las divisiones del Derecho se percibieron desde Roma, Ulpiano reconoció que en el fondo sólo era permisible para fines didácticos.

Esbozo de necesidades vinculadas al área registral.

Antes de continuar estas reflexiones dejamos anotado que las necesidades a que nos vamos a referir no son las únicas. Su aparición depende de las actividades (sociales, económicas, jurídicas,

etc.) propias de una sociedad. A pesar de ello consideramos que estos criterios reúnen de alguna manera gran parte del espectro.

La mayor preocupación de un individuo que vive en una sociedad no sólo es la satisfacción de sus propias necesidades, sino que aquellos que adquiere por alguna circunstancia no irregular ni violenta le sea reconocida por todos como de él. Dicho reconocimiento no va a materializarse si sólo las partes tienen conocimiento del acto realizado. Se necesita difundir el conocimiento de la ejecución de tal acto. Es decir se requiere publicitar el acto.

Asimismo existen situaciones determinadas que su difusión no merece mayor importancia para las partes, pero que la Sociedad se ve en la obligación de difundir.

Ambas situaciones sociales originan la aparición del principio jurídico registral denominado de la publicidad, al que nosotros - como dijimos - hubiéramos preferido denominar del conocimiento. De otro lado, la publicidad no tendría ningún sentido si conjuntamente con ella no se otorgara al interesado certeza frente a una situación que le interesa, y la garantía que los demás lo entenderán así. Es decir debe otorgarse seguridad. He aquí el segundo principio.

Pero la seguridad otorgada no sólo genera la sensación de certeza en el interesado en cuanto a la situación interpartes, y en su situación frente al reconocimiento que los demás miembros le deben, sino que su fin ulterior es mantener el orden público. Siendo éste el tercer principio.

Principio de la Publicidad.

Hemos manifestado que un principio jurídico no puede encon-

trar una causa dentro del Derecho, porque sino dejaría de serlo. Si a toda causa deviene un efecto no podríamos entender que el principio jurídico es un efecto en su propia ciencia.

En cuanto concierne al principio en estudio, su origen se encuentra en una necesidad social. Producida una relación determinada, el conocimiento de la misma corresponde sólo a quienes participaron. Eventualmente podrán conocer la realización de dicho acto algunas personas vinculadas a los actores o que se enteraron por una circunstancia casual. Pero tal conocimiento o aprehensión de hechos es relativa.

Si bien cuando las sociedades son pequeñas no son necesarios medios de difusión, porque se presume que quien posee algo es propietario del bien, a medida que las sociedades crecen y las relaciones entre los sujetos se hacen más complejas, las situaciones varían.

Los propios sujetos participantes en un acto perciben la necesidad de que el acto realizado no sólo permanezca en la inteligencia de ellos, sino que sea de conocimiento de los demás a fin de que les reconozcan determinados derechos o facultades.

Asimismo existen situaciones que si bien sólo pueden ser inicialmente de interés directo de las partes, es necesario divulgar la realización de un acto con el fin de que alguien no sea perjudicado con o sin la intención.

Es decir, la necesidad de la divulgación de un hecho puede generarse por interés de las partes y por interés de la sociedad.

Producto de esta necesidad social nace el principio jurídico de que todos deben conocer la realización de actos importantes en una colectividad. Esto sustenta la denominación de principio de co-

nocimiento o información al que aludimos anteriormente.

Esta divulgación puede hacerse por publicaciones, más ellos no garantiza el conocimiento generalizado del hecho. Tampoco permitiría encontrar fácilmente las evidencias de un acto realizado con mucha anticipación. Otra alternativa es dejar constancia en un lugar físicamente determinado al que cualquiera puede acceder, a fin de enterarse de un acto. Mas éstas son creaciones para materializar el principio, no el principio.

Principio de la Seguridad Jurídica.

De nada serviría difundir el conocimiento de la realización de un acto, si es que la sensación de certeza frente a un derecho del interesado continúa sin cimentarse.

Dicha sensación de certeza no sólo se logra por la plena conciencia y reconocimiento que en relación a un acto puede existir entre las partes, sino además por la conciencia y reconocimiento que los demás miembros de la sociedad tengan en relación a quienes ejecutaron un acto determinado.

Dicha certeza debe ser brindada y protegida por el Estado al

garantizar la plena vigencia y efectividad de un acto realizado. Esta garantía no sólo se logra por una imposición estadual del reconocimiento pleno entre las partes del acto realizado, sino protegiendo al adquirente de un derecho frente a una posible agresión o desconocimiento de facto de la facultad de la cual es titular.

De otro lado la certeza debe también brindarse no sólo en cuanto al acto ejecutado sino en cuanto al acto de ejecutar; teniendo el interesado información garantizada en su contenido, de las situaciones que engloban el acto que se pretende ejecutar.

Principio del Orden Público.

En cuanto a este principio concierne, entendemos que todas las normas legales están dirigidas a su consecución ya que es un principio general del Derecho.

Si el Derecho tiene por fin supremo regular las conductas de los integrantes de una sociedad con el fin de obtener armonía social, entonces podemos concluir que ninguna rama del Derecho puede excluirse de fijarlo como principio a analizar dentro de su sesgo.

Algunos autores han hecho referencia a un orden público registral. Entendemos que dicha denominación puede aplicarse con fines didácticos para una mejor identificación; más por su propia naturaleza el orden público entendido como estabilidad social es uno solo.

Debe dejarse claramente establecido que la acepción de orden público que utilizamos en relación al principio en análisis es el de armonía social, estabilidad social, no otras que también se le dan dentro del Derecho a esta categoría. Ello sin pretender desconocer la total validez de las otras acepciones.

Las instituciones jurídico registrales, mayoritariamente denominadas principios de la Rogación, Fe Pública Registral, Publicidad, Legalidad, Tracto Sucesivo, Impenetrabilidad, Especialidad, Prioridad a nuestro entender son sólo institutos jurídicos registrales. Creaciones técnicas cuyo objeto es servir de herramientas para poder materializar los principios, y se logra a través de la aplicación conjunta de dos o más de ellos. Más su análisis escapa a los alcances de las presentes reflexiones, obligándonos más bien a desarrollarlos en otra oportunidad.