

GÜNTHER GONZÁLES BARRÓN

DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

TOMO 1

JURISTA  EDITORES

DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

Gunther Hernán Gonzales Barrón

Gunther Hernán Gonzales Barrón

DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

5ª EDICIÓN

Tomo I



© **DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL**
Tomo I

© Günther Gonzáles Barrón

© Jurista Editores E.I.R.L., 2022

Editado por:
Jurista Editores E.I.R.L.
Jr. Miguel Aljovín N° 201 Lima - Perú
Telf.: 426 6303 / 428 1072
Cel.: 934 746 247 / 934 421 448
20459059424

Quinta Edición - Enero 2022
Tiraje: 1000 ejemplares

Diseño y diagramación: *Carlos García*
Diseño de cubierta: *Marco A. Arcos Paredes*

© Derechos de Autor Reservados conforme a Ley
Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca
Nacional del Perú: N° 2021-13723

ISBN: 978-612-5019-23-3

Impreso por:
JURISTA EDITORES EIRL
Petit Thouars N° 1207 - Lima - Perú.
Enero 2022

ÍNDICE

Tomo I

Prefacio de la quinta edición.....	19
Prefacio de la cuarta edición.....	21
Prefacio de la primera edición.....	23
Glosario.....	25

PRIMERA PARTE:

DERECHO REGISTRAL

Capítulo I

BASES SOCIALES Y ECONÓMICAS EN EL
ORIGEN DEL REGISTRO

1. Sociedad capitalista.....	29
2. Sociedad capitalista y nuevo orden.....	33
3. Sociedad capitalista y registro.....	35
3.1. Antecedentes.....	35
3.2. Protección del crédito y registro.....	36
3.3. Protección de la propiedad y registro.....	38
4. Origen del registro peruano.....	40

Capítulo II

BASES JURÍDICAS DEL REGISTRO

1. Definición y fundamento del Derecho registral.....	45
2. Elementos configuradores del registro.....	46
3. El Ser y la Razón de ser del Registro.....	47
3.1. El Ser: Publicidad registral.....	47
3.1.1. Definición y requisitos.....	47

3.1.2. Ficción de conocimiento de las inscripciones.....	53
a) Publicidad.....	53
b) Casos incluidos y excluidos de la ficción de conocimiento....	54
3.2. Razón de ser del registro: Certeza y Protección de los derechos.....	61
3.2.1. Primer nivel de eficacia registral: Certeza de los derechos.....	63
3.2.2. Segundo nivel de eficacia registral: Protección de los derechos....	64
a) Conflicto de títulos.....	64
b) Sub-nivel de protección de derechos: registro constitutivo o declarativo.....	66
c) Sub-nivel de protección de derechos: Fe pública registral....	68
3.2.3. Funciones subsidiarias.....	70
4. Tutela de la apariencia y protección de terceros.....	71
4.1. Requisitos específicos.....	71
4.2. El registro es modalidad de apariencia.....	74
4.3. Aplicación restringida.....	77
5. Principios registrales.....	80
5.1. Definición.....	80
5.2. Clases.....	80
5.3. Principios sustanciales.....	81
5.4. Principios formales.....	82

Capítulo III

REGISTRO DE PREDIOS

1. Fundamento de la publicidad.....	85
2. Objeto de la publicidad.....	85
3. Primer elemento de la publicidad: sujeto titular.....	87
3.1. Sujeto de derecho.....	87
3.2. La persona natural como titular registral.....	88
3.2.1. Identificación de la persona natural.....	89
3.2.2. Estado civil de la persona natural.....	92
3.2.3. Rectificación del estado civil.....	94
3.2.4. Cambios y rectificaciones de las circunstancias personales.....	98
3.3. La persona jurídica como titular registral.....	99
3.3.1. Definición y capacidad de la persona jurídica.....	99
3.3.2. Identificación de la persona jurídica.....	100
3.3.3. Cambios en la estructura orgánica, formal o patrimonial, de las personas jurídicas.....	102
3.4. Entes no-personificados como titular registral.....	103

4. Segundo elemento de la publicidad: Materia inscribible (actos que originan derechos).....	107
4.1. Actos sobre derechos reales.....	108
4.1.1. Derecho real.....	108
4.1.2. Estructura.....	110
a) Función de aprovechamiento material/funcional.....	111
b) Exclusión.....	112
c) Inherencia.....	113
d) Oponibilidad.....	116
e) Tutela concentrada (recae en el bien mismo).....	119
4.1.3. ¿Por qué son inscribibles los derechos reales?.....	120
4.2. Cláusulas o estipulaciones modificativas o restrictivas de los actos o derechos.....	121
4.2.1. Cláusulas prohibitivas de disponer y gravar (admitidas por ley).....	122
4.2.2. Cláusulas restrictivas de uso y/o disfrute.....	127
4.2.3. Cláusulas modales del título adquisitivo o derecho.....	128
4.2.4. Cláusulas resolutorias.....	130
4.3. Restricciones legales.....	131
4.4. Anotaciones preventivas.....	134
4.4.1. Bloqueo registral.....	138
4.4.2. Medidas judiciales de protección de una nueva situación jurídica: anotaciones de demanda.....	142
4.4.3. Medidas judiciales de conservación de la situación jurídica: prohibiciones de disponer.....	145
4.4.4. Medidas judiciales de afectación de bienes del deudor: embargo.....	146
a) Definición.....	146
b) Presupuestos.....	148
c) Naturaleza.....	150
d) Efectos.....	151
e) Embargo ejecutivo y embargo cautelar.....	153
4.4.5. Anotación preventiva e “inscripción condicionada”.....	154
4.5. Actos de derechos obligacionales, por excepción.....	155
4.5.1. Arrendamiento.....	157
4.5.2. Opción.....	160
5. Tercer elemento de la publicidad: el predio.....	162
5.1. Predio o finca civil.....	162
5.2. Predio o finca en el registro.....	165

5.2.1. Principio de especialidad.....	165
a) Contenido del principio.....	166
b) Excesos en el contenido del principio.....	169
c) Diferencias entre especialidad contractual, real y registral.....	171
5.2.2. Clasificaciones.....	177
5.2.3. Descripción física.....	183
a) Fines de la descripción física: identificación y delimitación.....	183
b) Clases: descripción subjetiva (no perimetral) y objetiva (perimetral).....	184
c) Descripción física en el registro.....	186
5.2.4. Problemas en la descripción física.....	191
5.2.5. Catastro y registro.....	193
5.3. Apertura del predio o finca en el registro: Primera inscripción o matriculación.....	197
5.3.1. Definición y presupuesto.....	197
5.3.2. Títulos de primera inscripción.....	200
5.3.3. Títulos generales de primera inscripción.....	205
5.3.4. Títulos especiales de primera inscripción.....	206
5.3.5. Patología de duplicidad de partidas registrales.....	210
5.4. Modificaciones físicas del predio o finca en el registro.....	213
5.4.1. Independización.....	213
a) Definición y causas jurídicas (títulos).....	213
b) Independización de predios urbanos.....	215
c) Independización de predios rurales en área urbana o urbanizable inmediata.....	217
d) Independización de predios rurales.....	218
e) Calificación del registrador y técnica registral.....	219
f) Efectos jurídico-sustanciales de la independización.....	220
5.4.2. Acumulación.....	222
a) Definición y causas jurídicas (títulos).....	222
b) Requisitos generales de la acumulación.....	224
c) Acumulación de predios urbanos.....	225
d) Acumulación de predios rurales.....	226
e) Técnica registral de la acumulación.....	227
f) Efectos jurídico-sustanciales de la acumulación.....	228
5.4.3. Agregación.....	231
5.4.4. Declaratoria de edificación.....	233
a) Definición y fundamento.....	233

b)	Publicidad	234
c)	Declaratoria de edificación de predios urbanos	235
d)	Declaratoria de edificación de predios rurales	236
e)	Declaratoria de edificación de predios urbanos en vía de regularización	238
5.4.5.	Rectificación de la descripción física	239
a)	Finalidad	239
b)	Procedimientos generales de rectificación	242
c)	Procedimientos y/o mecanismos especiales de rectificación	246
d)	Diferencias entre rectificación de áreas y deslinde	249
5.5.	Principio de tracto sucesivo	251
5.5.1.	Definición y fundamento	251
5.5.2.	Elementos	253
5.5.3.	Clases de tracto sucesivo: positivo y negativo	254
5.5.4.	Exclusiones y excepciones	262
5.5.5.	Tracto abreviado	263
5.6.	El llamado principio de impenetrabilidad	267
6.	Efectos sustanciales del registro	269
6.1.	Eficacia, en particular	269
6.2.	Principio de legitimación: título inscrito como certeza presunta	270
6.2.1.	Análisis dogmático	270
a)	Origen histórico	270
b)	Definición y características	273
c)	Función y Presupuestos	275
d)	¿Verdad oficial o Apariencia de verdad?	277
6.2.2.	Análisis normativo	280
a)	Evolución legislativa peruana	280
b)	Definición normativa	281
c)	Efectos	282
c.1)	Efectos específicos en el ámbito privado	283
c.2)	Efectos específicos en el ámbito judicial	283
c.3)	Efectos según el tipo de asiento registral	289
d)	¿Legitimación del título inscrito o Legitimación de la inscripción?	292
e)	Corrección del registro	294
6.3.	Principio de oponibilidad registral relativa: conflicto o concurrencia de títulos (de derechos reales) en una misma partida registral	303

6.3.1. Análisis dogmático.....	303
a) Oponibilidad civil, Oponibilidad registral y Oponibilidad registral relativa.....	303
b) Inscripción declarativa y Oponibilidad registral relativa.....	305
c) Fundamento de los aludidos principios.....	309
d) Función de los aludidos principios: prevenir y solucionar (¿vigilar y castigar?).....	313
e) La noción de “tercero”.....	315
f) ¿Es preferible la inscripción declarativa o la constitutiva?.....	320
6.3.2. Análisis normativo (i): art. 1135.....	326
a) Supuesto normativo: Conflicto de títulos voluntarios (de derechos reales) total o parcialmente incompatibles con transmitente común en una misma partida.....	327
b) Hipótesis concretas incluidas.....	330
c) Consecuencia normativa: Tercero registral protegido.....	332
6.3.3. Análisis normativo (ii): art. 2022, 1º CC.....	339
a) Supuesto normativo: Conflicto de títulos (de derechos reales) total o parcialmente incompatibles, o Concurrencia de títulos (de derechos reales), siempre en una misma partida.....	339
b) Hipótesis concretas incluidas.....	343
c) Hipótesis excluidas:.....	344
d) Consecuencia normativa: Tercero registral protegido por Oponibilidad conflictiva u Oponibilidad pura.....	345
6.3.4. Análisis normativo (iii): art. 926 CC.....	345
6.4. Principio de fe pública registral: Conflicto entre titulares sucesivos en la misma partida registral cuando media nulidad u otras patologías de los actos jurídicos.....	347
6.4.1. Análisis dogmático.....	347
a) Partes, terceros y patología contractual.....	348
b) Coherencia racional.....	350
c) Coherencia dogmática.....	352
6.4.2. Análisis normativo (i): art. 2014 CC.....	354
a) Supuesto normativo: Conflicto entre titular anterior que sufrió patología contractual y tercero de buena fe.....	354
b) Hipótesis concretas incluidas.....	355
c) Hipótesis de fraude inmobiliario.....	359
c.1) Origen del problema.....	359

c.2) Demanda de inconstitucionalidad planteada por un grupo de ciudadanos.....	360
c.3) Fundamentos de la demanda de inconstitucionalidad.....	362
c.4) Sentencia del Tribunal Constitucional.....	369
c.5) Balance negativo de la sentencia.....	370
c.6) Balance positivo de la sentencia.....	373
d) Consecuencia normativa: tercero registral protegido.....	380
d.1) Presupuesto: la existencia de un tercero.....	382
d.2) Elemento esencial: título válido.....	384
d.3) Elemento de tráfico: título oneroso.....	384
d.4) Elemento de seguridad: confianza en el registro.....	386
d.5) Elemento subjetivo: buena fe del tercero.....	390
d.5.1) Buena fe-activa.....	390
d.5.2) Buena fe y posesión.....	395
d.5.3) Criterios para deducir la mala fe.....	400
d.5.4) La buena fe es concepto civil, no registral.....	402
d.5.5) La buena fe debe mantenerse hasta el momento de la inscripción del tercero.....	403
d.6) Elemento de no contradicción: las causales de nulidad, resolución, rescisión o cancelación del título antecedente no debe constar en los asientos o en los títulos archivados....	404
d.7) Elemento de cierre: inscripción del título.....	405
6.4.3. Análisis normativo (ii): art. 665 CC.....	406
6.5. Principio de prioridad: Concurrencia de títulos con derechos compatibles.....	408
6.5.1. Origen histórico.....	408
6.5.2. Análisis dogmático.....	411
a) Concepto técnico de prioridad.....	411
b) Concepto no-técnico o coloquial de prioridad.....	413
c) Principio de prioridad y privilegios crediticios.....	415
c.1) Privilegios, en general.....	415
c.2) Clases de privilegios.....	415
c.3) Privilegio laboral.....	420
c.4) Privilegios y derechos reales de garantía.....	421
6.5.3. Análisis normativo: art. 2016 CC.....	425
a) Concurrencia entre acreedores hipotecarios.....	426
b) Concurrencia entre acreedores embargantes.....	428
b) Actos jurídicos sobre el rango.....	429

6.5.4. Conflicto excluido del principio de prioridad: acreedor hipotecario y acreedor anticrético.....	432
7. Exclusiones y limitaciones de la eficacia del registro.....	434
7.1. Análisis dogmático.....	434
7.2. Exclusiones de eficacia.....	434
7.2.1. Usucapión.....	434
7.2.2. Dominio público.....	438
7.2.3. Circunstancias de hecho.....	440
a) Datos de identificación del predio.....	440
b) Construcciones.....	441
c) Servidumbres ostensibles.....	443
d) Medianería.....	443
e) Mejoras.....	445
7.2.4. Restricciones legales de uso y disfrute.....	445
7.2.5. Retracto.....	448
7.3. Limitaciones de eficacia.....	451
7.3.1. Embargo judicial.....	451
7.3.2. Remate judicial.....	455
7.3.3. Arrendamiento.....	456

Capítulo IV

REGISTRO DE CONCESIONES PARA LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

1. Análisis dogmático.....	461
1.1. Bienes inmuebles y Concesiones.....	461
1.2. Concesiones y predios generan partidas registrales distintas.....	463
2. Registro de concesiones.....	465
2.1. Normativa.....	465
2.2. Concesiones inscribibles.....	466
2.3. Lugar de inscripción de la concesión.....	467
2.4. Actos secundarios inscribibles de la concesión (objeto unitario).....	468
2.5. Actos secundarios inscribibles de la concesión (bienes incorporados).....	469
2.5.1. Derechos sobre el espacio físico.....	470
2.5.2. Construcciones.....	471
2.6. Principio de coordinación.....	473
2.6.1. Carácter facultativo.....	473
2.6.2. Fundamento de la coordinación.....	475

2.6.3. Coordinación entre partida concesional y predial (dominio público).....	477
2.6.4. Coordinación entre partida concesional y predial (propiedad privada inscrita).....	478
2.6.5. Coordinación entre partida concesional y predial (propiedad privada no inscrita).....	480
2.7. Titularidad de las obras ejecutadas por el concesionario.....	482
3. Tipos especiales de concesiones.....	484
3.1. Concesiones forestales, de fauna silvestre y para forestación y reforestación.....	484
3.2. Concesiones eléctricas.....	486
4. Eficacia de la inscripción.....	493

Capítulo V

REGISTRO DE BUQUES, EMBARCACIONES PESQUERAS Y NAVES

1. Definición de buque.....	497
1.1. Definición doctrinal.....	497
1.2. Definición legal.....	500
2. Naturaleza del buque.....	502
2.1. Bien compuesto.....	502
2.2. Bien mueble (por ahora).....	503
2.3. Nacionalidad del bien.....	506
3. Adquisición del buque.....	511
3.1. Regla general.....	511
3.2. Contratos.....	511
3.3. Usucapión.....	512
4. Registro de buques.....	515
4.1. Historia.....	515
4.2. Actos inscribibles.....	516
4.2.1. Primera inscripción.....	516
a) Contrato de construcción.....	517
b) Contrato de compraventa.....	519
c) Contrato de arrendamiento financiero o arrendamiento a casco desnudo con opción de compra obligatoria.....	520
d) Resumen.....	522
4.2.2. Buques en construcción.....	523
4.2.3. Actos secundarios.....	529
4.2.4. Cierre del registro.....	530

4.3. Transferencia de propiedad y registro.....	532
4.4. Otros efectos de la inscripción.....	533
4.5. Privilegios marítimos.....	534
5. Registro de Embarcaciones Pesqueras y Naves.....	539

Capítulo VI

REGISTRO DE PROPIEDAD VEHICULAR

1. Historia.....	541
2. RPV: Aspectos esenciales.....	543
2.1. Función.....	543
2.2. Obligatoriedad del registro y excepciones.....	544
2.3. Lugar de inscripción.....	548
2.4. Actos inscribibles.....	548
2.5. Título en primera inscripción.....	551
2.5.1. Vehículo importado.....	551
2.5.2. Vehículo de fabricación nacional.....	553
2.5.3. Vehículos inoperativos adquiridos por remate o dados de baja por entidades estatales.....	554
2.6. Título en inscripciones sucesivas.....	554
2.7. Traslado de vehículos menores.....	555
3. RPV: Aspectos sustanciales.....	558
3.1. Adquisición de la propiedad de vehículos.....	558
3.2. Adquisición de la propiedad de vehículos y efectos de la inscripción.....	559
3.3. Adquisición de la propiedad de vehículos y efectos de fe pública registral.....	563
3.4. Vinculación del RPV con el RMC.....	565

Capítulo VII

REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

1. Historia.....	567
1.1. Régimen anterior: prenda civil y prendas sin desplazamiento.....	567
1.2. Ley de Garantía Mobiliaria (vigente) y Ley Modelo OEA.....	570
1.3. Ley del Régimen de Garantía Mobiliaria (vacatio legis) y Ley Modelo UNCITRAL.....	573
2. Garantía mobiliaria (ley vigente).....	574
2.1. Definición.....	574
2.2. Objeto.....	576
2.3. Obligaciones garantizadas.....	579

2.4. Título constitutivo e inscripción.....	580
2.5. Garantía universal: “todos los bienes del deudor”	583
2.5.1. Definición y fundamento.....	583
2.5.2. Libertad de contratación.....	584
2.5.3. Libre desarrollo de la personalidad	586
2.5.4. Ponderación de ambos derechos fundamentales.....	588
2.6. Garantía preconstituida.....	591
3. Garantía mobiliaria y aspectos registrales (ley vigente).....	595
3.1. Registro Mobiliario de Contratos (RMC).....	595
3.2. Registros Jurídicos de Bienes (RJB).....	597
3.3. Vinculación entre RMC y RJB.....	598
3.4. Límites a la eficacia registral en los bienes muebles	599
3.5. Calificación registral.....	602
3.6. Adquisición a non domino por efecto del registro.....	603
4. Ejecución.....	604