LA NECESARIA INCORPORACIÓN DEL MECANISMO DE LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO AL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL PERUANO

Wilmer Nino Alcocer Huaranga[1]

Fecha de publicación: 15/07/2016

Sumario: Introducción; **1.** Sistema inmobiliario registral peruano; **2.** Principio de tracto sucesivo; **3.** La interrupción del tracto sucesivo; **4.** El empleo inapropiado de la usucapión para remediar la ruptura del tracto sucesivo; **5.** La reanudación del tracto sucesivo interrumpido; **6.** Propuesta de implementación del proceso de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. **7.** Propuesta de proyecto de ley. Conclusiones. Bibliografía.

1. Abogado, con estudios de Maestría con mención en Derecho Civil y Comercial. Socio Fundador del Estudio Jurídico "Bellum Iustum"-Abogados asociados, sede principal Satipo. Correo electrónico: wilmeralcocerhuarang@outlook.com.pe

INTRODUCCIÓN

En nuestro país son comunes las transferencias inmobiliarias clandestinas, esto es, las que se realizan mediante instrumentos privados sin la intervención de algún notario, y las que se realizan de forma verbal. Esto conlleva a que los adquirientes no inscriban su derecho en el Registro de Predios, debido a que la inscripción tiene un carácter voluntario y no es un requisito necesario para perfeccionar la transferencia. Cuando esta situación perdura y continúa transfiriéndose el predio, ocasiona la ruptura o interrupción del tracto sucesivo, ocasionando el divorcio entre el Registro y la realidad extraregistral. Este es el problema estudiado y cuyos resultados de la investigación se muestra en el presente artículo.

Ahora bien, en nuestro sistema jurídico no existe regulación de este tema, claro está refiriéndose a los inmuebles o predios, y menos aún existe regulación sobre su solución. Por eso mediante el presente artículo, además de abordar el problema antes expuesto, se esboza una propuesta de solución al mismo, el cual consiste en la propuesta de incorporación a nuestro sistema inmobiliario-registral del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En el presente artículo, se describirá como –a diferencia del sistema peruano, y muchos sistemas del derecho comparado (sistema registral francés, italiano, belga, alemán, suizo, austriaco, australiano, argentino, brasileño y venezolano)– el sistema hipotecario español regula un mecanismo que permite reanudar el tracto perdido; sin embargo, conforme puede advertirse, su regulación resulta ser escueta, por lo que incorporarlo tal como está regulado en la Ley Hipotecaria Española, no mejoraría nuestro sistema inmobiliario-registral, sino que lo empeoraría y lo haría más ambiguo, además que su sola presencia significaría atentar contra la seguridad jurídica. Por ello, a través de un amplio estudio del mecanismo de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, desde el análisis de su naturaleza jurídica, de su carácter excepcional, hasta analizar los efectos que genera su inscripción, se diseñó un proceso adecuado para nuestro sistema inmobiliario-registral, caracterizado por su excepcionalidad. Este proceso diseñado y propuesto representa el resultado de mi investigación, el mismo que se presenta a través de un Proyecto de Ley, mediante el cual

se sugiere regular la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, incluyendo el trámite a seguirse en la vía judicial y notarial.

1. SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL PERUANO.

1.1. Relación entre el derecho inmobiliario registral y el sistema inmobiliario registral.

Es común confundir el concepto de derecho inmobiliario registral con el de sistema inmobiliario registral; aunque existe una relación entre ambos conceptos no es posible equipararlos. Cuando hablamos de Derecho Inmobiliario Registral nos estamos refiriendo a una rama del Derecho[2] que se encarga del estudio del conjunto de normas y principios que regulan las formas de publicidad –exteriorización continuada y organizada a efectos de producir cognoscibilidad general– de situaciones jurídicas inmobiliarias, a través de la institución del Registro de la Propiedad, cuyo objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobres bienes inmuebles[3]. En cambio, el sistema inmobiliario registral es el conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la institución del Registro de la Propiedad, la necesaria seguridad al tráfico de los bienes inmuebles y a la constitución de relaciones reales sobre los mismos, ofreciendo con ello sólidas bases en qué asentar el crédito hipotecario[4].

Como es posible observar si bien existe relación entre el derecho inmobiliario registral y el sistema inmobiliario registral, ésta *es una relación de disciplina a objeto de estudio*. En efecto, el sistema inmobiliario registral es el objeto de estudio del Derecho Inmobiliario Registral, quien se encarga del estudio de los principios inmobiliario-registrales que orientan y conforman el régimen legal del Registro de Propiedad Inmueble que viene a ser el sistema inmobiliario registral.

---

2. En estos últimos años el estudio del sistema inmobiliario registral está empezando a ganar autonomía, constituyendo al Derecho Inmobiliario Registral -que se encarga de su estudio- como una rama *autónoma* del Derecho. Entre los autores que comparte esta opinión encontramos a PAU PEDRÓN, Antonio (*"Manual de Derecho Registral Inmobiliario"*, pág. 9) quien concibe al Derecho Inmobiliario Registral como «una rama del Derecho que tiene por objeto una institución, el Registro de la Propiedad, en todos sus aspectos: organización, funcionamiento y eficacia.»

3. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *"Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario"*, Tomo I, pág. 65.

4. DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *"Instituciones de Derecho Civil"*, Tomo II, pág. 126.

1.2. Sistema inmobiliario registral peruano.

1.2.1. Ideas previas.

El sistema registral peruano se nutre de los sistemas registrales más importantes del Derecho Comparado, como el sistema francés, el italiano, el español, el alemán y el sistema australiano o *torrens*. El *sistema francés* es un sistema de transcripción y de inoponibilidad, por lo que también es denominado "sistema de clandestinidad", además, es un sistema de base personal. El *sistema italiano* es un sistema de transcripción y de folio personal, cuyo efecto más importante de la publicidad es la oponibilidad por quien transcribe. El *sistema español* es un sistema de inscripción, de folio real, causal y de tracto sucesivo, su registro es declarativo cuyo efecto principal es la inoponibilidad de lo no inscrito. El *sistema alemán* está basado en el folio real y en el principio de especialidad, es un sistema de inscripción constitutiva, y abstracto no causal. El *sistema australiano* es de inscripción constitutiva, basado en los principios de legitimación y fe pública, en el cual el título que se inscribe queda libre de todo posible vicio[(5)].

De forma particular, el sistema inmobiliario registral peruano ha recibido gran influencia de la legislación hipotecaria española (además –claro está, pero en menor proporción– de los otros sistemas registrales) en la medida que nuestro sistema inmobiliario registral es un sistema de oponibilidad, no constitutivo (salvo para el caso de la hipoteca convencional regulado en el artículo 1099° -inciso 3- del Código Civil), es un sistema causal, no convalidante ni abstracto, y en el que rigen las dos presunciones de exactitud: la presunción relativa, en el principio de legitimación (2013° del Código Civil), y la presunción absoluta, en el principio de fe pública registral (2014° del Código Civil).

Nuestro sistema inmobiliario registral facilita el conocimiento de la situación jurídica de los bienes inmuebles, permite informarse quién es el titular registral de los mismos, así como las limitaciones –que pudieren existir– a su derecho de propiedad; de la misma forma, otorga seguridad jurídica al tráfico jurídico inmobiliario, tanto para defender la adquisición realizada como para consolidar las transmisiones inmobiliarias por realizarse.

5. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *"Exégesis del código civil peruano de 1984"*, Tomo II, pág. 830-839.

Como corolario, resulta factible señalar que la publicidad que otorga nuestro sistema inmobiliario registral juega en dos momentos: i) *antes de la adquisición*, puesto que anuncia a todos quién es el titular, por lo menos presunto, del inmueble que se desea adquirir, así como de las cargar y gravámenes que les afectarán en caso de que se concrete el negocio adquisitivo; y, ii) *después de la adquisición*, ya que si el adquiriente inscribe su título de adquisición, y cumple determinados requisitos muy rigurosos, entonces ello lo hará invulnerable antes las reclamaciones que resulten de causas ajenas al contenido del Registro[6].

1.2.2. Origen y desarrollo histórico del sistema inmobiliario registral en el Perú.

El origen de nuestro sistema inmobiliario registral se remonta al año 1768, cuando el Rey Don Carlos III dictó la Real Pragmática de 31 de enero de 1768, regulando los Oficios de Hipotecas, el cual se creó como una necesidad ante el crecimiento comercial de esa época y para incrementar y agilizar el crédito, impedir el crecimiento de transferencias y cargas ocultas que afectaban a los terceros adquirientes, y permitir la circulación de la riqueza territorial[7]. El Oficio de Hipotecas constituyó el primer intento serio de un sistema de publicidad registral sobre las transmisiones inmobiliarias, que –aunque incompleto y parcial (por afectar sólo determinados actos)– era bastante avanzado para su época.

Luego, con la dación del Código Civil de 1852 se reafirmó –sin ningún cambio– que la inscripción de hipotecas se realizará a través del Oficio de Hipotecas, estableciéndose que existiría un Oficio de Hipotecas en cada capital de los departamentos y que estuviera a cargo de un escribano público que registraba todas las hipotecas que se constituyan sobre bienes ciertos y determinados; además exigía que las hojas de libros donde se registraba las hipotecas tenían que ser rubricadas por el Juez de Primera Instancia menos antiguo de lugar.

Sin embargo, el Oficio de Hipotecas que estableció el Código Civil de 1852 no llegó a brindar una garantía efectiva a los derechos registrados[8], puesto que no se otorgaba seguridad al acreedor

6. GONZALES BARRÓN, Gunther. *"Introducción al derecho registral y notarial"*, pág. 25.

7. ALVARADO AGGIURO, Claudia C. *"La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada"*, pág. 88.

8. Ibídem.

hipotecario, respecto a la titularidad del deudor sobre el predio que se ofrecía en hipoteca; el Oficio de Hipotecas no eliminó la posibilidad de la pérdida de la garantía del acreedor hipotecario que –si bien se encontraba a cubierto de cualquier gravamen anterior no inscrito– no podía salvarse del derecho excluyente del verdadero propietario que no podía sufrir perjuicio por el gravamen impuesto por quien no era titular, por lo menos presunto, del predio.

Esta situación se pretendió remediar con la Ley del 2 de enero de 1888, en consideración a que era "necesario dar seguridades a los que contraten sobre las propiedades inmuebles", mediante el establecimiento del Registro de Propiedad Inmueble, basándose en los lineamientos de la primitiva Ley Hipotecaria Española de 1861. Esta ley –que sentó las bases para nuestro sistema registral– estableció que no podrían oponerse "a tercera persona" el dominio ni los demás derechos sobres bienes inmuebles si no estaban debidamente registrados. Por la discusión originada, tal norma fue materia de una ley interpretativa posterior en el año 1899[(9)].

Posteriormente, en el año 1892, se promulgó la Ley que crea la Junta de Vigilancia, para sustituir a la Corte Suprema en las funciones que le habían sido asignadas por la Ley del 2 de enero de 1888.

Con la dación del Código Civil de 1936 se mantuvo el régimen registral inmobiliario de la Ley de 1888 sin variaciones sustanciales, y omitía toda regulación del derecho registral, estipulando que ésta debía ser abordada por leyes especiales[(10)]. Por disposición del Código de 1936 los Registros Públicos quedaron bajo la dirección de la Junta de Vigilancia, quién se encargaría de determinar el régimen económico del Registro, los libros que debían llevarse, el procedimiento de las inscripciones y de su rectificación y cancelación, las reglas que debían observar los notarios en los contratos inscribibles y todas las demás atribuciones que requiriera la marcha de los Registros. Para tal efecto, dictaba los reglamentos, y sometía a la Corte Suprema para su aprobación aquellos que no eran de orden interno[(11)].

De esta manera, llegaron a sancionarse –entre otros– el Reglamento de las Inscripciones, aprobado en Sala Plena del 21 de diciembre de

9. BECERRA PALOMINO, Carlos. *"Régimen legal de los registros"*. En: AA.VV. Código Civil Comentado, Tomo X, pág. 276.

10. PARDO MARQUEZ, Bernardo. *"Derecho Registral Inmobiliario"*, Tomo I, pág. 273.

11. BECERRA PALOMINO, Carlos. Ob.cit., pág. 276.

1936 y su Ampliación de 1970; el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado en Sala Plena del 15 de mayo de 1969; el Reglamento del Registro de Testamentos, aprobado en Sala Plena del 23 de marzo de 1970; así como el Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado en Sala Plena del 16 de mayo de 1968. Estos reglamentos han subsistido estando vigente –incluso– el Código Civil de 1984 y, no obstante, la creación de la SUNARP durante muchos años.

Es con el Código Civil de 1984 que se crea un Libro dedicado al tratamiento de los Registros Públicos (Libro IX), en el cual se encuentran estipulados los principios registrales, clases de registro, el título como instrumento que da mérito a la inscripción, entre otras disposiciones generales. Asimismo, contiene un título particular destinado a regular el Registro de la Propiedad Inmueble, el cual es el encargado de la inscripción y publicidad de los actos, hechos y contratos sobre bienes inmuebles.

Actualmente, el Registro de la Propiedad Inmueble comprende los siguientes registros:[12]

a) Registro de Predios. Que, comprende el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. En este registro se inscriben las transferencias de propiedad, declaratorias de fábrica, urbanizaciones, hipotecas, primeras de dominio, embargo y demandas sobre predios urbanos y rurales; incluyéndose también por la unificación la inscripción de propiedad y otro actos relacionados con predio de pueblos jóvenes, urbanizaciones populares, así como la inscripción del derecho de posesión de predios rurales, entre otros. Se rige por el recien vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, dictado en aplicación de la Ley N° 27755 y aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN, publicada el 21 de noviembre de 2003, y vigente desde el 19 de enero de 2004.

b) Registro de Derechos Mineros. Que se encuentra relacionado con las inscripciones de derechos mineros y denunciados, entre otros. Se rige por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 052-2004-SUNARP/SN, publicada el 12 de febrero de 2004.

12. GONZALES LOLI, Jorge Luis. *"Clases de registros"*. En: AA.VV. Código Civil Comentado, Tomo X, pág. 271-272.

1.2.3. Características del sistema inmobiliario registral peruano.

Las características principales de nuestro sistema inmobiliario registral son los siguientes:

- *Es un sistema de folio real*, en la medida que el Registro de Propiedad Inmueble se organiza tomando como base fundamental el predio; esto obliga a aperturar un historial por cada predio o inmueble, en el que se inscribirán –de forma separada– los diferentes actos, contratos y derechos constituidos sobre el predio, conforme al principio de especialidad.
- *Es un sistema de inscripción*, toda vez que los asientos registrales son formulados sobre la base de extractar algunos aspectos del título, pero no la totalidad del mismo.
- *Es un sistema de inscripción declarativa*, ya que la inscripción no es un elemento determinante de la adquisición del derecho de propiedad de bienes inmuebles, por cuanto las transferencias inmobiliarias se perfeccionan con el solo consenso (art. 947° del Código Civil), siendo que la inscripción sólo tiene efectos publicitarios.
- *Es un sistema de oponibilidad*, en la medida que permite a la persona que inscribió primero su derecho de propiedad sobre un predio, a oponer su derecho de propiedad frente a cualquier otro que haya sido inscrito con posterioridad.
- *Es un sistema causal, no convalidante ni abstracto*; es *causal* porque se exige para inscribir un título que se encuentre inscrito el derecho del transferente u otorgante, conforme al principio de tracto sucesivo (art. 2015° del Código Civil); y es *no convalidante ni abstracto*, porque mediante la inscripción no es posible convalidar ni remediar los vicios del título, ni tampoco impide el ejercicio de las acciones reivindicatorias.
- Es un *sistema de presunción de exactitud*, recogiéndose las dos variantes de presunción de exactitud: la relativa y la absoluta. La presunción de exactitud relativa o *iuris tantum* se deriva del principio de legitimación registral (art. 2013° del Código Civil); y, la presunción de exactitud absoluta o *iure et de iure* se deriva del principio de fe pública registral (art. 2014° del Código Civil). Ambas presunciones de exactitud se encuentra también recogidos en los artículos VII y VIII –respectivamente– del Título Preliminar

del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 195-2011-SUNARP/SN, de fecha 23 de julio del año 2011.

1.3. Principios que orientan el sistema inmobiliario registral peruano.

1.3.1. Concepto de principios inmobiliario-registrales.

Roca Sastre considera que los principios inmobiliario-registrales (o como él las denomina, principios hipotecarios) son «*los criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral.*»[(13)].

Lacruz y Sancho definen a los principios inmobiliario-registrales como: [(14)]

> «Aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamas las "ideas-fuerza", de nuestro ordenamiento inmobiliario registral.»

Por nuestra parte consideramos a los principios inmobiliario-registrales como aquellas reglas jurídicas organizadoras del régimen de publicidad inmobiliaria que orientan y sirven de base a un sistema inmobiliario registral.

1.3.2. Utilidad práctica de los principios inmobiliario-registrales.

Es indiscutible la utilidad práctica de los principios inmobiliario-registrales, ya que además de facilitar el estudio del sistema inmobiliario registral, contribuye a la interpretación y perfeccionamiento de la legislación sobre la materia, así como también sirven de criterio orientador la jurisprudencia.

1.3.3. Enumeración de los principios inmobiliario-registrales.

Podemos clasificar los principios que orientan nuestro sistema inmobiliario registral de la siguiente manera:

- Principios previos a la inscripción: de rogación y de legalidad.

---

13. ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. *"Derecho hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral"*, Tomo I, pág. 93.

14. LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. *"Derecho inmobiliario registral"*, pág. 38.

El *principio de rogación* impide al registrador a actuar de oficio, en la medida que las inscripciones sólo se realizan a instancia o a pedido de parte. Este principio se encuentra previsto en el artículo III del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

El *principio de legalidad* –en materia inmobiliario registral– garantiza que lo que conste inscrito en el Registro sea conforme a Derecho, para lo cual existen dos exigencias: que el título conste en instrumento público salvo disposición contraria (art. 2010° del Código Civil) y que dicho título sea calificado por el registrador mediante un fuerte control de legalidad (art. 2011° del Código Civil).

- Principios simultáneos a la inscripción: prioridad, especialidad y tracto sucesivo.

  En palabras de Roca Sastre, en virtud del *principio de prioridad* el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone, con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto fuese de fecha anterior[(15)]. Este principio se encuentra estipulado en el artículo 2016° del Código Civil, y artículo IX del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

  El *principio de especialidad* exige la perfecta determinación del derecho que se publica en el Registro, tanto en su titularidad, en su objeto (el predio) como respecto a su contenido. Este principio se encuentra regulado en el artículo IV del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

  El *principio de tracto sucesivo* prohíbe la posibilidad de inscribir título alguno sin que se haya inscrito previamente el derecho de propiedad del transferente u otorgante. Este principio se halla recogido en el art. 2015° del Código Civil, y artículo VI del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

- Principios posteriores a la inscripción: publicidad, legitimación y fe pública registral.

  Por el *principio de publicidad*, se presume que el acto inscrito en el Registro es conocido por todas las personas; consistiendo en una

15. Cit. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob.cit., pág. 842.

presunción *iure et de iure* o absoluta, ya que no admite prueba en contrario. Este principio está regulado en el artículo 2012° del Código Civil y artículo V del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

El *principio de legitimación* consiste en una presunción *iuris tantum* o relativa, de que el contenido de la inscripción es exacto y corresponde a la realidad extraregistral. Este principio está regulado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos.

El *principio de fe pública registral* (presunción *iure et de iure)* protege al tercero que –de buena fe y a título oneroso– adquiere un derecho de propiedad de aquél que en el Registro aparezca con facultades para otorgarlo, esto es, el que contrata sobre la base de lo que proclama el Registro, será protegido una vez que inscriba su derecho, manteniendo su adquisición si luego resulta que quien se encontraba legitimado registralmente en realidad nunca lo estuvo.

2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.

2.1. Introducción.

El sistema inmobiliario registral peruano –tal como se manifestó *supra*– es un sistema de folio real, toda vez que se organiza tomando como base fundamental el predio. Esto obliga a abrir una hoja –que contendrá todo el historial jurídico del predio– en el que se inscribirán los diferentes actos y negocios constitutivos, modificativos y extintivos de situaciones jurídicas inmobiliarias.

El sistema de folio real trae a colación la adopción del principio de tracto sucesivo[(16)]. El principio de tracto sucesivo se encuentra reconocido en el artículo 2015° del Código Civil, el cual consiste en que no es posible inscribir derecho alguno sin que previamente se haya inscrito el derecho del transferente u otorgante. Es decir, la compraventa entre "A" (vendedor) y "B" (comprador) sólo se inscribe si previamente aparece inscrito el derecho de "A" como propietario, de lo que se infiere que las sucesivas transmisiones requieren estar debidamente concatenadas entre sí, no pueden haber vacíos en la cadena de transferencias. El debido orden de la cadena sólo puede

16. Sin embargo, el principio de tracto sucesivo resulta plenamente aplicable en Registros que no se basan en el sistema de folio real, tal es el caso del Registro de personas Naturales, por ejemplo, que se basa más bien en un sistema de folio personal. En realidad, y en el caso peruano, el principio de tracto sucesivo se aplica a todos los Registros regulados por el Código Civil y además a todos aquellos incorporados al Sistema Nacional de los Registros Públicos: ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob.cit., pág. 864.

mantenerse con el principio del tracto sucesivo impuesto sobre la hoja registral de cada inmueble[17].

2.2. Concepto de tracto sucesivo.

El tracto sucesivo puede ser entendido desde dos puntos de vista: como principio inmobiliario-registral y como mecanismo técnico. En el primer caso, el tracto sucesivo es considerado como uno de los principios más importantes del sistema registral de publicidad, cuya adopción contribuye a una mejor formación del contenido registral, sobre el que va a actuar la cognoscibilidad legal (esencia de la publicidad registral), al demandar la identidad personal y real en la correlación entre el título inscribible y el Registro, y al ordenar sucesivamente los asientos, dentro de cada folio o partida registral, sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquiriente que inscribe[18]. En el segundo caso, el tracto sucesivo es considerado un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada[19].

No existe gran diferencia entre ambos conceptos, ya sea considerando al tracto sucesivo como un principio inmobiliario-registral o, como un mecanismo o técnica operativa, se reconoce la función de establecer el orden entre los asientos –como complemento del orden entre los bienes inmuebles– mediante el encadenamiento sucesivo y simultáneo de los títulos inscribibles. En realidad, esta doble perspectiva estriba en el momento en que el tracto sucesivo encuentra aplicabilidad, si el tracto sucesivo se utiliza como regla o directriz general para facilitar el estudio del sistema inmobiliario registral, tanto en la interpretación como en el perfeccionamiento del sistema, estamos hablando del tracto sucesivo como principio inmobiliario registral; en cambio, si el tracto sucesivo es empleado por el Registrador al momento de calificar un título –presentado a los Registros Públicos– para su inscripción[20], estamos hablando del tracto sucesivo como técnica operativa.

---

17. GONZALES BARRÓN, Gunther. *"Tratado de derecho registral inmobiliario"*, Tomo II, pág. 503.

18. MANZANO SOLANO, Antonio. *"Derecho registral inmobiliario…"*, Volumen II, pág. 631.

19. ATILIO CORNEJO, Américo. *"Derecho registral"*, pág. 109.

20. La calificación, en relación al Registro, supone la necesaria adecuación –compatibilidad– que debe tener el título con los antecedentes registrales. Esto es fundamental, ya que no bastará que el título fuera formalmente perfecto y jurídicamente incuestionable si los antecedentes del Registro resultaran incompatibles con aquel. Como el Perú la propiedad se adquiere al margen del Registro, resultará que el vendedor es, en efecto, el propietario, por lo que el contrato no podría ser calificado como inválido o ineficaz. Sin embargo, en un caso como

Nuestro sistema inmobiliario registral consagra el principio registral del tracto sucesivo en el artículo 2015° del Código Civil, el cual textualmente señala que: *"Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane"*.

En el Reglamento General de los Registros Públicos, en el artículo VI de su Título Preliminar, encontramos una definición más amplia del principio de tracto sucesivo, señalando que: *"Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario"*. La justificación de este agregado es brindado por Gonzales Loli, quien señala que el Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos ha incluido dentro de la definición de tracto sucesivo, la de inscripción de acto previo, entendido que si bien existirá conexión entre un acto con otro anterior inscrito, no se exige que el derecho de uno emane del otro[(21)].

2.3. Finalidad del tracto sucesivo.

Habiendo definido al tracto sucesivo, cabe ahora señalar cuál es su finalidad. Por medio del tracto sucesivo se busca facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de un predio y de sus sucesivos titulares; procurando que dicho historial jurídico sea completo, mediante la exigencia de que los sucesivos titulares de la propiedad del predio se sigan los unos a los otros debidamente eslabonados. De esta forma, puede deducir que la función del tracto sucesivo es mantener el orden regular de los titulares sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos estén perfectamente encadenados, como si uno derivara de otro de forma continua.

2.4. Elementos que integran el tracto sucesivo.

Siguiendo a Atilio Cornejo, quien señala de forma acertada los elementos que integran el tracto sucesivo, señalamos que éstos son[(22)]:

- *Sujeto*. Debe haber identidad entre la persona que otorga el acto dispositivo y la que figura como titular del derecho que se dispone o transfiere.

---

este, el título no podrá inscribirse, ya que no se adecua a los antecedentes, y por lo tanto, no se cumple con el principio de tracto sucesivo: GARCÍA GARCÍA, Luis. *"Principio de rogación y legalidad"*. En: AA.VV. Código Civil Comentado, Tomo X, pág. 295.

21. GONZALES LOLI, Jorge Luis. *"Comentarios. Reglamento general de los registros públicos"*, pág. 45.

22. ATILIO CORNEJO, Américo. Ob.cit., pág. 111.

Sobre este elemento, Gonzales Barrón señala que el principio del tracto sucesivo se concentra en dos aspectos básicos, siendo uno de ellos la *identidad del sujeto*, señalando que debe existir entre el titular registral y la persona que aparece como transmitente en el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción. Por ejemplo: Si "X" tiene la calidad de titular en el Registro, debe ser él mismo quien intervenga en el acto de transferencia[23].

- *Objeto*. Tiene que haber coincidencia en la descripción del inmueble, entre lo que dicen el folio y el documento. Además de estar inscrito el "derecho" del titular, sea de dominio o cualquier otro.

  A este elemento, Gonzales Barrón lo identifica con otro de los aspectos básicos del principio de tracto sucesivo, *la identidad del derecho*, señalando que la identidad que debe existir entre el derecho inscrito con relación al derecho transmitido en el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción. Por ejemplo: "X" como titular inscrito del derecho de propiedad podrá transferir ese mismo derecho, o constituir un usufructo o una hipoteca. En cambio, si "X" es titular superficiario de una construcción, no podrá disponer de la propiedad del suelo y, en consecuencia, el acto carecerá de tracto[24].

- *Oportunidad*. La exigencia de la previa inscripción debe existir en el momento de practicarse el asiento respectivo, y no en el de formalizarse el documento.

- *Efectos*. En caso de inobservancia de la exigencia del tracto sucesivo, el registro debe proceder de la siguiente manera: si el adquiriente no puede justificar la legitimación de su causante, el documento no se inscribe.

La exigencia de la previa inscripción –tal como se expondrá infra– se trata de un requisito formal, ya que si el disponente no tiene inscrito su derecho al momento de efectuar el acto dispositivo, ello no significa que se está contratando con un *non domino*, porque aunque el disponente no tenga inscrito su derecho, ello no significa que deja de ser propietario, y como tal sus actos dispositivos son plenamente válidos.

2.5. Naturaleza del requisito del tracto sucesivo.

El tracto sucesivo se configura como un *requisito formal* para la posibilidad de inscribir los derechos de propiedad sobre un predio. Se trata

23. GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob.cit., Tomo II, pág. 510.

24. Ibíd., pág. 511.

de un requisito formal porque no incide en la validez del acto dispositivo (que pretendiera inscribirse).

El ejercicio de la facultad dispositiva es independiente de si el disponente tiene o no inscrito su derecho de propiedad. El tracto sucesivo sólo se exige para la inscripción de un acto dispositivo, no para la validez del acto.

Tal como señala Gonzales Barrón, esta concepción formal del tracto sucesivo busca simplemente una colocación ordenada de los actos en la respectiva hoja registral, logrando la necesaria conexión o enlace de transferente y adquiriente, de causante y sucesor, de tal suerte que todos los actos referidos a un predio determinado se inscriban por orden sucesivo o correlativo en el que uno deriva del otro, sin solución de continuidad[(25)].

Sobre el particular, Lacruz y Sancho señala que el tracto sucesivo «*no debe interpretarse como un requisito necesario para el ejercicio de la facultad dispositiva, sino como requisito para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse*»[(26)].

En el mismo sentido, Diez-Picazo señala que[(27)]:

> «El tracto sucesivo aunque presupuesto importante en la mecánica del registro, tiene solamente carácter formal y afecta exclusivamente al funcionamiento del registro (…) No es, pues, un requisito necesario para disponer del derecho desde el punto de vista material o sustantivo, sino solamente un requisito de tipo formal para permitir que el acto dispositivo tenga acceso al registro».

En conclusión, el tracto sucesivo es un *requisito formal*, puesto que no opera en la formación ni en la validez del acto dispositivo, sólo se efectiviza al momento de la inscripción del acto dispositivo; requisito éste que consiste en que para inscribir un acto dispositivo, se exige que el disponente sea el último titular registral, a efectos de mantener la cadena ininterrumpida de transmisiones.

2.6. Efectos del tracto sucesivo.

El principio de tracto sucesivo produce un doble efecto: uno positivo y otro negativo. El efecto positivo permite la inscripción de un acto dispositivo, cuando se haya cumplido los requisitos de identidad entre el "sujeto

25. Ibíd., pág. 507.

26. LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. Ob.cit., pág. 291.

27. DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. *"Fundamentos de derecho civil patrimonial"*, Tomo III, pág. 399-400.

disponente" y el "derecho transmitido", garantizando el encadenamiento lógico con la previa inscripción. El efecto negativo consiste en rechazar la inscripción de un acto dispositivo cuando éste no derive del titular inscrito.

2.7. Presupuesto formal del tracto sucesivo.

La característica instrumental –y presupuesto formal– del tracto sucesivo es la fórmula utilizada para encadenar las distintas transmisiones ocurridas con respecto a un predio.

Para lograr claridad en los asientos, la doctrina nos propone dos fórmulas. La primera fórmula persigue que cada acto pueda distinguirse nítidamente de los demás, para lo cual se le atribuye un asiento separado como eslabón propio dentro de toda la cadena de transmisiones. La finalidad de esta fórmula es la de otorgar una máxima claridad al historial jurídico del predio, de manera tal que éstos se extiendan unos después de otros, sin huecos ni interrupciones. La segunda fórmula exige que todos los actos dispositivos figuren registrados en un solo asiento, especialmente si han ingresado simultáneamente al Registro.

Teóricamente es intrascendente una u otra fórmula, siempre que se respete el debido encadenamiento entre las transmisiones como presupuesto ineludible para la configuración del tracto sucesivo. Sin embargo, la exigencia de un asiento para cada acto (primera fórmula) obedece a conveniencias prácticas de claridad o descongestión de la hoja registral[28].

Nuestro sistema inmobiliario registral acoge la primera fórmula, recogiéndose en el segundo párrafo del artículo 4° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que: «*Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos se extenderán unos a continuación de otros asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro.*»

3. LA INTERRUPCIÓN DEL TRACTO SUCESIVO.

3.1. Definición.

El tracto sucesivo es un hilo fino de seda, elaborado y cuidado con esmero por el competente servicio registral, pero que se pierde y rompe con facilidad por muchas razones y causas. El tracto se pierde muchas veces porque hay adquirientes que no inscriben su derecho dado el carácter voluntario de la inscripción[29]. Esta pérdida o ruptura del tracto es conocido en la doctrina como *"interrupción del tracto sucesivo"*.

28. GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob.cit., Tomo II, pág. 535.

29. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. *"Derecho inmobiliario registral"*, págs. 293-294.

Son pocos los juristas y autores nacionales que analizan este fenómeno de la ruptura del tracto sucesivo, incluso en el derecho comparado no resulta fácil encontrar una definición integral de este concepto "interrupción del tracto sucesivo".

Por ello, para brindar una definición de *interrupción del tracto sucesivo*, debemos analizar todos los aspectos de este fenómeno:

- Primero, *su naturaleza*, la interrupción del tracto representa una anomalía o patología del tracto sucesivo, pues su presencia impide que el Registro de Predios (y el tracto sucesivo) cumpla su finalidad principal, el cual es la de facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de un predio y de su actual propietario.
- Segundo, *la raíz del fenómeno*, la ruptura del tracto sucesivo se produce porque los adquirientes no inscriben su derecho ya que en nuestro sistema inmobiliario-registral la inscripción no es determinante para la adquisición del derecho de propiedad de los predios.
- Tercero, *sus efectos*, la interrupción del tracto sucesivo ocasiona el resquebrajamiento de la concordancia que debe existir entre el Registro de Predios y la realidad extraregistral o situación jurídica del predio, así como también ocasiona la desactualización del Registro de Predios, conocida como inexactitud registral, ya que cuando se produce la ruptura del tracto, el Registro no llega a registrar todas las transmisiones que le llega a ocurrir al predio.

Habiendo realizado este análisis, es posible brindar una definición integral: la interrupción del tracto sucesivo es un fenómeno patológico o anomalía que sufre el tracto sucesivo debido al carácter voluntario y declarativo de la inscripción, ya que en nuestro sistema la inscripción no es determinante para la adquisición de predios y porque sólo tiene efectos publicitarios; fenómeno este que ocasiona la inexactitud registral e impide que el Registro llegue a cumplir su función principal (facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de un predio y de su actual propietario).

3.2. Sobre su lacónica revisión por la Comisión Revisora del Código Civil, y sobre su extraña falta de regulación.

La interrupción del tracto sucesivo tuvo un escueto análisis por la Comisión Revisora del Código Civil, tal como se observa de la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil[(30)]:

30. DIARIO OFICIAL EL PERUANO. *Exposición De Motivos Oficial Del Código Civil: Registros Públicos – Separata Especial*, pág. 17.

«*INTERRUPCIÓN DEL TRACTO.- Sucede frecuentemente, sobre todo tratándose de derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble, que éstos no se inscriben y se producen sucesivas transferencias que ocasionan el divorcio entre la realidad y la expresión registral. En tales casos el tracto sucesivo queda interrumpido.*»

Aunque breve, podemos advertir que la Comisión Revisora del Código Civil, tuvo pleno conocimiento de la existencia de este fenómeno, tal es así que incluso conocían los efectos de su presencia; por lo que, resulta extraña su falta de regulación. No obstante, analizando a mayor profundidad la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se observa que este párrafo fue la única referencia de este fenómeno, por lo que, podríamos señalar que es debido a este lacónico análisis de la interrupción del tracto sucesivo, y del carente estado de la cuestión sobre dicho fenómeno, que no se idearon y establecieron mecanismos que busquen remediar la falta de tracto sucesivo.

3.3. Causas de la interrupción del tracto sucesivo.

3.3.1. Introducción.

Nuestro sistema inmobiliario-registral es un *sistema de inscripción declarativa*, ya que la inscripción no es un elemento determinante de la adquisición del derecho de propiedad de los predios, por cuanto las transferencias inmobiliarias se perfeccionan con el solo consenso contractual, y la inscripción sólo tiene efectos publicitarios. Esto es consecuencia de haber recogido –en el campo de las transferencias inmobiliarias– el sistema de la *transmisión puramente consensual*[(31)].

El sistema de la transmisión puramente consensual tiene su fundamento en el contrato traslativo de dominio, permitiendo que la transferencia de la propiedad se produzca con la celebración del contrato causal (*solus consensu*), en tanto allí se consuma la voluntad causalizada de transferir y adquirir. Este sistema tiene su origen en el Derecho romano, pues éste permitió en la etapa postclásica que la transferencia de la propiedad se consume a través de mecanismos de

31. En el derecho comparado existen actualmente tres sistema de transmisión de la propiedad: a) El de la transmisión mediante la "traditio" causalmente enlazada con los negocios obligatorios antecedentes (Austria, Argentina y España). b) El de la transmisión mediante la "traditio" abstracta, siendo la tradición entendida como el acto voluntario de entrega, esto es, el acuerdo real abstracto (Alemania). c) El de la transmisión puramente consensual, en el cual la transferencia se realiza con el solo consenso contractual (Francia, Italia y Portugal): DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. Ob.cit., Tomo III, pág. 767.

tradición fingida, con lo cual la entrega era reemplazada por el consentimiento[32].

En efecto, con respecto a las transmisiones de la propiedad inmobiliaria, nuestro sistema jurídico ha adoptado el *principio consensualístico*, tal como se desprende del artículo 949° del Código Civil, que expresamente dispone que «*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario*».

Según el principio consensualístico, el consentimiento perfecciona la transmisión inmobiliaria y no hay necesidad de tradición real para que el acreedor deba ser considerado propietario del predio.

Sobre este principio, se han esgrimido diversas posturas, unas que defienden la existencia de este principio postulando sus ventajas, y otras que critican el principio consensual señalando sus desventajas, y otras que conciben al Registro como el remedio que atenúa las desventajas del principio consensualístico. El análisis de estas posturas no es materia de la presente investigación; por lo que, sólo pretendemos señalar al sistema de transmisión inmobiliaria acogido por nuestro sistema jurídico como la raíz del problema materia de esta investigación: interrupción del tracto.

3.3.2. La raíz de la ruptura o interrupción del tracto sucesivo.

La presencia –en nuestro sistema jurídico– del principio consensualístico, así como el carácter declarativo de nuestro sistema de inscripción, es la raíz de que se genere la interrupción del tracto sucesivo, ya que perfeccionándose la transmisión de predios con el solo consenso, y teniendo la inscripción del mismo –en los Registros de Predios– sólo efectos publicitarios, conlleva a que suceda con frecuencia, que las sucesivas transferencias de la propiedad inmueble no lleguen a inscribirse, ya sea por negligencia o dejadez, o ya sea por insuficiencia formal del título (caso común, cuando se realizan transmisiones orales o mediante instrumento privado).

a. La negligencia o dejadez en inscribir la transferencia inmobiliaria.

Una de las causas que originan la ruptura del tracto sucesivo es la negligencia, descuido o dejadez en inscribir la transferencia de la propiedad inmueble. Teniendo en cuenta que la transmisión inmobiliaria se produce sólo con la celebración del contrato

32. GONZALES BARRÓN, Gunther. *"Derechos reales"*, pág. 720.

causal, y como quiera que la inscripción en el Registro de Predios no es obligatoria, pues sólo tiene efectos publicitarios, las personas suelen no tomarle importancia a la inscripción registral de su título, dejándolo para otro momento, olvidándose así de la inscripción de su título. De esta forma, cuando el propietario dispone de su predio, el último adquiriente del predio se encuentra imposibilitado de inscribir su derecho, debido a que se ha producido la ruptura del tracto sucesivo.

b. La insuficiencia formal del título.

Otra de las causas que originan la ruptura del tracto sucesivo es la insuficiencia formal del título adquisitivo de la propiedad inmueble.

Haber adoptado el sistema de la transmisión puramente consensual y, al no existir en nuestro sistema jurídico una formalidad *ad solemnitatem* para la validez de la transferencia inmobiliaria, conlleva a que las personas realicen la transferencia de la propiedad inmueble a través de simples acuerdos verbales o mediante un instrumento privado (y sin la intervención de un notario público), a estos actos dispositivos se le conoce en la doctrina como *transmisión inmobiliaria clandestina*.

La transmisión inmobiliaria clandestina son aquellos actos dispositivos de la propiedad inmobiliaria celebrados de forma privada (ya sea de forma verbal o escrito), que no se hacen de conocimiento público; siendo la forma de realización lo que caracteriza a este tipo de transmisión inmobiliaria.

3.3.3. Efectos de la interrupción del tracto sucesivo.

El efecto principal de la interrupción o ruptura del tracto sucesivo es el divorcio entre la realidad extraregistral y la expresión registral, pues imposibilita que el Registro de Predios guarde coherencia y concordancia con la situación jurídica del predio, e impide que registre íntegramente los múltiples actos o contratos traslativos de la propiedad inmobiliaria; de esta manera, se genera un problema de inexactitud registral.

La publicidad que otorga el Registro de Predios sólo es útil en cuanto brinda una información certera sobre la situación jurídica del predio, pero el problema de inexactitud registral generado por la

ruptura del tracto sucesivo impide que el Registro de Predios llegue a cumplir esta importante finalidad.

Este problema no sólo afecta al Registro de Predios, sino que se extiende al tráfico inmobiliario. Tal como señala Gonzales Linares, «*las exigencias del mundo económico actual, también propugna dotar al patrimonio inmobiliario de la capacidad económico-financiera o crediticia, es aquí donde la publicidad registral juega un papel muy importante*»[(33)]. En efecto, la inexactitud registral impide el tráfico comercial del predio, pues ocasiona inseguridad a las personas que pretendan realizar cualquier tipo de transacción comercial con el propietario cuyo derecho de propiedad no se encuentra inscrito en los Registros de Predios. Como ejemplos podemos mencionar los siguientes:

- El propietario que no inscribió su derecho de propiedad, no puede hipotecar su predio[(34)], ya que siendo requisito de validez de la hipoteca que sea inscrito en los Registros Públicos (art. 1099° -inciso 3- del Código Civil), sólo puede hipotecar aquel propietario que ha inscrito su derecho de propiedad en los Registros de Predios, puesto que no es posible inscribir una hipoteca en los Registros de Predios cuando en el mismo figure otra persona (diferente al hipotecante) como propietario del predio, aunque esta persona fuese uno de los antecesores propietarios del referido predio.
- Las personas que quieran contratar con el propietario que no inscribió su derecho de propiedad se mostrarán inseguros para contratar con él, pues en los Registros de Predios se muestra a otra persona como propietario del predio, y como quiera que los Registros se encuentra desactualizado, pues como no guardó coherencia con la realidad extraregistral, el propietario del predio no puede brindarles a estas personas una completa seguridad de la transferencia a realizar.
- El último de los problemas, es que la persona que adquiera la propiedad inmobiliaria de aquél que no inscribió su derecho de propiedad en los Registros, se encontrará imposibilitado de registrar su derecho en los Registros de Predios, por la falta de tracto sucesivo.

33. GONZÁLEZ LINARES, Nerio. *"Derecho civil patrimonial. Derechos reales"*, pág. 332.

34. La hipoteca es uno de los pocos derechos reales cuya inscripción es constitutiva; en efecto, se trata de un derecho real que nace al mundo jurídico con su inscripción registral: ALIAGA HUARIPATA, Luis. *"Requisitos de validez de la hipoteca"*. En: AA.VV. Código Civil Comentado, Tomo V, pág. 593.

4. EL EMPLEO INAPROPIADO DE LA USUCAPIÓN PARA REMEDIAR LA RUPTURA DE TRACTO SUCESIVO.

4.1. La usucapión.

La usucapión –también llamada prescripción adquisitiva de dominio– es un modo originario de adquirir la propiedad, que apareció por primera vez en la antigua Roma, siendo regulado en la Ley de las XII Tablas, cuya aplicación fue limitado a "las cosas romanas"[35] y sólo beneficiaba a los *sui juris* (ciudadanos).

Tal como señala Mariani de Vidal, conforme a la Ley de las Doce Tablas, la posesión continuada por el término de dos o un año –para las cosas inmuebles o muebles, respectivamente– otorgaba la propiedad al poseedor; siendo excluido o prohibido este beneficio para las cosas hurtadas y las obtenidas con violencia[36].

En la doctrina podemos encontrar diversas definiciones de usucapión, pero entre las principales podemos encontrar las siguientes:

- Para Albaladejo la usucapión es la adquisición de la propiedad u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley[37].
- Por su parte para García Sánchez, la usucapión o prescripción adquisitiva es un mecanismo legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo, siempre y cuando haya desarrollado una conducta establecida por ley en un periodo de tiempo también indicado en la ley[38].
- De otro lado, Álvarez Caperochipi concibe a la usucapión como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad; haciendo énfasis en que la usucapión es algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio

35. En Roma el concepto de cosa estuvo relacionado inicialmente con lo material, lo perceptible por los sentidos, aquello que era integrante del mundo físico. La noción de cosa partió de lo más elemental, de la comprobación de la realidad a través de los sentidos. Por eso en la Roma clásica se alude a *res corporales*. El desarrollo y la evolución de los conceptos jurídicos determinaron la necesidad de ampliar la idea de cosa a la *res incorporales*, aquellas perceptibles con la inteligencia: AVENDAÑO ARANA, Francisco. *"Clases de bienes"* En: AA.V. Código Civil Comentado, Tomo V, pág. 30.

36. MARIANI DE VIDAL, Marina. *"Derechos reales"*, Tomo III, pp. 320.

37. ALBALADEJO, Manuel. *"Derecho civil"*, Tomo III, Derecho de bienes, Volumen I, pág. 164.

38. GARCÍA SÁNCHEZ, David. *"La prescripción adquisitiva de dominio"*, pág. 276.

de la seguridad del tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión[39].

Cualquiera de estas tres definiciones es aceptada en nuestro sistema, y –aunque diferentes entre sí– guarda una estrecha relación en cuanto a su naturaleza, ya que las tres definiciones consideran a la usucapión como un *modo originario de adquirir la propiedad*, en el sentido que convierte la posesión en propiedad.

4.2. Fundamento de la usucapión.

La aplicación rigurosa del principio de que *'nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que posee'*, el adquirente de una cosa tendría que probar, no sólo que la obtuvo por los medios legítimos de su antecesor, sino también que dicho antecesor era propietario. Esta persona –por otra parte– no tendría otra forma de probar su derecho que acreditar el de la persona de quien –a su vez– la adquirió y así sucesivamente, tendríamos que remontarnos, en cada caso, o bien a la propiedad originaria dada por el Estado, o bien la investigación se perdería en el tiempo sin que fuera posible establecer con certeza o certidumbre la autenticidad del derecho. A esto se la llama la *probatio diabólica*.

Para remediar esto, nace la usucapión como una institución de derecho natural creada por razones de equidad, se esté en contra o a favor de su recepción por el derecho positivo, lo que no se puede evitar, en homenaje a la seguridad jurídica y a la paz y tranquilidad públicas, es que la investigación del título a través del tiempo se detenga en algún momento[40].

Siguiendo esta línea de ideas, Mariani de Vidal señala que el fundamento de la usucapión es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social[41].

En el mismo sentido, Arias Schreiber Pezet señala que el fundamento de la usucapión reposa en un principio de puro derecho, señalando que se trata de una institución establecida sobre la base de la equidad e interesa a la sociedad conservar el principio de la seguridad del dominio, como presupuesto necesario de la paz social, evitando conflictos en el área dominial, tales como las reivindicaciones imprevistas, unidas a las dificultades propias de

39. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. *"Curso de derechos reales"*, Tomo I, pág. 143.

40. JORGE MUSTO, Néstor. *"Derechos reales"*, Tomo I, pág. 487.

41. MARIANI DE VIDAL, Marina. Ob.cit., pág. 324.

la prueba diabólica y la desconfianza y en otras palabras, la inestabilidad de la propiedad constituye, en suma, un factor perturbador dentro del contexto social[42]. Tal como señala el referido autor, estos factores perturbadores son remediados por medio de la usucapión.

Por su parte, Albaladejo concibe que el fundamento de la usucapión se halla en la idea de que, en aras de la seguridad del tráfico es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo se convierta en titular de ciertos derechos quien aunque no le pertenezcan, los ostenta, como suyos, sin contradicción del interesado[43].

En resumen, el fundamento de la usucapión reside en la necesidad de eliminar la incertidumbre de la autenticidad del derecho de propiedad, estableciéndose como un modo originario de adquirir la propiedad (que convierte la posesión en propiedad), todo ello en aras de la seguridad dominial (para evitar perturbaciones en la propiedad) y de la seguridad del tráfico.

4.3. Naturaleza jurídica de la usucapión.

Existe consenso en la doctrina en considerar a la usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad, fundamentándose en el tiempo, la posesión y el plazo que establece la ley.

Sin embargo, ha surgido una tesis contemporánea que considera a la usucapión no sólo como un medio de adquirir la propiedad sino como un medio de prueba de la propiedad, tal como es señalado por Avendaño quien dice al respecto[44]:

> «En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la propiedad, es decir, de convertir al poseedor en legítimo propietario. Actualmente, sin embargo, se le considera un medio de prueba de la propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su derecho de propiedad. Si no hubiese la prescripción adquisitiva, la prueba del derecho de propiedad de los inmuebles sería imposible. Estaríamos frente a la famosa prueba diabólica de la cual hablaban los romanos.»

Pese a lo que puedan manifestar los autores de esta actual tesis (que al parecer surgido para explicar la naturaleza de la usucapión corta o con justo

42. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Ob.cit., pág. 830-839.

43. ALBALADEJO, Manuel. Ob.cit., pág. 168.

44. Cit. BERASTIAN QUEVEDO, Claudio. *"Prescripción adquisitiva - requisitos"*, pág. 236.

título) nosotros consideramos que la naturaleza jurídica de la usucapión es y seguirá siendo la de un modo originario de adquirir la propiedad, ya que es a través de ella que una persona que no es propietario de un inmueble –mediante el transcurso del tiempo por el plazo signado por la ley– adquiere la propiedad del predio.

El punto débil de esta nueva tesis es que el primer jurista que la postuló es Enneccerus, jurista natural de Alemania; siendo así, basta con realizar una simple deducción para advertir que esta tesis surgió en un sistema de inscripción constitutiva como es el sistema registral alemán. Debido a esto, partiendo de la premisa que esta tesis es originaria del sistema registral alemán, por la diferencia sustancial entre dicho sistema con el nuestro (sistema declarativo), **tal tesis no resulta aplicable a nuestro sistema inmobiliario-registral**.

Considerar a la usucapión como un medio de prueba de la propiedad sería casi como reconocer que el usucapiente es propietario, si así fuese de nada serviría la usucapión porque el propietario tendría *a priori* el derecho de propiedad respecto al predio, y emplear la usucapión sólo para probar su derecho de propiedad que supuestamente ya ostentaba el usucapiente, desnaturaliza completamente la figura de la usucapión.

Como se señaló líneas arriba, de acuerdo a lo expuesto por el jurista Avendaño, podemos inferir que la tesis que defiende tiene mayor respaldo para el caso de la usucapión corta o con justo título; empero, sobre el mismo, la doctrina ha establecido –conforme se explicará con mayor detalle más adelante– que:[(45)]

> «La mayoría de los *ius* realistas consideran que la usucapión corta es un modo originario, afirman además, que ésta no se funda en el supuesto "derecho" del transferente, y si hubo transferencia, quedó sin validez alguna.»

En realidad, esta nueva teoría de la naturaleza de la usucapión surgió a raíz de que la usucapión empezó a ser empleado por aquellas personas afectadas por la ruptura del tracto sucesivo, vale decir, por aquellos propietarios que –debido a que su transferente no inscribió su título– se encuentran imposibilitados de inscribir en el Registro de Predios su derecho de propiedad. Es por estos que los autores consideran que la usucapión sirve como un medio de prueba. Empero, la usucapión no es el mecanismo correcto para solucionar el problema de la falta de tracto sucesivo, tal como se analizará *infra*.

45. GONZÁLEZ LINARES, Nerio. *Ob.cit.*, pág. 394.

4.4. La usucapión ordinaria: el usucapiente y el justo título.

El problema de considerar a la usucapión como el mecanismo para remediar la falta de tracto sucesivo, se afianza cuando se emplea la llamada usucapión ordinaria o corta, ya que en esta modalidad de usucapión se exige al usucapiente que cuente con justo título y buena fe. Es precisamente la exigencia de estos dos elementos para que opere la usucapión ordinaria, que comúnmente suele confundirse la naturaleza de la usucapión, puesto que consideran que por existir el justo título, el usucapiente es propietario del predio, y que la usucapión ordinaria sólo sirve para regularizar su situación y otorgarle la prueba que necesita para acreditar su propiedad, y permitirle ingresar al Registro de Predios. Sin embargo, esto no resulta correcto, porque –en principio– ni el usucapiente es propietario, ni el justo título le otorga la calidad de propietario.

En efecto, si bien el justo título es un acto jurídico válido y verdadero, contiene en su interior una *virtual transmisión de dominio*; virtual porque si bien reúne los requisitos estructurales de todo acto jurídico, sólo le otorga a su titular una *apariencia de legitimidad*, el cual deviene a causa de la falta de titularidad del transmitente, y es esta anomalía que viene siendo superada o convalidada por la usucapión ordinaria.

En el mismo sentido, Gonzales Barrón, analizando la figura del justo título señala que si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un transmitente que no es propietario del predio, entonces el "justo título" será aquel que, estructuralmente, corresponda a un acto jurídico válido con finalidad transmisiva (como el caso del contrato de compraventa, permuta, donación), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del transmitente. Si no hubiese este defecto, el título sería suficiente para transferir la propiedad, y no se exigiría la presencia adicional de la posesión; pero existiendo este defecto, el título (y la buena fe) requerirá ser subsanado a través de la posesión por el plazo legal correspondiente[(46)].

Es por el defecto que lleva consigo el justo título que no debe entendérsele como un título perfecto o suficiente para la transmisión perfecta de la propiedad inmobiliaria, ya que el justo título no es otra cosa que una transferencia a non dominus; y es por ello que se exige además del justo título, la buena fe en el usucapiente (artículo 950° del Código Civil), que no es otra cosa que la creencia firme –aunque errónea– del usucapiente

46. GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob.cit., pág. 683-684.

de que su transferente fue propietario del predio y que viene poseyendo como propietario.

Ambos requisitos, justo título y buena fe, deben presentarse juntos para que juntos puedan subsanar la falta de legitimidad del usucapiente, mediante la usucapión ordinaria, ya que –como se señaló *supra*– el justo título no genera una perfecta transmisión de la propiedad, y la buena fe no puede argumentarse sin la presencia del justo título, que le otorgue al usucapiente una firme creencia –aunque errónea– de su legitimidad.

De esta forma, es posible arribar a la conclusión de que la usucapión ordinaria, en realidad, es el remedio frente a la falta de legitimidad en el usucapiente, debido a la falta de titularidad de su transferente; el cual le permitirá perfeccionar la transferencia de la propiedad (el cual es imperfecta por el defecto mencionado), y adquirir de una buena vez el derecho de propiedad del predio, ya que mientras no opere la usucapión ordinaria, el usucapiente sólo cuenta con un derecho de propiedad aparente o virtual, vale decir, es un non domino.

Esclarecido la confusión esgrimida líneas arriba sobre la usucapión ordinaria, y quedando establecido que la usucapión ordinaria (al igual que la usucapión extraordinaria) es un modo originario de adquirir la propiedad, corresponde analizar el empleo inapropiado de la usucapión para solucionar la ruptura del tracto sucesivo.

4.5. El empleo inapropiado de la usucapión para remediar la ruptura de tracto sucesivo en nuestro sistema inmobiliario-registral.

La frecuencia de las transferencias inmobiliarias por parte de personas que no tenían inscrito previamente su derecho de propiedad, genera un defecto en la cadena de transmisiones, en la medida que faltará un eslabón en dicha cadena de transmisión, defecto este que impide a su adquiriente inscribir su título porque precisamente su transferente no tenía inscrito su derecho. Arias Schreiber Pezet señala que este defecto es subsanable, porque bastaría regularizar el tracto sucesivo con la presentación en vía de subsanación los títulos que permitan inscribir el derecho del disponente o transferente[(47)]. Continuando con este análisis, el referido autor señala que no siempre es sencilla realizar esta regulación, ya que en no pocos casos resulta prácticamente imposible conseguir los títulos de los transferentes anteriores; siendo que por ello la única solución viable, basándose en la posesión continua, pacífica, pública, y como propietario, que pudiera tener

47. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Ob.cit.*, pág. 866.

el adquiriente del derecho, así como sumando los plazos posesorios de los anteriores poseedores, recurrir a un proceso de prescripción adquisitiva para que una declaración de propiedad y, en aplicación del segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil, cancelar el asiento a favor de quien figure en el Registro como propietario (titular registral vigente) e inscribir el derecho correspondiente a su favor[(48)].

En principio, para solucionar el problema de la interrupción del tracto sucesivo no se debería recurrir a la usucapión, ya que la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad que sirve para que el poseedor no propietario (non domino) se convierta en propietario (domino). Emplearlo para remediar la falta de tracto resulta incongruente a la propia naturaleza y finalidad de la usucapión.

El caso expuesto trata de un propietario que cuenta con un título válido y con eficacia transmisiva (ya que su transferente tenía el derecho de propiedad sobre el predio), cuyo único defecto es la ruptura del tracto sucesivo que impide al propietario inscribir su derecho de propiedad en los Registros de Predios (debido a que su transferente no inscribió su propio derecho de propiedad). Como puede observarse, el problema no es de propiedad (o de transferencia de la misma) ni tampoco de acreditación o prueba de la propiedad, sino de interrupción del tracto sucesivo.

Como quiera que el problema versa sobre la ruptura de la cadena de transmisiones (tracto sucesivo) lo que cabe hacer es **reconstruir la referida cadena de transmisiones**, ya sea presentando los títulos suficientes que permitan restaurar de manera ininterrumpida las sucesivas transmisiones realizadas con anterioridad a la efectuada a favor del último adquiriente, quien se encuentra impedido de inscribir su derecho de propiedad; y si esto no fuera posible, recurrir a un proceso judicial donde se estudie la legitimidad del último adquiriente (su derecho de propiedad) respecto al predio, para que un juez ordene la inscripción de su derecho de propiedad a los Registros de Predios, como el último eslabón en la cadena de transmisiones. Esta forma de reconstruir el tracto sucesivo es materia de análisis en la presente investigación, el cuales se expondrá *infra*.

Como corolario, podemos concluir señalando que la usucapión no es el mecanismo adecuado para remediar los problemas del tracto sucesivo interrumpido, y que si bien es un hecho que en nuestro sistema jurídico este problema viene siendo solucionado mediante el empleo de la usucapión, ello se debe a que **no existe en nuestro medio el mecanismo adecuado**

48. Ibidem.

que permita reconstruir o remediar el tracto sucesivo interrumpido. Es la incorporación de este mecanismo el objetivo del presente estudio.

5. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

5.1. Introducción.

De lo expuesto anteriormente se puede deducir que en nuestro sistema inmobiliario registral no existe un mecanismo apropiado que permita reconstruir o remediar el tracto sucesivo interrumpido. Sin embargo, existe la necesidad en nuestro medio de que se regule el tan anhelado mecanismo que reanude el tracto interrumpido.

Si bien en nuestro sistema inmobiliario registral no está regulado el mecanismo de la *Reanudación del tracto sucesivo interrumpido*, sí está regulado en el sistema registral o hipotecario español.

De esta manera, empezaremos analizando la presencia de este mecanismo en los sistemas registrales más importante del derecho comparado; y seguidamente, analizaremos la regulación de este mecanismo en la legislación española.

Posteriormente, procederemos a exponer los fundamentos que defiendan nuestra postura de implementarlo a nuestro sistema inmobiliario registral; aunque resulta menester decir que la implementación que proponemos no es hacerlo tal cual está regulado en la legislación hipotecaria española sino adecuándolo a nuestro sistema inmobiliario registral, modificándolo y perfeccionándolo.

5.2. La reanudación del tracto perdido en los diferentes sistemas registrales del derecho comparado. análisis de su presencia en estos sistemas registrales.

5.2.1. En el sistema registral francés.

El sistema registral francés es el prototipo del sistema declarativo, ya que los actos registrables y no registrables no pueden oponerse a nadie[(49)]; y porque la constitución o transmisión de los derechos reales tiene lugar por el simple consentimiento. Entre sus otras características se encuentra que es un sistema de transcripción y de inoponibilidad, por lo que también es denominado "sistema de clandestinidad".

Asimismo, el sistema francés es un sistema de folio personal, ya que la unidad básica del registro es el titular del derecho no el derecho real, vale decir, se apertura una partida registral por cada persona

49. GUTIERREZ VIANA, Gloria. *"Derecho inmobiliario registral"*, pág. 67.

jurídica o por cada persona natural, titular de un derecho. El establecimiento del folio personal implica que en este sistema no se aplica los principios registrales de especialidad, publicidad y tracto sucesivo.

De otro lado, otra característica del sistema registral francés es que la transcripción es obligatoria, introducida por el Decreto Ley de 4 de enero de 1955, bajo la denominación de "efecto relativo de la publicidad", el cual viene a ser el equivalente al tracto sucesivo en otros sistemas registrales, operando como un "requisito" –más que como un efecto– para la inscripción[50]. Sin embargo, aunque la publicidad –o transcripción– es obligatoria, ello no significa que la transcripción sea constitutiva o necesaria, ya que la constitución o transmisión de los derechos reales está al margen del Registro, el cual tiene lugar con el simple consentimiento. La transcripción es obligatoria porque el legislador impone sanciones frente a su omisión (multa, obligación de reparar el perjuicio causado por la falta de publicidad).

Ahora bien, resulta menester indicar que el problema materia de esta investigación: la interrupción del tracto sucesivo, se genera en nuestro sistema inmobiliario porque la inscripción es *voluntaria*; por ello, cuando se presenta sucesivas transferencias de un predio sin que se inscriban en el Registro de Predios, imposibilita al último propietario a inscribir su título porque su anterior transferente no inscribió su propio derecho.

A diferencia de nuestro sistema inmobiliario registral (donde el sistema es de folio real y la inscripción es voluntaria), en el sistema registral francés la transcripción es obligatoria, además que su sistema es de folio personal; siendo así, en el sistema registral francés no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual como se ha mencionado líneas arriba, sólo se presenta en nuestro sistema inmobiliario registral porque nuestro sistema es de folio real, y por ello, rige el principio registral del tracto sucesivo, y porque la inscripción tiene carácter facultativo o voluntario.

Es a causa de ello que, en la Ley Francesa de Transcripciones y en la bibliografía jurídica francesa no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo

50. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *"Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario"*, Tomo I, pág. 349.

que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema francés no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.2. En el sistema registral italiano.

El sistema registral italiano se originó tomando como base el sistema francés, al que siempre tuvo como modelo. Ello implica que se haya adoptado todas las características de su sistema. De esta forma, el sistema registral italiano es un sistema de transcripción, con efectos declarativos de la transcripción, que opera bajo la "nota de transcripción"[(51)].

A su vez, el sistema italiano es un sistema de folio personal, siendo así, el predio no se tiene en cuenta como base del sistema sino que es la persona del titular el centro de organización del Registro, con lo cual fallan ya todos los principios, como son el de especialidad, el de publicidad, el de tracto sucesivo, etc.[(52)]

Siendo así, se colige que en el sistema registral italiano no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual sólo se presenta en un sistema registral donde rige el principio registral del tracto sucesivo (producto del sistema de folio real), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

Es a causa de ello que, en el Código Italiano de 1942 y en la bibliografía jurídica italiana no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema italiano no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.3. En el sistema registral belga.

El sistema registral belga es típicamente latino, por lo que es similar al sistema francés pero más antiguo que él, pues la Ley belga es de 16 de diciembre de 1851 y sigue plenamente vigente.[(53)]

El sistema belga es de publicidad personal, no real (no existe el folio real ni la publicidad se ordena por los datos de las fincas, sino

51. El sistema de la "nota de transcripción" opera de la siguiente forma: El título recoge el acto o contrato, y la nota, la solicitud de Registro con los datos principales de identidad de la persona y del acto y una somera referencia al inmueble. Esta nota es la que será transcrita en los libros. De todos modos, tanto el documento como la nota se archivan en el propio Registro: GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Ob.cit., pág. 368.

52. Ibídem.

53. Ibíd., pág. 378.

por los datos de las personas). El establecimiento del sistema belga como un sistema folio personal, implica que en dicho sistema no impera los principios registrales de especialidad, de publicidad, y de tracto sucesivo.

La transmisión entre partes es por el mero consentimiento, igual que en el sistema francés; no siendo necesario la transcripción del título para que se perfeccione la transmisión; por lo que, se entiende que el sistema registral belga es un sistema declarativo, siendo su transcripción de carácter voluntario.

Siendo así, se colige que en el sistema registral belga no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual sólo se presenta en un sistema registral donde rige el principio registral del tracto sucesivo (producto del sistema de folio real), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

Es a causa de ello que, en la Ley belga de 1851 y en la bibliografía jurídica belga no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema belga no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.4. En el sistema registral alemán.

El sistema registral alemán se encuentra regulado por el Código Civil alemán (Bürgerliches Gesetzbuch o B.G.B.) y la Ordenanza Inmobiliaria de 24 de marzo de 1897, modificada por la Ordenanza de 5 de agosto de 1935.[(54)]

El sistema alemán se caracteriza por lo siguiente:

- Es de *inscripción constitutiva*, ya que para la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales inmobiliarios es necesario y fundamental la inscripción en el Registro.
- Tiene carácter abstracto y no causal, ya que el "acuerdo real" en el que se apoya prescinde de la eficacia del negocio obligacional previo.
- Es un sistema de presunción de exactitud, estando perfectamente desarrolladas sus dos vertientes: la presunción iuris tantum, derivada del principio de legitimación; y la presunción iure et de iure, derivada del principio de fe pública registral.

54. Ibíd., pág. 382.

- Está basado en la prioridad, regulando detalladamente la sustantivación, eficacia, negociación de rango.

Ahora bien, resulta menester indicar que el problema materia de esta investigación: la interrupción del tracto sucesivo, se genera en nuestro sistema inmobiliario porque la inscripción sólo tiene *efectos declarativos*, debido a que las transferencias inmobiliarias se perfeccionan con el solo consentimiento, y la inscripción sólo tiene efectos declarativos o de publicidad; por ello, cuando se presenta sucesivas transferencias de un predio sin que se inscriban en el Registro de Predios, imposibilita al último propietario a inscribir su título porque su anterior transferente no inscribió su propio derecho.

A diferencia de nuestro sistema inmobiliario registral (donde la inscripción es voluntaria y de efectos declarativos), en el sistema registral alemán la inscripción es *constitutiva*, y por ende, *obligatoria*, ya que en el sistema alemán la transferencia inmobiliaria se perfecciona con la inscripción del título en los Registros Públicos; siendo así, en el sistema registral alemán no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, ya que para que se presente este fenómeno se requiere que un propietario no inscriba su derecho en el Registro de Predios, y pese a ello siga transfiriendo el predio (con lo cual se rompe el tracto sucesivo); sin embargo, si en el sistema alemán un adquiriente no inscribe su título, entonces éste no adquiere el derecho de propiedad, y por ende, no goza del derecho de disposición sobre el predio.

Es a causa de ello que, en el Código Civil alemán y en la Ordenanza Inmobiliaria, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema alemán no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.5. En el sistema registral suizo.

El sistema registral suizo se encuentra regulado por el Código Civil suizo y la Ordenanza sobre Registro Inmobiliario de 22 de febrero de 1910[(55)]. El sistema suizo es de inspiración germánica y tiene bastante parecido con el sistema alemán. Es por ello que el sistema registral suizo posee similares características con el sistema registral alemán.

La característica principal del sistema registral suizo es que la inscripción es *constitutivo*, y obligatoria, vale decir, que las transferencias

55. Ibíd., pág. 401.

inmobiliarias se perfeccionan con la inscripción en el Registro, conforme así es señalado en el art. 972° del Código Civil suizo, según el cual "los derechos reales nacen (…) con la inscripción." [56]

Siendo así, se colige que en el sistema registral suizo no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual sólo se presenta en un sistema registral donde la inscripción es declarativa (donde no es necesario inscribir el título para adquirir el derecho de propiedad), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

Es a causa de ello que, en Código Civil suizo y en la Ordenanza sobre Registro Inmobiliario, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema suizo no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.6. En el sistema registral austriaco.

El sistema registral austriaco es similar al sistema suizo y alemán; y en cuanto a la legislación aplicable, en el aspecto sustantivo, la regulación se contiene en el Código Civil austriaco, ABGB (Allgemeine Burgerliche Gesetzbuch), y en el aspecto formal, la Ley federal sobre el Registro de la Propiedad.[57]

Las características principales del sistema austriaco son:

- La inscripción es *constitutiva*.
- El sistema es de *numerus clausus* (sistema cerrado de derechos reales inscribibles).
- La inscripción lleva consigo la posesión.

La característica que nos interesa es que la inscripción es constitutiva, reconocido en el art. 431° del ABGB, el cual prescribe que: "Para la adquisición de la propiedad inmueble tiene que inscribirse el negocio de adquisición en los libros públicos determinados a este efecto."[58]

Siendo así, se colige que en el sistema registral austriaco no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual sólo se presenta en un sistema registral donde la inscripción es declarativa (donde no es necesario inscribir el título para adquirir el derecho de propiedad), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

56. Ibíd., pág. 402.

57. Ibíd., pág. 411.

58. Ibíd., pág. 412.

Es a causa de ello que, en Código Civil austriaco y en la Ley federal sobre el Registro de la Propiedad, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema austriaco no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.7. En el sistema registral australiano.

El sistema registral australiano nació de la idea del inmigrante irlandés Robert Richard Torrens, y de ahí que se denomine sistema de Torrens. El sistema registral australiano posee las siguientes características:[59]

- No existen más derechos reales que los que nacen a través del Registro.
- La registración inicial (inmatriculación) es voluntaria; pero una vez inmatriculado el inmueble, la inscripción de los actos relativos al mismo es obligatoria para la validez y nacimiento de las relaciones jurídicas inmobiliarias.

Dicho de otra manera, la inmatriculación es voluntaria, pero para el historial del inmueble, la inscripción es *constitutiva*, ya que sin la inscripción no nace la propiedad o el derecho real. Pero la inscripción ha de basarse en un documento de transmisión.[60]

Ahora bien, resulta menester indicar que el problema materia de esta investigación: la interrupción del tracto sucesivo, se genera en nuestro sistema inmobiliario porque la inscripción sólo tiene *efectos declarativos*, debido a que las transferencias inmobiliarias se perfeccionan con el solo consentimiento, y la inscripción sólo tiene efectos declarativos o de publicidad; por ello, cuando se presenta sucesivas transferencias de un predio sin que se inscriban en el Registro de Predios, imposibilita al último propietario a inscribir su título porque su anterior transferente no inscribió su propio derecho.

A diferencia de nuestro sistema inmobiliario registral (donde la inscripción es voluntaria y de efectos declarativos), en el sistema registral australiano la inscripción es *constitutiva*, y por ende, *obligatoria*, ya que en el sistema australiano la transferencia inmobiliaria se perfecciona con la inscripción del título en los Registros Públicos; siendo así, en el sistema

59. GUTIERREZ VIANA, Gloria. *"Derecho inmobiliario registral"*, pág. 74 y 75.

60. GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Ob.cit.*, Tomo I, pág. 419.

registral australiano no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, ya que para que se presente este fenómeno se requiere que un propietario no inscriba su derecho en el Registro de Predios, y pese a ello siga transfiriendo el predio (con lo cual se rompe el tracto sucesivo); sin embargo, si en el sistema australiano un adquiriente no inscribe su título, entonces éste no adquiere el derecho de propiedad, y por ende, no goza del derecho de disposición sobre el predio.

Es a causa de ello que, en el sistema registral australiano, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema alemán no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.8. En el sistema registral argentino.

El Registro de la Propiedad argentino es totalmente diferente del Registro de Propiedad español. Responde a una evolución diferente, a unos principios distintos y a una realidad también distinta [(61)]. El Código Civil argentino originalmente no regulaba la publicidad registral, pues –en un inicio– se inclinó por la tradición romana y no hacia la inscripción, salvo para la hipoteca. Pero fue objeto de varias modificaciones hasta que se creó y perfeccionó el sistema registral argentino. El moderno sistema registral argentino deriva de las modificaciones operadas por la Ley 17.711, de 1968, que modifica el texto del artículo 2.505 del Código Civil, y por la importantísima Ley 17.801, del mismo año, que complementa al Código Civil en materia registral.[(62)]

El sistema registral argentino se caracteriza porque:

- La inscripción es declarativa y voluntaria.
- La técnica registral es de folio real.
- Inexistencia de los principios de legitimación y de fe pública registral.
- El reconocimiento del principio de tracto sucesivo.

Como puede colegirse, excepto porque en el sistema registral argentino no se encuentra reconocido los principios de legitimación y

61. Ibíd., pág. 447.

62. Ibíd., pág. 449.

de fe pública registral, éste sistema es similar a nuestro sistema inmobiliario registral.

Sin embargo, el sistema registral argentino sólo regula una excepción al principio del tracto sucesivo, esto es el *tracto abreviado*, regulado en el artículo 16° de la Ley N° 17.801. Esto lo diferencia del sistema hipotecario español que reconoce como excepciones del tracto sucesivo, por los cuales se prescinde del tracto sucesivo, al tracto abreviado y la reanudación del tracto perdido.

Empero, en el sistema argentino, no existe referencia alguna de la reanudación del tracto perdido o interrumpido; ya que únicamente regula el tracto abreviado como una de la modalidad del tracto sucesivo, pues se cumple partiendo siempre del titular inscripto hasta llegar directa o indirectamente al que será legitimado por el registro.

El artículo 16° de la Ley N° 17.801 regula los supuestos de tracto abreviado, disponiendo que:

> «No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:
>
> a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos y obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;
>
> b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;
>
> c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios (…).»

De esta manera, se colige que en el sistema registral alemán no se encuentra reconocido el mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

5.2.9. En el sistema registral brasileño.

El sistema registral brasileño está regulado en el Código Civil de Brasil, y en la Ley N° 6015, de 31 de diciembre de 1973, que contiene las "Disposiciones sobre los Registros Públicos y otras providencias". El aspecto material se encuentra en el Código Civil, y el aspecto formal del Registro en la citada Ley N° 6015.[(63)]

63. Ibíd., pág. 460.

Como características generales del sistema brasileño están las de ser un sistema de inscripción constitutiva, apoyado en el negocio causal y no abstracto, en el que existe la presunción iuris tantum de exactitud, pero no la presunción iuris et de iure a favor del tercero hipotecario. Otras características son la admisión de los principios de prioridad, con la regulación de la llamada "cesión de grado", de especialidad, con admisión del sistema de folio real y de numerus clausus, de continuidad, de rogación o instancia y de calificación registral.(64)

El sistema brasileño como un sistema de inscripción constitutiva es reconocido en el artículo 530° del Código Civil brasileño, el cual señala que: "Se adquiere la propiedad inmueble: I. Por la transcripción del título de transferencia en el Registro de Inmuebles (…)".(65)

Al igual que en los anteriores sistemas registrales que se caracterizan por ser sistema de inscripción constitutiva (Alemania, Suiza y Austria); en el sistema registral brasileño no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, el cual sólo se presenta en un sistema registral donde la inscripción es declarativa (donde no es necesario inscribir el título para adquirir el derecho de propiedad), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

Es a causa de ello que, en Código Civil brasileño y en la Ley N° 6015, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema brasileño no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.2.10. En el sistema registral venezolano.

El sistema registral venezolano está regulado en el Código Civil de Venezuela, y en la Ley de Registro Público, de 22 de diciembre del 2006.(66)

El sistema registral venezolano es mixto ya que reúne características de diversas clases de sistemas, como lo son los sistemas de oponibilidad de lo inscrito, sistema convalidante, sistema

64. Ibídem.

65. Ibíd., pág. 461.

66. Ibíd., pp. 460.

constitutivo de folio personal, sistema de inscripción y sistema de trascripción.[67]

Se dice que es un sistema convalidante porque además de la oponibilidad de lo inscrito, establece a favor de quien inscribe una presunción legal relativa o "iuris tantum" acerca de la veracidad (coincidencia entre la verdad real y la registral) e integridad del contenido del registro.

De otro lado, se dice que es un sistema de folio personal porque las inscripciones regístrales se organizan tomando como elemento clasificador a las personas (naturales o jurídicas).

Como quiera que el sistema registral venezolano es un sistema *constitutivo* de *folio personal*, en el sistema registral venezolano no se presenta la interrupción del tracto sucesivo, ya que éste fenómeno sólo se presenta en un sistema registral caracterizado por ser un sistema declarativo de folio real (donde no es necesario inscribir el título para adquirir el derecho de propiedad), como es el caso del sistema inmobiliario registral peruano.

Es a causa de ello que, en Código Civil venezolano y en la Ley de 22 de diciembre del 2006, no se existe referencia o mención alguna del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; lo que resulta lógico, ya que como se ha indicado, en el sistema venezolano no se presenta el fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo.

5.3. La reanudación del tracto perdido en la legislación hipotecaria española.

Tal como señala Álvarez Caperochipi, la ley hipotecaria española favorece la reanudación del tracto simplificando el procedimiento para facilitar la coherencia de realidad y registro; sin necesidad de constancia de todas las transmisiones habidas, mediante expediente de dominio o acta de notoriedad (según lo dispuesto en el art. 200° de la Ley Hipotecaria española).[68]

Como puede observarse, la primera característica de la reanudación del tracto sucesivo en el sistema hipotecario español, es que se realiza de forma simplificada, sin la necesidad de dar constancia de todas las transmisiones habidas. La segunda característica es que se permite la reanudación del

67. http://registroenvenezuela.blogspot.com/

68. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. *"Derecho inmobiliario registral"*, pág. 309.

tracto tanto a nivel judicial como a nivel notarial, mediante el expediente de dominio y acta de notoriedad, en el primer y segundo caso respectivamente.

Pasemos a analizar la primera característica, la reanudación del tracto se realiza sin la necesidad de dar constancia de todas las transmisiones habidas. Esto permitiría al interesado[(69)] inscribir su título y restaurar el tracto perdido, sin la necesidad de probar todas las transmisiones existentes desde la persona que figura en el Registro de Predios como propietario hasta el interesado, lo cual hasta puede resultar imposible, permitiendo así evitar la "prueba diabólica".

Ahora bien, lo expuesto líneas arriba se aplica cuando probar las transmisiones intermedias fuera imposible, pero que pasaría si por el contrario fuera posible probar las transmisiones intermedias, ya sea por tener acceso a los títulos transmisivos de propiedad o porque cada adquiriente tuvo la diligencia de obtener un ejemplar legalizado del título de su transferente. Este supuesto si bien fue concebido por el legislador español la regulación que realiza sólo es parcial.

Conforme al artículo 40° -inciso a)- de la Ley Hipotecaria Española, cuando la inexactitud del Registro con la realidad proviene de no haberse inscrito en el Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación del Registro tendrá lugar en el siguiente orden:

- *Primero*, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello. Esto no es otra cosa que la presentación de los títulos intermedios.
- *Segundo*, por la reanudación del tracto sucesivo; destinándolo sólo para los supuestos donde probar las transmisiones intermedias no fuera posible.
- *Tercero*, por resolución judicial ordenando la rectificación. El cual según la Ley de Hipotecaria española, sólo implica la rectificación de algún *error de concepto* en los asientos, el cual no es otra cosa que el error que se comete cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido (art. 216° de la Ley Hipotecaria española); rectificación de error de concepto que puede ordenarse mediante una resolución o providencia judicial (art. 217° de la Hipotecaria española).

Como puede observarse, el legislador español hace un deslinde entre los dos supuestos materia de este pequeño análisis, de la posibilidad de

69. Llamamos "interesado" al propietario que recurre a la reanudación del tracto sucesivo para inscribir su título, conservando la cadena de transmisiones contenida en el Registro de Predios.

presentar los títulos intermedios o imposibilidad de acreditar las transmisiones intermedias; para el primer caso, el legislador español concibe la rectificación del Registro mediante la presentación de dichos títulos, y aunque expresamente la Ley Hipotecaria no señala el trámite que deberá seguir el interesado en la rectificación, se puede colegir que se trata de un procedimiento administrativo a nivel registral donde se presente al Registro los títulos intermedios a fin de que sea el registrador quien –luego de revisar la concatenación de los títulos– proceda a la rectificación del Registro, permitiendo la restauración del tracto perdido.

Empero, pese al tratamiento que el legislador español brinda a estos supuestos, ha obviado un supuesto importante que suele presentarse en la realidad, tanto en España como en Perú, pues en ambos el sistema registral tiene carácter declarativo y no constitutivo. Así es, el legislador español no ha previsto el siguiente supuesto: ¿qué pasaría si aun existiendo los títulos de los propietarios pretéritos, éstos fueran formalmente insuficientes para inscribirse en los Registro de Predios? Sabemos que la insuficiencia formal deviene porque el título adquisitivo de propiedad sólo consta en instrumento privado (sin estar consignado en escritura pública), y por tanto, no puede acceder al Registro (art. 3° de la Ley Hipotecaria española). En este supuesto, la rectificación a nivel administrativo-registral tampoco sería posible, sino que sería necesario todavía recurrir a un proceso judicial en el cual se determine la verosimilitud de los títulos anteriores para así determinar la legitimidad y el derecho de propiedad del interesado, y de esta forma, permitir la inscripción de su título de propiedad en los Registros de Predios, conversando el tracto sucesivo.

Como puede observarse se presenta un vacío en la legislación hipotecaria española, pero al proponer la implementación del mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido al sistema inmobiliario-registral peruano se pretende solucionar este vacío, así como otras modificaciones.

Como se señaló anteriormente, frente a la imposibilidad de probar los títulos pretéritos, el sistema hipotecario español ha creado la reanudación del tracto perdido.

Sobre el particular, la Ley Hipotecaria española recientemente ha sufrido una reforma por la Ley N° 13/2015, la que ha modificado diversos artículos de la Ley, y entre ellos las normas que regulaban el proceso de reanudación del tracto perdido. En el texto original de la Ley, la reanudación del tracto era regulado en el artículo 200°, prescribiendo que la reanudación podía realizarse mediante expediente de dominio o acta de

notoriedad, ante el órgano jurisdiccional competente y notario público, respectivamente. Actualmente, con la reforma de la Ley N° 13/2015, la reanudación del tracto perdido pasó a ser regulado en el artículo 208°, en cuyo texto sólo se norma el trámite notarial de la reanudación del tracto, omitiendo mención alguna a su trámite judicial; no obstante, el cuarto parágrafo del mencionado artículo 208° habilita la posibilidad de realizar la reanudación a través de un órgano jurisdiccional.

Lo más resaltante de la reforma Ley N° 13/2015, es la incorporación de una especie conceptualización sobre la interrupción del tracto sucesivo, que guiará los trámites de reanudación, puesto que, nos establece que en el primer parágrafo del artículo 208°, lo siguiente:

> «Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.»

Esta precisión resulta ser exacta, ya que, no puede hablarse de interrupción del tracto sucesivo cuando el transferente es el mismo titular registral, en tal caso no hay interrupción, ya que el adquiriente bien puede: (i) presentar su documento al Registro para su inscripción; o, (ii) en caso que dicho documento no fuese un título inscribible, ya sea por deficiencia formal o porque es sólo un documento privado, y el transferente no desea dotarle de un instrumento público, el adquiriente puede iniciar un proceso de obligación de hacer (otorgamiento de escritura pública).

La característica fundamental del proceso de reanudación del tracto perdido que regula la Ley Hipotecaria española es la exigencia de un plazo de posesión por parte del solicitante, conforme así fluye del segundo parágrafo -numeral 4- y tercer parágrafo del artículo 208°. Característica que permite deducir que en el sistema hipotecario español, la reanudación del tracto tiene cierta similitud con la usucapión, ya que ambos exigen un plazo de posesión, puede ser que ésta sea la razón por la cual no se incorporó la figura jurídica de la reanudación del tracto en nuestro sistema inmobiliario-registral, es posible que nuestros legisladores creyeron innecesario la presencia de esta figura jurídica cuando con las mismas –o hasta menos exigencias– podría realizarse un proceso de prescripción adquisitiva de dominio (usucapión).

Por último, concordante con el principio de fe pública registral, el artículo 208° de la Ley hipotecaria española, prescribe en su quinta parágrafo lo siguiente:

> «Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.»

Este dispositivo legal muestra la protección que el sistema registral le brinda al tercero de buena fe, que hubiese adquirido derecho real alguno sobre el bien, bajo la apariencia que brinda el Registro; derecho real que no se verá menoscabo con los efectos de la reanudación, debido a que el interesado-reanudante no ejerció su derecho a reanudar el tracto sucesivo con anterioridad.

5.4. Naturaleza jurídica de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Teniendo presente el análisis realizado a los sistemas registrales del derecho comparado, así como también, que existe poca literatura jurídica referente al mecanismo de la reanudación del tracto interrumpido, en los acápites siguientes, describiremos las características que hemos encontrado en relación a este mecanismo. Para ello, en primer lugar, iniciaremos refiriéndonos a su naturaleza jurídica.

Mientras la naturaleza jurídica de la usucapión es la ser un modo originario de adquirir la propiedad; la reanudación del tracto interrumpido es un *modo de subsanar la falta de tracto sucesivo*, puesto que su finalidad principal es lograr la coherencia entre la realidad extraregistral y el Registro, a fin de permitir que la información que el Registro publica sea la real y correcta.

5.5. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido como mecanismo excepcional.

La reanudación del tracto interrumpido es un mecanismo de carácter excepcional ya que sólo opera cuando esté acreditada plenamente la interrupción del tracto sucesivo, estableciéndose como su requisito *sine qua non*, sin el cual este mecanismo no podría efectivizarse.

En efecto, señalando que la reanudación del tracto es un medio de subsanar el tracto perdido, que permite la inscripción de una persona que alega ser el último propietario de una cadena de transmisiones que no fue registrado en su totalidad en los Registros de Predios, es posible inferir las posibles consecuencias que generaría la aplicación ilimitada o desmedida de este mecanismo. Para evitar ello, es que surge la necesidad de determinar –previamente– si aconteció la ruptura del tracto sucesivo; y sólo luego de comprobado ello, permitir la reanudación del tracto.

Sobre el particular, Álvarez Caperochipi señala que la jurisprudencia española *exige la efectiva acreditación de la interrupción del tracto* y subrayan el peligro de que el expediente de dominio sea utilizado abusivamente para reanudar el tracto, y en particular que el expediente de reanudación del tracto puede ser también un medio de dejar incumplidas obligaciones de tipo fiscal, o para eludir prohibiciones expresas de disponer, incumplir prescripciones urbanísticas, o para contornar nulidades en el iter trasmisivo de la propiedad.(70)

5.6. Efectos de la inscripción de la reanudación del tracto interrumpido.

Tal como señala Álvarez Caperochipi, la reanudación del tracto no supone cerrar el folio anterior y abrir otro nuevo (pues lo único que funda la nueva inscripción es una declaración formal de propiedad), no significa la novación completa del folio mismo, sino que puede haber asientos particulares, que deba entenderse que continúan vigentes(71).

En efecto, de acuerdo a la naturaleza de la reanudación del tracto lo que se busca no es cerrar el folio anterior sino restaurar el tracto perdido, permitiendo el acceso al último propietario del inmueble al Registro de Predios, y conservando los asientos anteriores que mantendrán su vigencia.

5.7. El motivo de la falta de regulación de la reanudación del tracto interrumpido en nuestro sistema inmobiliario-registral.

Analizado la legislación hipotecaria española, en lo que respecta a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido da la impresión de ser un mecanismo tan complejo en su naturaleza como en aplicabilidad, pero –en realidad– no es así. Comprendiendo la naturaleza de la reanudación del tracto interrumpido es posible determinar cuándo y cómo realizar una correcta aplicación de la reanudación del tracto.

Pese a que nuestro sistema inmobiliario-registral se encuentra inspirado en el sistema hipotecario español resulta desconcertante y preocupante que no se haya regulado en nuestro sistema la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y ello se debió a dos motivos:

- *La falta de comprensión de este mecanismo*; ahora que hemos analizado la legislación hipotecaria podemos colegir que la misma realiza una regulación escueta de la reanudación del tracto interrumpido, que para el

70. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José A. Ob.cit., pág. 311.

71. Ibíd., pág. 315-316.

legislador de los años 1984 es posible que le halla parecido ambiguo, y por este motivo, intranscendente la existencia de este mecanismo.

- *Le restaron importancia a este mecanismo*; porque pese a que fue mencionado por la Comisión Revisora del Código Civil, conforme se señaló anteriormente, la reanudación del tracto interrumpido no fue objeto de un profundo análisis para determinar su importancia; y además, vieron que no tendría sentido regularlo ya que determinaron –aunque erróneamente– que la usucapión daría la misma solución sin tantas complejidades.

Fue por la conjugación de estos dos motivos que ahora nuestro sistema inmobiliario-registral no regule este mecanismo tan importante de la reanudación del trato sucesivo interrumpido.

5.8. Beneficios de la implementación de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hasta ahora he señalado que resulta importante la implementación de la reanudación del tracto sucesivo, pero cómo determinar su importancia, la mejor forma de hacerlo es enumerando los beneficios que generaría la implementación de este mecanismo a nuestro sistema inmobiliario-registral. Estos beneficios son los siguientes:

- Permite al propietario de un bien inmueble (que no puede acceder al Registro de Predios por la falta de tracto sucesivo) el acceso al Registro de Predios, inscribiendo su título de propiedad; pero manteniendo los asientos anteriores, los cuales mantendrán su vigencia.
- Permite mantener vigente las anteriores inscripciones, a fin de identificar al último inscribiente como el último propietario de la cadena de transmisiones que sufrió el inmueble. Para lo cual hará falta hacer un resumen de las transmisiones habidas entre la persona que aparece como titular registral y el último propietario (que inscribe su título gracias a la reanudación).
- Permite el acceso al registro sin la necesidad de utilizar mecanismos inapropiados para remediar este fenómeno de la interrupción del tracto.
- Permite la reconstrucción del íter transmisivo que no consta en el registro. Alcanzando así una perfecta coherencia entre el Registro y la realidad extraregistral.
- Permite el perfeccionamiento de nuestro sistema inmobiliario-registral.

Así mismo, a nivel del propietario y de las ventajas que puede obtener una vez operado la reanudación, se puede encontrar los siguientes beneficios:

- El propietario podrá hipotecar su predio;
- El derecho del propietario será oponible frente a terceros;
- Cuando el propietario decida disponer del predio, las personas tendrán la confianza de estar contratando con el verdadero titular del predio; entre otros.

5.9. La inexistencia de otro mecanismo semejante a la reanudación del tracto interrumpido.

De lo analizado en los últimos capítulos es posible deducir que no existe otro mecanismo que permita alcanzar la misma finalidad que la reanudación del tracto interrumpido, en la medida que además de permitir el ingreso del propietario a los Registros de Predios, permite identificar al interesado como propietario del inmueble (y no como un non domino, como es el caso de la usucapión), y que su ingreso a los Registros de Predios sólo le otorgaría seguridad jurídica (pues el derecho ya lo ostenta), y además mantener la vigencia de los asientos anteriores, y reconstruyendo el *íter* transmisivo del predio.

6. PROPUESTA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PROCESO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

6.1. Introducción.

Luego de concluir con el análisis del fenómeno de la interrupción del tracto sucesivo, que aún está pendiente de solución en nuestro sistema inmobiliario-registral, y luego de estudiar la solución legal e idónea para este problema, que nos brinda el sistema hipotecario español; en este apartado esbozaré el *proceso* que tendrá que regularse para lograr la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; para lo cual se propone un diseñado elaborado con la finalidad de que ensamble correctamente con nuestro sistema inmobiliario-registral.

Por este motivo, este apartado contendrá temas prácticos, en cuanto a la aplicación del mecanismo de la reanudación del tracto interrumpido, para –además de ratificar la necesidad de implementar dicho mecanismo a nuestro sistema inmobiliario-registral– hacer más fácil su implementación.

6.2. Definición.

Desde el punto de vista procesal, la reanudación del tracto interrumpido puede ser definida como aquel proceso destinado para reparar la ruptura del

tracto sucesivo, permitiendo el ingreso del propietario al Registro de Predios, y manteniendo vigente los asientos anteriores.

6.3. Modalidades o clases de reanudación.

6.3.1. Ideas previas.

En la realidad extraregistral puede presentarse de dos formas de interrupción del tracto: una *interrupción corta o breve*, cuando sólo faltan algunos eslabones de la cadena de transmisiones, o una *interrupción larga o extensa*, cuando el número de eslabones faltantes en la cadena de transmisiones es extensa, lo cual ha conllevado a que la ruptura haya perdurado en el tiempo. La solución es diferente para cada una de las dos formas de interrupción del tracto sucesivo; siendo así, habrá que regularse dos modalidades de reanudación, una para la interrupción breve, y otra para la interrupción extensa.

A continuación analizaremos cada modalidad de la reanudación del tracto interrumpido.

6.3.2. La reanudación por interrupción corta o breve del tracto sucesivo.

Esta clase de reanudación operaría únicamente cuando la interrupción del tracto sucesivo haya sido corta, por faltar en la cadena de transmisiones, de uno hasta dos eslabones; lo cual restaría complejidad a este proceso, siendo más fácil para el interesado[(72)] cumplir con los requisitos.

Se limitaría esta modalidad de reanudación, **sólo para una interrupción representado en uno hasta dos eslabones faltantes en la cadena de transmisiones**. Esta limitación: "de uno a dos eslabones faltantes", estaría plenamente justificada, ya que para este caso en particular, es menos complicado poder demostrar que el interesado es el propietario del predio y que existe conexión entre la última inscripción que existe en el Registro Predios y el título de propiedad del interesado.

6.3.3. La reanudación por la interrupción larga o extensa del tracto sucesivo.

De otro lado, esta clase de reanudación sólo operaría cuando interrupción del tracto sucesivo haya sido larga, por faltar de tres a

72. Llamamos "interesado" al propietario que recurre a la reanudación del tracto sucesivo para inscribir su título, conservando la cadena de transmisiones contenida en el Registro de Predio.

más eslabones en la cadena de transmisiones; lo cual incrementa la complejidad a este proceso, siendo mayores los requisitos que debe cumplir el interesado.

Se establece un parámetro para determinar cuándo aplicar una u otra modalidad de la reanudación del tracto, y esto es el número de eslabones faltantes en la cadena de transmisiones; para este caso en particular se establece que hay interrupción larga cuando faltan de tres a más eslabones en la cadena de transferencias.

Esta diferenciación no sólo es numérica, es más compleja, puesto que se establece como margen diferenciador la complejidad del proceso; ya que para esta modalidad de reanudación, le es más complicado al interesado probar la propiedad del predio, y la conexión entre la última inscripción que existe en el Registro Predios y el título de propiedad del interesado.

6.4. Requisitos para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En este apartado se analizarán los requisitos que deben cumplir el interesado para lograr la reanudación del tracto interrumpido, y así inscribir su título en el Registro de Predios, manteniendo vigente los asientos posteriores.

Se analizarán –en primer lugar– los requisitos generales, que deben cumplirse sin distinguir entre cada modalidad de reanudación, y luego, los requisitos particulares para cada tipo o modalidad de reanudación.

6.4.1. Requisitos generales.

Los requisitos generales para que opere la reanudación del tracto sucesivo interrumpido son:

- **El interesado debe acreditar su propiedad inmobiliaria.**

  Lo que identifica al mecanismo de la reanudación del tracto interrumpido, es que se exige al interesado acreditar su derecho de propiedad respecto al predio. De esta forma, se diferencia de la prescripción, donde sólo exige "una posesión con la apariencia de ser propiedad".

  La reanudación del tracto interrumpido, por su naturaleza, parte de la premisa de que quién lo solicita es propietario del predio; por consiguiente, el interesado se encuentra obligado a acreditar su propiedad inmobiliaria, para lo cual deberá presentar el título transmisivo de propiedad, que generalmente será un título

particular (minuta o documento privado), el cual deberá ser un documento de fecha cierta.

Como quiera que en nuestro sistema jurídico, no se exige que la transmisión inmobiliaria se realice por escrito, por el principio de libertad de la forma de contratación (artículo 143° del Código Civil)[(73)], cuando el interesado haya adquirido un predio por una venta oral, le será imposible invocar la reanudación del tracto interrumpido, por la carencia de medio probatorio[(74)].

Esta limitación es conveniente establecerla para salvaguardar la seguridad jurídica, evitando que ingresen al Registro de Predios, una persona a quien no se le puede identificar fehacientemente como propietario del predio[(75)].

La exigencia de la fecha cierta que se exige para el título del interesado, sirve para demostrar fehacientemente la fecha de transferencia del predio. Esta exigencia se hace más indispensable cuando sólo falta un eslabón en la cadena de transmisiones.

- **El interesado debe identificar al titular registral.**

Para identificar a la persona con quien debe entenderse la demanda, es necesario identificar al titular registral, quien es la persona que aparece en el Registro de Predios como el propietario del predio; pero que en la realidad extraregistral es el anterior propietario del predio, con quien se desmorona la cadena de transmisiones inmobiliarias.

Este requisito podrá cumplirse con la presentación de la copia literal de la Partida Electrónica (o Ficha Registral) del predio, el cual permitirá además identificar el predio.

- **El interesado debe describir el predio con la mayor exactitud posible.**

73. Según el artículo 143° del C.C., las partes pueden convenir una formalidad determinada para la conclusión de cierto negocio. Ello obedece al principio de autonomía privada que inspira la figura negocial, según el cual los negociantes son libres de establecer los preceptos reguladores de sus intereses, intereses que bien pueden comprender el de dotar a tales preceptos de las seguridades y garantías que proporcionan las formalidades: LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. *"El negocio jurídico"*, pág. 139.

74. Cabe recordar ese aforismo: *Verba volant, scripta manentl*. Las palabras desaparecen, los escritos permanecen.

75. Para la persona que no cuenta con un documento acreditativo de su propiedad, ya sea porque la venta haya sido verbal, o por otro motivo, nuestro sistema jurídico le reserva el mecanismo de la prescripción adquisitiva de dominio (o usucapión).

Al igual que la exigencia de identificar al titular registral, se exige que el interesado describa el predio con la mayor exactitud posible; para lo cual el interesado deberá presentar: Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación y Perimétricos, y demás documentos que sean necesarios para identificar al predio.

- **El interesado debe acreditar la interrupción del tracto.**

Debido al carácter excepcional de la reanudación del tracto interrumpido, es requisito *sine qua non*, que el interesado acredite la interrupción del tracto sucesivo, ya que si no está acreditada la ruptura del tracto, es imposible que opere su reanudación. Sin embargo, la acreditación de la interrupción del tracto no se realizará con la exhibición de documentos (por ser imposible), sino que será una conclusión (punto controvertido) al cual arribará el órgano jurisdiccional a través de un exhaustivo estudio de los medios probatorios que presente el interesado.

En efecto, para determinar que el tracto sucesivo se ha desmorona, no basta con analizar un documento, sino que llega a determinarse al analizar todos los medios probatorios, los cuales acreditan a su vez diversos hechos satelitales, cuya comprobación permite determinar la ruptura del tracto.

- **El interesado debe estar en posesión del predio.**

De nada serviría que opere la reanudación del tracto interrumpido, cuando el interesado no está en posesión del predio. Si bien es cierto que –a diferencia de los bienes muebles cuya transferencia se perfecciona con la tradición– la transferencia de predios se perfecciona con el solo consenso de las partes; es indispensable que el interesado se encuentre poseyendo el predio, ya que la posesión constituye la manifestación externa y visible de la propiedad.

El requisito de la posesión se hace imprescindible cuando el interesado tenga dificultades para presentar los instrumentos que acrediten la transferencia ininterrumpida del predio desde el último titular registral hasta el interesado; en cuyo caso, el interesado sustentará su demanda en la posesión que viene ejerciendo sobre el predio.

Ahora bien, cabe señalar que la posesión que se exigirá no será necesariamente una posesión directa, ya que, bien podría cumplirse con este requisito con tan sólo ostentar la posesión mediata, en mérito a que el interesado le haya otorgado la posesión inmediata a

un tercero (verbi gratia, en el caso del arrendamiento o comodato); siendo esto completamente posible y permitido, si tenemos presente que el interesado es –en principio– propietario del bien inmueble. Si se presenta esta situación habrá que señalar también .

6.4.2. Requisitos específicos.

Analizaremos los requisitos específicos para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, diferenciándolos de acuerdo con sus modalidades:

- **Para la reanudación por interrupción corta o breve del tracto sucesivo.**

  1) El interesado deberá presentar los títulos de los anteriores propietarios (acreditar las transmisiones intermedias).

  Cuando sólo faltan de uno a dos eslabones en la cadena de transmisiones, siempre que fuese posible identificar a los anteriores propietarios del predio, el interesado deberá presentar los instrumentos que acrediten la transferencia ininterrumpida del predio desde el último titular registral, los que deben constar en documentos de fecha cierta.

  Se exige que estos documentos tengan fecha cierta, a fin de que se pueda determinar con exactitud las fechas en que tuvo ocurrencia las sucesivas transferencias del predio.

  Se considerará como títulos con fecha cierta, –en relación con el artículo 245° del Código Procesal Civil– cuando se presenten las siguientes condiciones:

  - *La muerte del otorgante*. Para el caso de la reanudación por interrupción corta (que se presenta por la ausencia de uno a dos eslabones en la cadena de transmisiones), si el interesado cuenta con el título que acredita las transferencias inmobiliarias correspondiente a los eslabones faltantes, basta probar la muerte de sus otorgantes para que estos títulos adquieran fecha cierta.
  - *La presentación del documento ante notario público*.
  - *La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable.*
  - *Informe pericial que haya determinado la fecha de celebración del documento privado.* Atendiendo a los avances científicos es posible que existan medios técnicos que permitan determinar

la fecha de celebración de un documento privado, a partir –por ejemplo– del grado de deterioro del papel y de la tinta.

2) **Cuando no pueda cumplirse el primer requisito, el interesado deberá contar con el reconocimiento expreso de los anteriores propietarios.**

Cuando no se pueda cumplir con el primer requisito, esto es, cuando el interesado no pueda presentar los títulos de los anteriores propietarios, ya sea porque las transferencias se han realizado de forma oral (sin documento alguno) o porque los títulos no tienen la condición de fecha cierta, es menester regular un requisito que permita suplir al anterior requisito, siendo este el *reconocimiento expreso de los anteriores propietarios*.

En la medida que sólo se puede invocar la reanudación por interrupción corta, cuando únicamente faltan de uno hasta dos eslabones en la cadena de transmisiones; es totalmente posible que el interesado pueda contar con el reconocimiento expreso de los anteriores propietarios; quienes deberán reconocer que el interesado es el actual propietario del predio. Para cumplir este requisito, deberá contarse con el reconocimiento de todos los antiguos propietarios, siendo indispensable la manifestación del titular registral.

En realidad, las manifestaciones de los anteriores propietarios no estarán dirigidas a señalar al interesado como propietario actual del predio; en realidad, cada anterior propietario declarará haber transferido el predio al otro propietario, empezando por el titular registral, hasta llegar al interesado; sólo conectando cada manifestación, se podrá determinar que el interesado es el actual propietario del predio.

De esta forma, el interesado podrá acreditar fehacientemente su derecho de propiedad, y la cadena ininterrumpida de transmisiones, procediendo a efectivizarse la reanudación del tracto sucesivo.

Es posible que no se pueda contar con la manifestación de algún anterior propietario, porque éste ha fallecido, se encuentre incapacitado, o porque no se encuentre en el país. En estos casos, se podrá recabar la manifestación de sus herederos –en el caso del fallecimiento– ya que como sus sucesores éstos deben conocer los actos dispositivos que su causahabiente realizó en vida; o se podrá recabar la manifestación de su curador, cuando

el anterior propietario esté incapacitado; y cuando esta persona esté fuera del país, se podrá presentar una declaración jurada legalizado notarialmente donde vierta su manifestación pertinente.

3) **El interesado deberá ostentar la posesión del predio.**

Otro de los requisitos que se exigen es que el interesado deberá estar en posesión del predio, a fin de salvaguardar los derechos de terceros, y en aras de la seguridad jurídica.

Si bien para estos tipos de procesos, la posesión no es un requisito trascendental, es importante regularlo como otro requisito que el interesado deberá cumplir a efectos de proteger los intereses de terceros; terceros que por su posesión –pacífica, pública y continua– se encuentran expeditos para convertirse en propietarios de un predio (por la usucapión). A fin de evitar esta colisión de intereses, es necesario que el interesado se encuentre en posesión del predio, porque a partir de ello se descartará algún derecho aparente de un tercero, además de evitar que se emita una sentencia inútil que resultaría ineficaz si un tercero se prescribió el predio, o tenga un proceso en giro para dicho fin.

Otra particularidad de este requisito es que para esta modalidad de reanudación no se exigiría un plazo de posesión, a diferencia de la reanudación por interrupción larga que se explicará más adelante; el tiempo que el interesado esté en posesión del predio puede ser breve como larga, y la determinación de un tiempo determinado de posesión correría a cargo del juez de acuerdo a cada proceso en particular.

- **Para la reanudación por interrupción larga o extensa del tracto sucesivo.**

1) **El interesado deberá acreditar las dos anteriores transferencias del predio (esto es, los dos últimos eslabones faltantes del íter transmisivo).**

En la reanudación por interrupción larga del tracto, cuando el íter transmisivo del predio se ha extendido en el tiempo, de tal forma que el Registro de Predios no guarda relación con la realidad extraregistral, aumenta la complejidad del proceso. Nosotros hemos fijado como parámetro para distinguir esta modalidad de reanudación, para cuando existe de tres a más eslabones faltantes en la cadena de transmisiones. Cuando se

presente este caso, puede resultar difícil al interesado poder acreditar todas las transmisiones, por eso resulta razonable que sólo se le exija probar las dos últimas transferencias del predio, desde la posición del interesado, esto es, se le exigiría acreditar las transmisiones correspondientes a los dos últimos eslabones faltantes de la cadena de transmisiones.

Esta exigencia mantendría relación con la otra modalidad de reanudación (para la interrupción corta), ya que sería ajurídico e ilógico que sólo para una modalidad de reanudación se exija acreditar las transmisiones anteriores, y para la otra modalidad se omitiera esta exigencia. Es por eso que para la reanudación por interrupción larga –atendiendo además por la dificultad de acreditar todas las transferencias– se exige que el interesado acredite solamente las transferencias correspondientes a los dos últimos eslabones faltantes del íter transmisivo del predio.

2) **El interesado deberá ostentar una posesión igual o mayor a cinco años.**

Para suplir la dificultad de acreditación de todas las transmisiones intermedias (que significa acreditar el tercer eslabón o quizá más eslabones faltantes, de acuerdo al número de transferencias que ha sufrido el predio), conviene establecer un requisito adicional que permita compensar dicha dificultad. Este requisito sería la posesión del predio por un espacio igual o mayor a cinco años. Este plazo de posesión, tendría dos finalidades: el primero, como parámetro del tiempo mínimo que se estima que el interesado se encuentra en posesión del predio, ya que si partimos de la premisa que el predio sufrió más de tres transferencias antes del interesado se estima que el interesado estuvo en posesión por más de cinco años; la segunda finalidad es para evitar que el interesado –al establecer un plazo mayor– opte por emplear la usucapión, (que en su modalidad de usucapión corta, al cual puede acceder con su título, sólo exige un plazo de posesión de cinco años); a fin de evitar ello, resulta pertinente exigir un plazo de cinco años como el tiempo mínimo que se espera que el interesado esté en posesión del predio.

3) **El interesado deberá presentar una declaración jurada indicando los nombres y domicilio de todos los anteriores propietarios no inscritos, a partir de la tercera transferencia anterior al del interesado.**

Como la finalidad de este proceso de sanear el tracto sucesivo, permitiendo el ingreso del último propietario del predio al Registro de Predios, manteniendo vigente los anteriores asientos registrales; no estaríamos hablando de una verdadera reanudación si –por lo menos– no se hiciese mención de los propietarios anteriores del predio, desde el titular registral hasta el interesado. Ahora bien, como el interesado está obligado a acreditar las dos primeras transferencias anteriores (respecto a los dos primeros eslabones faltantes), sólo restaría identificar a los otros propietarios anteriores del predio (que corresponde a partir del tercer eslabón).

Esta exigencia tiene mayor importancia lo que podría apreciarse a simple vista, puesto que, una vez que se ordene la reanudación del tracto sucesivo, y se inscriba el título de propiedad del interesado, en el asiento deberá consignarse un resumen de las sucesivas transferencias de dominio desde la efectuada por el titular registral.

La indicación del domicilio de los anteriores propietarios, es necesario a fin de poder notificar la demanda a cada uno de ellos, a efectos de que se les permita acceder a su derecho de defensa, o en todo caso, para que reconozca la transferencia, ya sea expresa o tácitamente. En el caso que el interesado desconozca el domicilio de alguno de los anteriores propietarios deberá expresar dicha circunstancia en la declaración jurada.

4) **El interesado deberá presentar una declaración jurada indicando la inexistencia de proceso judicial o arbitral pendiente en que se discuta la propiedad del predio o la validez de los documentos privados en los que constan las transferencias.**

Este requisito tiene la finalidad de descartar cualquier posibilidad de afectar el interés o derecho de un tercero, o evitar que –de forma maliciosa– una persona sin derecho alguno ingrese al Registro de Predios, para lo cual se contará con una declaración jurada del interesado indicando la inexistencia de un proceso judicial o arbitral pendiente donde se esté discutiendo la propiedad del predio o la validez de los documentos privados en los que constan las transferencias. De darse el caso que la declaración del interesado fuese falsa, se procederá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3° del

Código de Procedimiento Penales, comunicando al Ministerio Público la comisión del delito contra la función jurisdiccional; además, claro está, de imponer una multa al interesado.

7. PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY.

Habiéndose esbozado en el acápite precedente, el proceso de reanudación del tracto interrumpido diseñado como resultado de nuestro estudio, en este apartado se expondrá el proyecto de ley que permitirá la efectiva implementación del mecanismo de la reanudación del tracto interrumpido al sistema inmobiliario-registral peruano(76).

PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En nuestro país es común las transferencias inmobiliarias clandestinas, esto es, las que se realizan mediante instrumentos privados sin la intervención de algún notario, y las que se realizan de forma verbal. Esto conlleva a que los adquirientes no inscriban su derecho en el Registro de Predios, debido a que la inscripción tiene un carácter voluntario y no es necesario para perfeccionar la transferencia. Cuando esta situación perdura y continúa transfiriéndose el predio, ocasiona la ruptura del tracto sucesivo, ocasionando el divorcio entre el Registro y la realidad extraregistral.

En nuestro sistema jurídico no existe regulación de este tema, claro está refiriéndose a los inmuebles o predios, y menos aún existe regulación sobre su solución.

Sin embargo, a diferencia del sistema peruano, y muchos sistemas del derecho comparado (sistema registral francés, italiano, belga, alemán, suizo, austriaco, australiano, argentino, brasileño y venezolano), el sistema hipotecario español regula un mecanismo que permite reanudar el tracto perdido; sin embargo, se advirtió que su regulación resultaba ser escueta, por lo que incorporarlo tal como está regulado en la Ley Hipotecaria Española, no mejoraría nuestro sistema inmobiliario-registral, sino que lo empeoraría y lo haría más ambiguo, además que su sola presencia significaría atentar contra la seguridad jurídica. Por ello, a través de un amplio estudio del mecanismo de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, desde el análisis de su naturaleza jurídica, de su carácter excepcional, hasta analizar los efectos que genera su inscripción, se diseñó un proceso adecuado para nuestro sistema inmobiliario-registral, caracterizado por su excepcionalidad. Este proceso diseñado permitirá regular la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, incluyendo el trámite a seguirse en la vía judicial y notarial. Para su efectiva incorporación, se propuesto a través del presente Proyecto de Ley.

LEY QUE REGULA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1°.- Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto regular el mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, con el fin de facilitar la inscripción de la propiedad del último adquirente de

76. Se deja expresa mención que este proyecto puede ser recogido por cualquier investigador y brindarle las mejoras pertinentes, a fin de cumplir con la finalidad de este estudio.

un predio, cuya adquisición no proviene directamente del titular registral, y en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando se encuentra sustentada en una cadena ininterrumpida de transferencias que se derivan del titular registral, pero que sólo constan en documentos privados de fecha cierta.

b) Cuando no sea posible acreditar uno o más actos de transferencia en la cadena de transmisiones extraregistral anterior al del último adquirente.

TÍTULO I

LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2°.- Concepto.

La reanudación es el proceso destinado a reconstruir la interrupción del tracto sucesivo, permitiendo la inscripción del derecho de propiedad del último adquirente de un predio al Registro de Predios, y manteniendo vigente los asientos anteriores.

Artículo 3°.- Definiciones.

Para los efectos de la presente ley se considera:

a) Interesado: el último adquirente de un predio, cuya adquisición no proviene directamente del titular registral, que recurre a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido para acceder al Registro de Predios.

b) Interrupción del tracto sucesivo: fenómeno patológico o anomalía que sufre el tracto sucesivo debido al carácter voluntario y declarativo de la inscripción; fenómeno que ocasiona la inexactitud registral e impide que el Registro llegue a cumplir su función principal (facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de un predio y de su actual propietario).

Artículo 4°.- Modalidades de reanudación.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se efectivizará a través de las siguientes modalidades:

a. Reanudación del tracto por interrupción corta.

b. Reanudación del tracto por interrupción larga.

CAPÍTULO II

REQUISITOS

Artículo 5°.- Requisitos generales.

Para que opere la reanudación del tracto interrumpido, en cualquiera de sus dos modalidades, se deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. El interesado deberá acreditar su derecho de propiedad respecto al predio, mediante el documento privado de fecha cierta donde consta la última transferencia del predio, efectuada a favor del interesado.

2. Se debe identificará al titular registral, así como a las personas que tienen derechos inscritos sobre el bien, mediante copia literal de la partida registral del predio.

3. Se describirá el predio con la mayor exactitud posible, para lo cual se acompañará Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación y Perimétricos, y de ser el caso, la descripción de las edificaciones existentes, suscrito por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal.

4. El interesado deberá encontrarse en posesión del predio, acreditándose con la certificación municipal o administrativa correspondiente, u otro documento que permita determinar fehacientemente la posesión del predio.

TÍTULO II

MODALIDADES DE REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO

CAPÍTULO I

REANUDACIÓN POR INTERRUPCIÓN CORTA DEL TRACTO SUCESIVO

Artículo 6°.- Alcance.

La reanudación por interrupción corta del tracto sucesivo operará únicamente cuando la interrupción haya sido breve, representado por la ausencia de uno hasta dos eslabones en la cadena de transmisiones del predio.

Artículo 7°.- Requisitos especiales.

Además de los requisitos mencionados en el artículo 3°, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Presentar los instrumentos que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad desde el último titular registral, los que deben constar en documentos de fecha cierta, acompañados de tantas copias simples como transferentes y notarios o jueces de paz hayan intervenido.
2. En caso de no poder cumplirse este primer requisito, se deberá contar con el reconocimiento expreso de los anteriores propietarios, contenidos en declaraciones juradas -legalizados notarialmente- emitidos por cada uno de los anteriores propietarios, o cuando corresponda, por los herederos y curador de ellos, que deberán serán ratificados de forma expresa y en presencia de la autoridad que conoce este proceso.
3. Presentar los documentos que acrediten al interesado como poseedor del predio.

Artículo 8°.- Autoridad competente para conocer la reanudación por interrupción corta del tracto.

La reanudación por interrupción corta del tracto puede ser ventilado tanto en sede judicial como en sede notarial.

CAPÍTULO II

REANUDACIÓN POR INTERRUPCIÓN LARGA DEL TRACTO SUCESIVO

Artículo 9°.- Alcance.

La reanudación por interrupción larga del tracto sucesivo operará cuando la interrupción sea extensa, representado por la ausencia de tres a más eslabones en la cadena de transmisiones del predio.

Artículo 10°.- Requisitos especiales.

Además de los requisitos mencionados en el artículo 3°, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Presentar los instrumentos que acrediten las dos anteriores transferencias de la propiedad respecto al interesado, los que deben constar en documentos de fecha cierta, acompañados de tantas copias simples como transferentes y notarios o jueces de paz hayan intervenido.
2. Declaración jurada del interesado con firma legalizada notarialmente indicando el nombre de todos los anteriores propietarios no inscritos y sus respectivos domicilios.
3. Declaración jurada del interesado con firma legalizada notarialmente indicando la inexistencia de proceso judicial o arbitral pendiente en que se discuta la propiedad sobre el predio o la validez de los documentos privados en los que constan las transferencias.

Si el solicitante desconoce el domicilio de alguno de los transferentes expresará dicha circunstancia en la declaración jurada.

4. El interesado deberá ostentar una posesión igual o mayor a cinco años.

Artículo 11°.- Autoridad competente para conocer la reanudación por interrupción larga del tracto.

La reanudación por interrupción larga del tracto sólo será ventilado en sede judicial.

TÍTULO III

EFECTIVIZACIÓN DE LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

CAPÍTULO I

REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO EN SEDE JUDICIAL

Artículo 12°.- Competencia.

El órgano jurisdiccional competente para conocer este proceso es el Juez Civil o Mixto, según corresponda.

Artículo 13°.- Legitimación pasiva.

La demanda se dirigirá contra el titular registral, los anteriores propietarios, y notarios o jueces de paz que hayan intervenido en las transferencias.

Artículo 14°.- Improcedencia de la reconvención.

Los emplazados quedan prohibidos de formular reconvención, y de hacerlo la misma será improcedente.

Artículo 15°.- Trámite.

La reanudación del tracto interrumpido en sede judicial, tiene el siguiente trámite:

- La demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en los artículos 424° y 425° del Código Civil, además de adjuntar una copia de la demanda y de sus anexos para cada persona a notificar, siendo éstos el titular registral, cada uno de los anteriores propietarios, y notarios o jueces de paz que hayan intervenido en las transferencias.
- Presentada la demanda, el juez deberá calificar la demanda en un plazo no mayor a cinco días, verificando el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad previstos en los artículos 424° y 425° del Código Civil. Si la demanda cumple estos requisitos, el juez emitirá el Auto Admisorio de Admisión, donde ordenará que se corra traslado de la demanda al titular registral, a los anteriores propietarios del predio, y a los notarios o jueces de paz que intervinieron.
- En el auto admisorio de demanda, así se conozca el domicilio de los emplazados, el juez ordenará la publicación de un extracto de la demanda, en el diario oficial El Peruano y en el diario de mayor circulación del lugar donde se encuentra el predio, por un intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167° y 168° del Código Procesal Civil.
- Para el caso de predios rústicos, además de la publicación de edictos, el juez ordenará la difusión radial de la demanda, por cinco días consecutivos, en la emisora radial de mayor difusión del lugar donde se ubica el predio.
- Los emplazados tendrán un plazo de 03 días para plantear tachas u oposiciones, así como para absolverlas. Un plazo de 05 días para formular excepciones y defensas previas, así como absolverlas. Y un plazo de 10 días para contestar la demanda, allanarse o reconocer la demanda.

- Para el caso que el interesado desconozca el domicilio de alguno de los anteriores propietarios, su emplazamiento se realizará por edictos, otorgándole un plazo especial de hasta treinta días para que efectúe su defensa.
- El juez tendrá un plazo máximo de cinco días para resolver las excepciones.
- Vencido el plazo de contestación, con su formulación o sin ella, en un plazo máximo de diez días hábiles, el juez programará fecha y hora para la Audiencia Única, donde se desarrollará el saneamiento procesal, la conciliación, la actuación de pruebas y sentencia. La actuación probatoria se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 202° y siguientes del Código Procesal Civil.
- Para concluir la audiencia única, el juez deberá emitir sentencia. No obstante, cuando exista motivos justificables, el juez puede postergar la emisión de sentencia hasta por un plazo de 02 días hábiles de concluido la audiencia única.
- Para apelar la sentencia las partes tendrán un plazo de cinco días, contados de la fecha de notificación de la sentencia.
- La apelación se concede con efecto suspensivo, y se tramita conforme a lo previsto en el artículo 373° y siguientes del Código Procesal Civil.

CAPÍTULO II

REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO EN SEDE NOTARIAL

Artículo 16°.- Exclusividad de la vía notarial.

El notario sólo podrá desarrollar el procedimiento de la reanudación del tracto interrumpido, cuando concurran los siguientes supuestos:

1. Cuando el predio sea urbano.
2. Cuando sólo falten de uno a dos eslabones en la cadena de transmisiones del predio.

Artículo 17°.- Competencia.

El notario competente para conocer este procedimiento es el notario de la provincia donde se ubica el predio.

Artículo 18°.- Trámite.

El procedimiento notarial de la reanudación del tracto interrumpido, tiene el siguiente trámite:

- La solicitud se tramitará como asunto no contencioso de competencia notarial y se regirá por lo establecido en las disposiciones generales de la Ley Nº 26662.
- Recibida la solicitud, el Notario verificará que la misma contenga los requisitos previstos en el artículo 7° de la presente Ley.
- El interesado podrá solicitar la anotación preventiva de su solicitud en el Registro de Predios; el cual será calificado por el notario y, aprobado únicamente cuando de la revisión preliminar de la solicitud se advierte la verosimilitud del derecho del interesado. Para su efectivización, el notario remitirá parte notarial al Registro. El notario contará con un plazo de cinco días hábiles para su calificación.
- Aceptada la solicitud, el Notario mandará a publicar un resumen de la solicitud, por tres veces, con intervalos de tres días en el Diario Oficial El Peruano y en el diario de mayor circulación de la provincia donde se encuentra el predio. En el aviso deberá indicarse el nombre y la dirección del Notario donde se realiza el trámite.
- El notario obligatoriamente recabará las declaraciones de los anteriores propietarios del predio, o de sus herederos o de su curador, cuando corresponda; así mismo se constituirá de forma obligatoria al predio materia de la solicitud para advertir la posesión del interesado. Para dejar constancia de estas actuaciones se extenderá un Acta de Presencia.

- Transcurrido veinte días hábiles desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario concluirá el trámite, procediendo a reanudar el tracto sucesivo; seguidamente, completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos ordenará la inscripción del título de propiedad del interesado en el Registro de Predios, ordenando mantener vigente los asientos anteriores, y la reconstrucción de la cadena de transmisiones mediante un resumen de las sucesivas transferencias desde el titular registral hasta llegar al interesado.
- El interesado tiene la opción de elegir si el notario concluirá el trámite con escritura pública o con el formulario registral. En caso el interesado opte por elevar a escritura pública la solicitud, se insertarán los avisos, el acta de presencia y demás instrumentos que el solicitante o el Notario consideren necesarios, acompañándose al Registro de Predios como parte notarial únicamente el formulario registral debidamente llenado. En caso contrario, si el interesado opta por presentar al Registro de Predios sólo el Formulario Registral, el Notario archivará los actuados en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.
- Si existe oposición de algún tercero, dentro de los veinte días hábiles contados de la fecha de la última publicación, el Notario dará por finalizado el trámite, de forma automática comunicando de este hecho al interesado, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente; a éste último, también solicitando la cancelación de la anotación preventiva de la solicitud, si hubiese. En este supuesto, el interesado tiene expedito su derecho para demandar la reanudación del tracto interrumpido en sede judicial.

Artículo 19°.- Título inscribible.

El instrumento público notarial o el formulario registral suscrito por el Notario que ordena la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el Registro de Predios.

CAPÍTULO III

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Artículo 20°.- Efectos de la reanudación.

La sentencia o, el instrumento público notarial o formulario registral, generará la restauración del tracto sucesivo registral, inscribiendo el derecho del último propietario del inmueble al Registro de Predios, conservando los asientos anteriores que mantendrán su vigencia, y reconstruyendo la cadena de transmisiones.

Artículo 21°.- Contenido del asiento.

El asiento de inscripción del derecho de propiedad del solicitante contendrá, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 50º y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, un resumen de las sucesivas transferencias de dominio desde la efectuada por el titular registral.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

PRIMERA.- Deróganse aquellas disposiciones que contravengan la presente Ley.

SEGUNDA.- La presente ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

CONCLUSIONES.

- El sistema inmobiliario registral peruano no regula el mecanismo de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido porque no fue comprendida su importancia como un remedio que permite el saneamiento registral de bienes inmuebles.

- Nuestro sistema inmobiliario registral no regula ningún mecanismo que sirva para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, permitiendo al último propietario de un predio inscribir su derecho de propiedad, reconstruyendo la cadena de transmisiones y manteniendo vigente los asientos anteriores.
- Por tanto, existe la necesidad de incorporar a nuestro sistema inmobiliario registral el mecanismo de la reanudación del tracto interrumpido, a fin de obtener el remedio adecuado para el problema de la interrupción del tracto sucesivo.
- Mediante la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se logrará sanear los bienes inmuebles (específicamente los predios), permitiendo alcanzar la perfecta coherencia entre el Registro de Predios y la realidad extraregistral, y el perfeccionamiento de nuestro sistema inmobiliario registral.

BIBLIOGRAFÍA.

ALBALADEJO, Manuel. 1983. *"Derecho Civil"*, Tomo III, Derecho de Bienes, Volumen I. 5° Edición. Barcelona: Librería Bosch.

ALIAGA HUARIPATA, Luis. 2007. *"Requisitos de validez de la hipoteca"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo V. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

ALVARADO AGGIURO, Claudia Carolina. 2006. *"La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada"*, Tesis para optar el Título de Abogado. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - Facultad de Derecho. Lima.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. 2010. *"Derecho inmobiliario registral"*. 3º Edición. Pamplona-España: Editorial Comares.

_____. 1986. *"Curso de derechos reales"*. Tomo I, Propiedad y Posesión. 1° Edición. Madrid-España: Editorial Civitas S.A.

ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. 2006. *"Exégesis del código civil peruano de 1984"*, Tomo II. 1° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

ATILIO CORNEJO, Américo. 1994. *"Derecho registral"*. 1° Edición. Buenos Aires-Argentina: Editorial ASTREA.

AVENDAÑO ARANA, Francisco. 2007. *"Clases de bienes"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo V. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

BECERRA PALOMINO, Carlos. 2007. *"Régimen legal de los registros"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo X. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

BERASTAIN QUEVEDO, Claudio. 2007. *"Prescripción adquisitiva - requisitos"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo V. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. 1991. *"Instituciones de Derecho Civil"*, Tomo II. 1° Edición. Madrid-España: Editorial Civitas S.A.

DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis. 1995. *"Fundamentos de derecho civil patrimonial"*, Tomo III. Madrid-España: Editorial Civitas S.A.

DIARIO OFICIAL EL PERUANO. 1990. *Exposición De Motivos Oficial Del Código Civil: Registros Públicos (Artículos 2008° a 2045° del Código Civil)* – Separata Especial. Lima.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. 1988. *"Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario"*, Tomo I. Madrid-España. Editorial Civitas S.A.

GARCÍA GARCÍA, Luis. 2007. *"Principio de Rogación y Legalidad"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo X. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

GARCÍA SÁNCHEZ, David. 2010. "La prescripción adquisitiva de dominio". En: *Revista Jurídica del Perú*. Tomo 116, Octubre-2010, pp. 276 - 279.

GONZALES BARRÓN, Gunther. 2008. *"Introducción al derecho registral y notarial"*. 2° Edición. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

_____. 2005. *"Derechos reales"*. 1° Edición. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

_____. 2004. *"Tratado de derecho registral inmobiliario"*, Tomo II. 2° Edición. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

GONZÁLEZ LINARES, Nerio. 2007. *"Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales"*. 1° Edición. Lima: Palestra Editores S.A.C.

GONZALES LOLI, Jorge Luis. 2007. *"Clases de registros"*. En: *Código Civil Comentado*, Tomo X. 2° Edición. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

_____. 2002. *"Comentarios. Reglamento general de los registros públicos"*. Lima: Gaceta Jurídica E.I.R.L.

GUTIERREZ VIANA, Gloria. 1976. *"Derecho inmobiliario registral"*, Tesis de Grado para optar el Título de Doctora en Ciencias Jurídicas. Pontificia Universidad Javeriana - Facultad de Ciencias Jurídicas y Socio-Económicas. Colombia.

JORGE MUSTO, Néstor. 2000. *"Derechos reales"*, Tomo I. 1° edición. Buenos Aires-Argentina: Editorial ASTREA.

LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís. 2001. *"Derecho inmobiliario registral"*. Madrid-España: Editorial Dykinson.

LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. 1997. *"El Negocio Jurídico"*, 2° edición. Lima: Editorial Grijley E.I.R.L.

MANZANO SOLANO, Antonio. 1991. *"Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios"*, Volumen II. Madrid-España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales, J. San José S.A.

MARIANI DE VIDAL, Marina. 2004. *"Derechos reales"*, Tomo III. 7° Edición. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía S.A.

PARDO MARQUEZ, Bernardo. 1966. *"Derecho registral inmobiliario"*, Tomo I. 2° Edición. Lima: Litografía Huascarán.

PAU PEDRÓN, Antonio. 1996. *"Manual de derecho registral inmobiliario"*. Madrid-España: Editorial Fundación para la Formación de Altos Profesionales.

ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. 1995. *"Derecho hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral"*, Tomo I. Barcelona-España: Bosch Casa Editorial S.A.