
LA EFICACIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL

THE EFFECTIVENESS OF ANNOTATION PREVENTIVE IN THE PROTECTION OF PROPERTY PREDIAL

Ernesto Joel Orozco Reinaga¹

RESUMEN

Objetivos: Consolidar la figura de la Anotación Preventiva (Derecho Registral), como una institución protectora de la propiedad predial.

Método: En esencia, se trató de una investigación social, puesto que el campo de trabajo fue la sociedad y los hechos humanos (profesionales del derecho, usuario registral, servidores públicos, etc.); y especializada, puesto que se realizó desde la óptica particular del Derecho Registral. La recolección de datos estuvo a cargo del tesista, con apoyo de los asesores (libros, documentos y orientación) y se realizó las coordinaciones necesarias con la realidad que proporcionó la información: Oficina Registral de Arequipa (Archivo y Secciones del Área Registral).

Resultados: Se consolida la figura de la anotación preventiva como una institución protectora de la propiedad predial. Al culminar la investigación, se pudo verificar que ésta se desarrolló bajo los parámetros planteados; sin embargo, luego de efectuado el análisis de la información recolectada se pudieron obtener dos propuestas de modificación en la legislación nacional, las cuales no fueron previstas en el proyecto de investigación. Me estoy refiriendo – precisamente – a la anotación preventiva por título contradictorio, que implica la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos; y a la exigencia de solicitar medida cautelar de anotación de demanda (como requisito admisorio de la demanda) en todos aquellos procesos donde se discuta derechos inscritos, que implica la modificación del Código Procesal Civil. Estos dos aspectos (propuestas de modificación) surgen de la investigación misma, mas no fue previsto en el Proyecto de Tesis.

Conclusión: Que la anotación preventiva es una herramienta eficaz y protectora de la propiedad predial (en alto grado); sin embargo, el conocimiento de esta figura jurídica es mínimo, no sólo por parte de los usuarios, sino también por parte de los operadores del derecho (Registradores Públicos, abogados de los Registros Públicos, abogados de Notarías Públicas, y abogados independientes).

PALABRAS CLAVE: anotación preventiva, propiedad predial, protección, precaución.

ABSTRAC

Objective: Consolidate the figure of the Preventive Annotation (Registration Law), as a protective institution Predial property.

Method: In essence, was treated in a social research since the field work was to the company and human events (professionals, user registration, public servants, etc..) And specialized, as was done from the particular perspective Registration Law. Data collection was conducted by thesis student, supported by advisers (books, documents and guidance) and made the necessary arrangements with the reality that provided the information: Registry Office of Arequipa (File and Registry Area Sections).

Results: figure consolidates notation as a protective institution built property. Upon completion of the investigation, it was observed that it was developed under the study parameters, but made after the analysis of the collected data could be obtained two proposals to amend national legislation, which were not provided for in the draft research. I'm referring to - just - to the notation for contradictory title, which involves modification of the General Regulations of the Public Records, and the requirement to request annotation injunction demand (as demand admisorio requirement) in all processes where registered rights is discussed, which involves modifying the Civil Procedure Code. These two aspects (proposed changes) arise from the research itself, but it was not provided for in Thesis Project.

Conclusion: That notation is an effective and protective of property title (high grade), but knowledge of this legal is minimal, not only by users but also by operators right (public records, lawyers of Public Records, Public Notaries lawyers and independent lawyers).

KEYWORDS: preventive annotation, property predial, protection, caution

¹ Tesis de postgrado para optar el Grado de Mg. en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial. Escuela de Postgrado - Universidad Privada de Tacna.
E-mail: joel_orozco_r@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

Es indiscutible el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y el desarrollo económico de una sociedad. La legislación nacional ha determinado un sistema registral que considera verdad presunta lo publicado por el registro, asimismo, establece preferencias respecto de los actos y derechos registrados. De esta manera, el registro cumple un papel vital en las relaciones jurídico-económicas de los integrantes de determinada colectividad, en razón de que determina la titularidad de los derechos que circulan y dinamizan el mercado.

Dentro de este sistema, donde el registro otorga seguridad jurídica, existe la figura de la anotación preventiva, la cual ha sido creada con la finalidad de proteger aquellos actos que no se encuentran debidamente perfeccionados y no cumplen ciertos requisitos para ingresar al registro como una inscripción definitiva. Para ello, la legislación prevé determinados casos en que aquellos actos que no constituyan un título pasible de inscripción definitiva, puedan ingresar al registro de forma preventiva, a fin de cautelar el derecho por materializarse y a fin de advertir a cualquier tercero respecto de la existencia de dicho derecho.

No cabe duda que el negocio inmobiliario se constituye como uno de los más grandes, no sólo por la rentabilidad que genera, sino también por el hecho de ser uno de los más antiguos. De otro lado, el derecho registral ha desarrollado particulares casos de anotación preventiva en el registro de predios, resultando más interesantes para la investigación. En este orden de ideas, se optó por centrar el tema de investigación (anotaciones preventivas) respecto a su aplicación en el registro de predios; es decir, la anotación preventiva en el registro de predios.

En la actualidad, se puede apreciar que esta herramienta del derecho registral no es muy utilizada por los operadores del derecho ni por los titulares registrales; en consecuencia, ello - conforme a la finalidad de la anotación preventiva - genera una desprotección de los derechos que no acceden al registro de forma definitiva. Consecuentemente, mi interés fue determinar si la anotación preventiva realmente es una herramienta eficaz en la protección de la propiedad predial, puesto que su poca utilización nos lleva a dudar de dicha eficacia. Complementariamente a determinar la utilidad de la anotación preventiva, investigué si esta herramienta requiere cambios en su regulación para poder brindar una mejor protección de derechos registrales.

La proyección de mi investigación dio como respuesta tentativa que los principios registrales y la normatividad

regulan con precisión la anotación preventiva, estableciendo diversas modalidades y situaciones de aplicación ante eventuales causas de alteración y modificación de derechos registrales; por tanto, resulta una herramienta eficaz, de alta utilidad en la protección de los derechos registrales, y específicamente en la propiedad predial. Sin embargo, considero que la problemática resultaría por la no utilización de esta herramienta, o en todo caso, por su deficiente utilización, puesto que la normatividad y los principios registrales otorgan las garantías necesarias para su aplicación y para la protección de la propiedad predial.

MATERIALES Y MÉTODOS

Estando frente a un tema estrictamente teórico (normas legales, principios generales del derecho, etc.) y aplicativo (medición del grado de eficacia), se utilizaron las técnicas e instrumentos de investigación documental y las técnicas e instrumentos de investigación de campo.

Se utilizaron las primeras porque estas fuentes escritas dieron cuenta, a manera de testimonios documentales, de los acontecimientos que registraron en su momento. Son fuentes de información las disposiciones normativas (actuales, modificadas, derogadas, etc.), la doctrina del Derecho, los pronunciamientos de los órganos administrativos competentes (Tribunal Registral y Registradores); artículos de Derecho Registral, entre otros.

Las segundas técnicas se utilizaron con el fin de recoger información de la misma realidad, en contacto directo con los acontecimientos humanos o fenómenos sociales. Entre ellos tenemos la observación documental de escritos (archivos públicos y privados, y el internet), de cifras (estadística), el cuestionario (principales interrogantes), y la entrevista (interrelación con los conocedores).

Las disposiciones normativas, la doctrina y la jurisprudencia se procesaron en forma simultánea, pero en orden cronológico; a fin de determinar el criterio jurídico y el tratamiento que se le ha brindado a la anotación preventiva en el derecho registral desde su aparición hasta nuestros días. De esta manera, fue muy sencilla la apreciación de la evolución y la eficacia de la anotación preventiva en el derecho peruano. La información almacenada de los diferentes archivos de los Registros Públicos, fue clasificada de acuerdo a los resultados obtenidos en cada procedimiento, esto es, calificación positiva o negativa, y protección eficaz o ineficaz. El cuestionario se elaboró con el propósito de medir el grado de utilización por parte de los operadores y el grado de satisfacción de los usuarios de la anotación preventiva en los Registros Públicos. La entrevista se realizó con

reconocidos especialistas en Derecho Registral de la ciudad de Arequipa, con el fin de recibir opiniones y propuestas respecto al tema materia de tesis, las cuales fueron agrupadas por los criterios que se hayan podido clasificar durante la investigación.

RESULTADOS

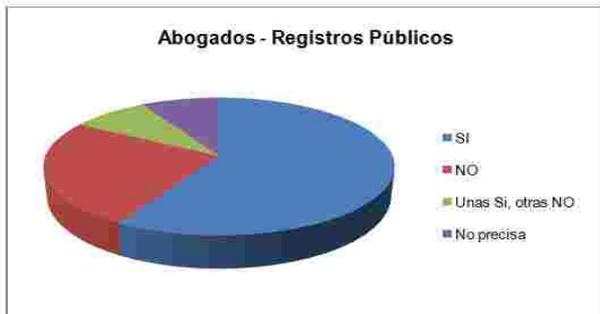
1. Aunque existan opiniones contrarias, por amplia mayoría se ha pudo comprobar que la anotación preventiva es una herramienta eficaz. La doctrina discute su naturaleza pero concluye señalando que es una herramienta útil, de la misma manera, los operadores del derecho registral en gran mayoría opinaron que su utilización otorga seguridad jurídica y dinamiza el movimiento económico y comercial.

Tabla N° 01
¿Considera útiles las anotaciones preventivas?

Respuesta	Trabajadores SUNARP	Abogados
Si, pero la gente no conoce su función o finalidad	1	
El bloqueo registral es útil, las otras no tienen sentido, casi no se inscriben	1	
No son muy útiles, la recepción de obras es necesario	1	
Sólo para fines de publicidad	1	
Por ejm. la anotación por defecto subsanable facilita la inscripción, da tiempo	1	
Si, da preaviso a terceros, da conocimiento de la existencia de contención	1	
No, porque paraliza el tráfico	1	
Tal vez si, sólo por el tema de la prioridad	1	
NO	1	
SI	3	8

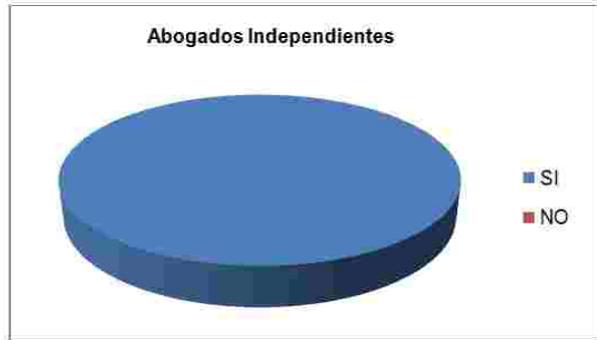
Fuente: Cuestionario.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 01



Fuente: Tabla N° 01.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 02



Fuente: Tabla N° 01.
Elaboración: Propia.

2. A pesar de que la doctrina se ha esforzado por diferenciarlos y mantener distancia entre los conceptos de inscripción y anotación preventiva, la legislación trata ambos términos como género y especie, es decir, la anotación vendría a ser una clase de asiento o inscripción (en términos generales), pues – en sentido estricto – la inscripción hace referencia a un asiento definitivo, que publicita un derecho consolidado.
3. El carácter provisional y transitorio define a la anotación preventiva como un asiento que no publica un derecho consolidado, sino uno que puede consolidarse; por ello, estando a la verosimilitud del derecho, las disposiciones legales optan por otorgarle o no un plazo determinado a cada tipo de anotación preventiva.
4. La anotación preventiva tiene una naturaleza numerus clausus, es decir, sólo se permite el ingreso de determinados tipos de anotación preventiva. Estas clases de anotaciones preventivas han sido tipificadas de acuerdo a las necesidades de cada sociedad; por tanto, no sería correcto afirmar que las anotaciones preventivas “permitidas” recargan la partida registral; puesto son asientos necesarios que previenen y reservan derechos.
5. La anotación preventiva no genera confusión al momento de otorgarse publicidad, pues conforme lo establece el art. 66 del Reglamento General de los Registros Públicos, así como las normas especiales que regulan anotaciones preventivas; el asiento de anotación preventiva debe cumplir con indicar determinadas características, entre ellas la indicación que se trata de una anotación preventiva. Por tanto, si un usuario revisa una partida registral, podrá verificar si en esa partida existen asientos que publicitan un derecho definitivo y asientos que advierten la existencia de un derecho por consolidar (anotación preventiva). De otro lado, si se trata de emitir

publicidad registral, tampoco habría confusión; en razón de que al momento de emitirla se deja constancia respecto de la existencia de anotaciones preventivas y títulos pendientes, es un procedimiento regular al momento de revisar y atender las solicitudes de publicidad registral.

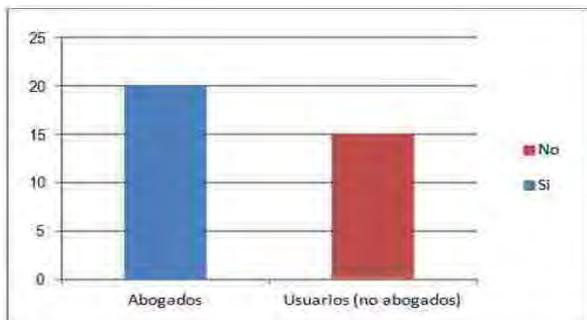
6. Conforme a la revisión de títulos que fueron analizados por el Tribunal Registral, se puede verificar que existen dificultades referidas a la calificación registral: 1) El registrador interpreta literalmente las disposiciones legales y reglamentarias, sin considerar las circunstancias particulares de cada caso; y 2) El registrador se ciñe únicamente a lo indicado en la solicitud de inscripción, sin analizar el título en su integridad.
7. La anotación preventiva es una herramienta eficaz y protectora de la propiedad predial (en alto grado); sin embargo, el conocimiento de esta figura jurídica es mínimo por parte de los usuarios y no es de dominio de los operadores del derecho (Registradores Públicos, abogados de los Registros Públicos, abogados de Notarías Públicas, y abogados independientes). Se requiere informar y educar a los usuarios (no letrados) y especializar a los abogados respecto de la utilización de la anotación preventiva en el derecho registral.

Tabla N° 02
¿Sabe usted qué es una Anotación Preventiva en el Derecho Registral?

Rpta.	Trabajadores SUNARP	Abogados	Usuarios
SI	12	8	1
NO	0	0	14

Fuente: Cuestionario.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 03



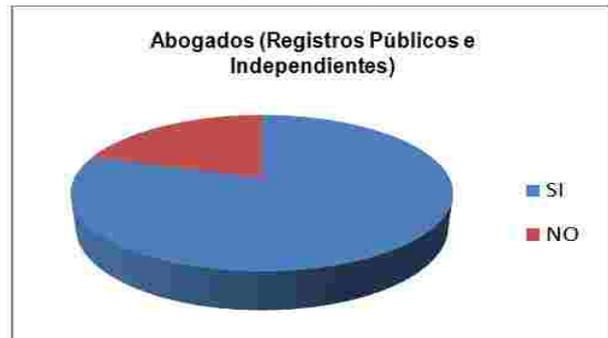
Fuente: Tabla N° 02.
Elaboración: Propia.

Tabla N° 03
¿Cree usted que debería difundirse este tipo de herramienta?

Rpta.	Trabajadores SUNARP	Abogados
SI	6	2
No son útiles	1	
SI, otorgan seguridad	1	
Se debe difundir todo el RGRP, la difusión de la anotación preventiva no variaría su aplicación	1	
SI, da seguridad al registro	1	
Debe haber mejor difusión y mejor regulación. 1 año frena el tráfico	1	
SI, la anotación por defecto subsanable	1	
SI, porque hay desconocimiento		2
SI, inclusive muchos abogados desconocen		2
No es necesario		1
No, ya es conocido		1

Fuente: Cuestionario.
Elaboración: Propia.

Gráfico N° 04



Fuente: Tabla N° 03
Elaboración: Propia.

8. Sería pertinente regular una anotación preventiva de títulos contradictorios (títulos donde se otorga un mismo derecho a favor de personas distintas); puesto que cautelaría derechos de un titular probablemente afectado, hasta que pueda interponer la demanda o denuncia correspondiente y ésta sea anotada en el registro a fin de que se pueda correlacionar con la anotación preventiva por título contradictorio. La modificación resultaría adicionando el supuesto de anotación preventiva por títulos contradictorios, el cual se sujetaría a las mismas formalidades que se requiere para la anotación preventiva por falta de tracto sucesivo y por defecto subsanable. La existencia de títulos contradictorios es muy poco frecuente y se presenta rara vez en el quehacer registral; por tanto, no se puede rechazar la inclusión de este supuesto argumentando que se afectaría la partida con la recarga de asientos registrales. En ese mismo sentido, la configuración de este supuesto de

anotación preventiva resultaría ser de carácter excepcional; en consecuencia, cumple con todas las características de una anotación preventiva en el Derecho Registral.

9. Sería pertinente modificar el Código Procesal Civil, agregándose un párrafo al art. 424°, de la siguiente manera: “En los procesos que se discuta derechos inscritos en el registro, deberá solicitarse la medida cautelar a que se refiere el art. 673°”. De esta manera, en aquellas demandas donde no se solicite medida cautelar de anotación de demanda, y éstas versen sobre derechos inscritos; se exigirá al demandante solicite la medida cautelar correspondiente. Esta propuesta en sí, no crea o adiciona algún tipo de anotación preventiva no regulado en la legislación nacional, sino más bien consiste en requerir se asiente - de forma obligatoria - un determinado tipo de anotación preventiva en el registro; en este caso, para asegurar el cumplimiento de la decisión adoptada en un proceso judicial. El hecho de que la solicitud de medida cautelar sea obligatoria en estos casos, no implica que todas aquellas medidas cautelares sean concedidas; puesto que su concesión responderá al cumplimiento de los requisitos que exige la norma procesal.

DISCUSIÓN

- De la recolección de normas legales, la jurisprudencia, y la aplicación del cuestionario y la entrevista; se concluyó que las anotaciones preventivas más utilizadas son: El Bloqueo Registral, las Medidas Cautelares, y las que publicitan el inicio de un procedimiento administrativo. Es evidente y se ha demostrado que estos tipos de anotaciones - al igual que los demás no mencionados - cumplen satisfactoriamente su objetivo, el de prevenir, reservar y cautelar un derecho por perfeccionar. Se debe entender “un acto por perfeccionar”, porque se presume la buena fe en la utilización de una anotación preventiva, mas no “un acto no perfeccionado”, que es cuando se utiliza esta herramienta con mala fe, con el único objeto de causar perjuicio y diferir los términos.
- Lo que se buscó desde un inicio fue dar solidez y firmeza a esta institución del Derecho Registral que ha sido muy ignorada por los operadores jurídicos; más aún, ha sido criticada por su naturaleza confusa. Por tanto, con esta investigación, al aclarar las confusiones, remarcar la utilidad de la anotación preventiva en la protección de derechos sobre predios, y al proponer cambios en la regulación de esta herramienta; se consolida la figura de la anotación preventiva como una institución protectora de la propiedad predial.

- Quisiera concluir citando una frase de los textos del Dr. Gunther Hernán Gonzáles Barrón: “Se dice que el valor inferior de la apariencia prima sobre el valor superior de la verdad como una medida desesperada para evitar los conflictos eternos o las dudas insuperadas.”. Aquí se sintetiza la esencia de nuestro sistema registral; entiéndase por apariencia las presunciones existentes en nuestro ordenamiento jurídico, las cuales fueron creadas con la finalidad de culminar problemas generados por la búsqueda de una verdad que probablemente nunca se descubra. Y allí es donde la anotación preventiva cumple un papel protector frente al abuso que se pretenda hacer de estas presunciones.

REFERENCIAS

1. Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas - TOMO X, Gaceta Jurídica, Edición Junio 2005, Lima, Perú.
2. Código Civil (Comentarios y Jurisprudencia, Concordancias, Antecedentes, Sumillas, Legislación Complementaria) - Tomo II, Aníbal Torres Vásquez, Lima, Junio 2011.
3. Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, Jorge Luis Gonzáles Loli, Enero 2002, Lima, Perú.
4. Derecho Registral y Notarial, Gunther Hernán Gonzáles Barrón, Segunda Edición 2009, Lima.
5. Derecho Inmobiliario Registral, José Antonio Álvarez Caperochipi, Octubre 2010 – 3ra Edición, 1ra en el Perú, Lima.
6. Diálogo con la Jurisprudencia – N° 61, Octubre 2003. Gaceta Jurídica, Lima, Perú.
7. La Nueva Doctrina del Derecho Registral (Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral), Gunther Gonzáles Barrón, Enero 2010, Lima, Perú.
8. La Publicidad Registral, Luis Moisset de Espanés, Cuarta Edición, marzo 2004, Lima.
9. Derechos Reales, Gunther Gonzáles Barrón, Primera edición, setiembre del 2005, Lima – Perú.
10. La Investigación Científica, Abel Tapia Fernández, Edición: Julio 2000, Arequipa.