



Conclusiones Finales de la III Jornada Preparatoria: "Propuesta de modificación al Libro IX del Código Civil – Registros Públicos" 03 y 04 de Julio de 2025 en la ciudad Tacna

Presentación

El Código Civil peruano, desde su origen en 1852 hasta su versión vigente de 1984, ha evolucionado con la historia social, política y jurídica del país, buscando la regulación de las necesidades sociales modernas. Esta evolución, impulsada por el deseo de proteger los derechos fundamentales y fortalecer el Estado de derecho han traído consigo varias modificaciones en el tiempo a esta norma sustantiva.

Dicho ello, estas conclusiones presentan una síntesis reflexiva de los principales resultados de la III Jornada Preparatoria sobre la reforma del Libro IX del Código Civil, que regula los Registros Públicos, con el objetivo de ofrecer un conjunto de ideas finales, técnicas y normativas que sirvan como insumo para el proceso legislativo en curso. El contenido del presente documento, se estructura en torno a los propósitos fundamentales de la reforma, los consensos técnicos alcanzados, las propuestas normativas concretas, los aportes institucionales requeridos y una conclusión general que enmarca el espíritu de cambio del sistema registral.

1. La reforma del Libro IX no solo busca modernizar una norma que ha quedado retrasada frente a la realidad actual del país, sino también resolver problemas prácticos que afectan diariamente a ciudadanos, empresas y operadores jurídicos. En tal sentido, el sistema registral debe ofrecer seguridad y confianza, y para ello, es esencial que la ley sea clara, coherente y funcional. Hoy, como ha sido destacado en las ponencias, el régimen vigente presenta normas ambiguas, criterios contradictorios entre entidades e incluso vacíos que dan lugar a decisiones judiciales o administrativas que vulneran la estabilidad registral. Además, el uso de tecnologías y la integración institucional exigen una actualización que permita que el registro funcione como un verdadero eje de legalidad, trazabilidad y protección de derechos.
2. Durante la jornada, hubo consenso en que el sistema registral debe volver a centrarse en sus principios esenciales. Se destacó la necesidad de fortalecer la presunción de buena fe a favor del tercero que confía en el contenido del registro, evitando exigirle diligencias excesivas que lo expongan a riesgos injustos. También se propuso limitar la función

calificadora del registrador a los aspectos estrictamente formales, es decir, verificar que el acto sea inscribible, que esté correctamente elaborado, respetando el historial registral es decir el tracto sucesivo. En cuanto a la oponibilidad, se concluyó que no debe depender de si el derecho es real o personal, sino del hecho de estar inscrito, reconociendo así la fuerza publicitaria del registro como garantía para terceros. Asimismo, se consideró necesario elevar las exigencias para la primera inscripción de dominio, exigiendo títulos con una antigüedad razonable y planos georreferenciados que eviten la duplicidad o superposición de propiedades.

3. Como parte de las recomendaciones legislativas, se propuso modificar varios artículos, encabezando la propuesta se encuentra el artículo 2014, sobre el cual se plantea restablecer la presunción de buena fe, eliminando exigencias como la verificación de posesión o el análisis de títulos previos, retornando la valía de la fe pública registral, reflejada en el asiento de inscripción. En cuanto al artículo 2011, se recomienda delimitar con precisión el rol del registrador, reafirmando su función técnica y no sustantiva. Respecto al artículo 2022, se ha propuesto establecer claramente que todo derecho inscrito es oponible frente a terceros, sin importar si es real o personal. Asimismo, en cuanto al artículo 2018 se plantea que establezca un umbral mínimo de antigüedad de títulos y requerimientos técnicos para la primera inscripción, y que el artículo 2019 reconozca expresamente la posibilidad de inscripción de actos sujetos a condición. Estas propuestas tienen la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y fluidez del tráfico jurídico, perfeccionando la protección de los derechos, y recuperando el valor de la fe pública registral.

Adicionalmente, en relación a la práctica registral, en el debate se realizaron propuestas para modificar el artículo 2017 del Código Civil a fin de ampliar los actos inscribibles en el Registro de Mandatos y Poderes, incorporando expresamente la delegación, el pacto de irrevocabilidad y las facultades del apoyo con representación futura. Asimismo, se sugiere ajustar el artículo 2026 para admitir el nombramiento, cese y revocación de tutores otorgados por escritura pública o testamento. En el ámbito sucesorio, se plantea incluir como inscribibles en el Registro de Testamentos y Sucesiones Intestadas actos como la aceptación o renuncia de herencia, sentencias sobre petición de herencia o indignidad, designación y cese de albaceas, nulidades de sucesión intestada y anotaciones preventivas judiciales o notariales, precisando además qué demandas pueden ser objeto de asiento registral.

4. Para que esta reforma sea efectiva, no basta con modificar el texto legal: se necesita una implementación institucional robusta y articulada. Así, la reforma debe contemplar una etapa de transición con lineamientos claros, la modernización tecnológica del sistema registral, la capacitación permanente de operadores y mecanismos de control de calidad en la información. Además, se debe garantizar que los ciudadanos,

especialmente en zonas rurales o con menor acceso a servicios, puedan beneficiarse del nuevo modelo registral sin obstáculos técnicos ni económicos.

5. Adicionalmente, es menester tener presente lo señalado por nuestra primera ponente, quien abordó cómo el derecho civil y el sistema registral fueron usados como herramientas de dominación o resistencia durante la ocupación chilena de Tacna y Arica y por ello destaca al registro como símbolo de soberanía jurídica y memoria nacional, proponiendo incluir en la reforma del Libro IX una dimensión identitaria y de protección en contextos excepcionales.
6. Por otro lado, abriendo la mirada al ámbito internacional, en la presente jornada se identificaron diferencias jurídicas sustanciales entre el país vecino de Chile y el Perú. Mientras que el sistema peruano consagra plenamente la fe pública registral y se encuentra centralizado bajo SUNARP, el sistema chileno no reconoce ese principio en términos generales y opera a través de conservadores privados, lo que plantea retos en fiscalización y uniformidad.

Conclusión general

La reforma del Libro IX representa una oportunidad fundamental para construir un sistema registral más confiable, accesible y alineado con las necesidades del siglo XXI. Esta transformación no solo busca corregir errores normativos, sino consolidar al registro como una herramienta esencial para la protección de derechos, la prevención de conflictos, el ordenamiento territorial y el desarrollo económico. Las conclusiones recogidas en este documento pretenden ofrecer una propuesta técnica y práctica para avanzar hacia una legislación moderna, clara y centrada en el servicio a la ciudadanía.