

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LAS CONSECUENCIAS DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
CANDI PASTORA MALAGA DAVILA
LUIS RONALD RUCOBA DEL CASTILLO
JUDITH ELENA VÁSQUEZ DORADO
CARLOS ADALBERTO ROMÁN GIL**

ARCO
EDITORES ● ● ●



LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LAS CONSECUENCIAS DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL
CANDI PASTORA MALAGA DAVILA
LUIS RONALD RUCOBA DEL CASTILLO
JUDITH ELENA VÁSQUEZ DORADO
CARLOS ADALBERTO ROMÁN GIL**

ARCO
EDITORES ● ● ●



Conselho Editorial

Prof. Dr. Adilson Tadeu Basquerote Silva - UNIDAVI
Prof. Dr. Astor João Schönell Júnior - IFFAR
Prof. Dr. Alan Ricardo Costa - UFRR
Prof. Dr. Allan Diêgo Rodrigues Figueiredo - UESPI
Profa. Dra. Andréia Bulaty - UNESPAR
Profa. Dra. Carla da Conceição de Lima - UFVJM
Prof. Dr. Camilo Darsie de Souza - UNISC
Profa. Dra. Clarice Caldeira Leite - UFRGS
Profa. Dra. Cecilia Decarli - UFRGS
Prof. Dr. Carlos Adriano Martins - UNICID
Prof. Dr. Christian Dennys Monteiro de Oliveira - UFCE
Profa. Dra. Dayse Marinho Martins - UFMA
Prof. Dr. Deivid Alex dos Santos - UEL
Prof. Dr. Dioni Paulo Pastorio - UFRGS
Prof. Dr. Douglas Manoel Antonio de Abreu Pestana dos Santos - FASESP
Profa. Dra. Elane da Silva Barbosa - UERN
Profa. Dra. Elen Gomes Pereira - IFBA
Profa. Dra. Francielle Benini Agne Tybusch - UFN
Prof. Dr. Francisco Odécio Sales - IFCE
Prof. Dr. Francisco Ricardo Miranda Pinto - UFCAT
Prof. Dr. Gilvan Charles Cerqueira de Araújo - UCB
Prof. Dr. Ismar Inácio dos Santos Filho - UFAL
Prof. Dr. Leonardo Bigolin Jantsch - UFSM
Profa. Dra. Liziany Müller Medeiros - UFSM
Profa. Dra. Marcela Mary José da Silva - UFRB
Prof. Dr. Mateus Henrique Köhler - UFSM
Prof. Dr. Michel Canuto de Sena - UFMS
Profa. Dra. Mônica Aparecida Bortolotti - UNICENTRO
Prof. Nilton David Vilchez Galarza - UPLA
Prof. Dr. Olavo Barreto de Souza - UEPB
Prof. Dr. Rafael Nogueira Furtado - UFABC
Prof. Dr. Roberto Araújo da Silva Vasques Rabelo - UNISANTOS
Prof. Dr. Rodrigo Toledo - USCS
Prof. Dr. Rodolfo Rodrigues de Souza - UERJ
Prof. Dr. Sidnei Renato Silveira - UFSM
Prof. Dr. Thiago Ribeiro Rafagnin - UFOB
Prof. Dr. Tomás Raúl Gómez Hernández - UCLV

Editor Chefe: Ivanio Folmer

Bibliotecária: Eliane de Freitas Leite

Projeto gráfico e Diagramação: Gabriel Eldereti Machado

Capa: Ivanio Folmer

Imagem capa: www.canva.com

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

La calificación registral y las consecuencias del
negocio jurídico ineficaz [livro eletrônico] /
Jorge Luis Almenara Sandoval... [et al.]. --
Santa Maria, RS : Arco Editores, 2025.
PDF

Outros autores: Candi Pastora Malaga Davila, Luis
Ronald Rucoba Del Castillo, Judith Elena Vásquez
Dorado, Carlos Adalberto Román Gil.

Bibliografia.

ISBN 978-65-5417-445-9

1. Ato jurídico 2. Negócio jurídico
I. Almenara Sandoval, Jorge Luis. II. Malaga Davila,
Candi Pastora. III. Del Castillo, Luis Ronald Rucoba.
IV. Vásquez Dorado, Judith Elena. V. Román Gil,
Carlos Adalberto.

25-258224

CDU-347.13

Índices para catálogo sistemático:

1. Negócio jurídico : Direito civil 347.13

Eliane de Freitas Leite - Bibliotecária - CRB 8/8415



10.48209/978-65-5417-445-9

Este livro é o resultado de uma pesquisa científica em atividades de ciência e tecnologia.

O trabalho foi revisado por pares acadêmicos externo antes de ser publicado.



CONTENIDO

ÍNDICE DE TABLAS.....	7
ÍNDICE DE FIGURAS.....	8
RESUMEN.....	9
ABSTRACT.....	10
INTRODUCCIÓN.....	11
CAPÍTULO I.....	13
ACTO JURÍDICO Y NEGOCIO JURÍDICO.....	13
1.1. Acto jurídico y negocio jurídico: aspectos fundamentales.....	14
1.2. Acto jurídico: clasificación.....	16
1.3. Validez y eficacia del acto jurídico.....	18
1.4. El negocio jurídico y su estructura.....	21
1.5. Interpretación del negocio jurídico: nociones generales y finalidad.....	24
CAPÍTULO II.....	28
CALIFICACIÓN REGISTRAL.....	28
2.1. ¿Qué es la calificación registral?.....	29
2.2. Procedimiento registral y su naturaleza jurídica.....	31
2.3. Principios registrales en la calificación registral.....	33
2.4. Instancias registrales.....	34
2.4.1. Registrador público.....	35
2.4.2. Responsabilidades del registrador.....	37
2.4.3. Tribunal Registral y sus funciones.....	38
CAPÍTULO III.....	41
CONSECUENCIAS FÁCTICAS Y JURÍDICAS DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ.....	41
3.1. Negocio jurídico ineficaz.....	42
3.1.1. Invalidez e ineficacia del negocio jurídico.....	42
3.1.2. Nulidad y anulabilidad del negocio jurídico.....	46

3.1.3. Convalidación, confirmación y ratificación del negocio jurídico.....	48
3.2. Consecuencias fácticas: económicas, sociales e institucionales.....	50
3.3. Consecuencias jurídicas.....	54
3.3.1. La ineficacia e inoponibilidad.....	55
3.3.2. Predictibilidad del registro.....	57
CAPÍTULO IV.....	60
ANÁLISIS DE LA INEFICACIA DEL NEGOCIO JURÍDICO.....	60
4.1. Metodología.....	62
4.2. Resultados.....	66
4.3. Discusión.....	68
4.4. Conclusiones.....	70
CAPÍTULO V.....	71
EL NEGOCIO JURÍDICO: REFLEXIONES FINALES.....	71
5.1. Calificación e integración de un acto jurídico.....	71
5.2. Representación y legitimación del negocio jurídico.....	74
5.3. Seguridad jurídica y tráfico patrimonial.....	78
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	81
SOBRE LOS AUTORES.....	90

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Ecuaciones de búsqueda por base de datos.....	63
Tabla 2	Proceso del método PRISMA.....	64
Tabla 3	Resultados cualitativos.....	66

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Diagrama PRISMA.....	65
-----------------	----------------------	----

RESUMEN

Un negocio jurídico es un acto en el que, por medio de la declaración de voluntad, se celebra un contrato destinado a causar los efectos jurídicos esperados. Sin embargo, hay ocasiones en las que dichos efectos no pueden ser producidos por una sanción jurídica. A esto se le denomina *ineficacia del negocio jurídico*. El objetivo del presente estudio es, precisamente, explorar sobre la ineficacia del negocio jurídico. Para ello, se realizó una revisión sistemática de publicaciones desde el 2010 hasta el 2024 en los buscadores académicos Google Scholar, SciELO y Dialnet, a fin de identificar, seleccionar y analizar las investigaciones relacionadas con el tema. Para la selección de publicaciones, se aplicaron criterios de elegibilidad mediante el método PRISMA, con el que se obtuvieron 14 investigaciones. En los resultados se observó que la ineficacia del negocio jurídico es abordada desde una perspectiva conceptual. Al estudiar, asimismo, sus causas y consecuencias, además de su clasificación, se ha determinado que existen dos tipos: ineficacia estructural e ineficacia funcional. Como conclusión del estudio, se establece que la ineficacia del negocio jurídico consiste en la no generación de algunos o todos los efectos del contrato como consecuencia del incumplimiento de un requisito legal.

Palabras clave: negocio jurídico, ineficacia, calificación registral, investigación, ética.

ABSTRACT

A legal transaction is an act in which, by means of a declaration of will, a contract is entered into that is intended to cause the expected legal effects. However, there are occasions in which such effects cannot be produced due to a legal sanction. This is called ineffectiveness of the legal transaction. The objective of the present study is, precisely, to explore the ineffectiveness of the legal transaction. For this purpose, a systematic review of publications from 2010 to 2024 was carried out in the academic search engines Google Scholar, SciELO and Dialnet, in order to identify, select and analyze research related to the topic. For the selection of publications, eligibility criteria were applied using the PRISMA method, which yielded 14 research studies. The results showed that the ineffectiveness of the legal business is approached from a conceptual perspective. By studying its causes and consequences, as well as its classification, it was determined that there are two types: structural ineffectiveness and functional ineffectiveness. As a conclusion of the study, it is established that the ineffectiveness of the legal transaction consists of the non-generation of some or all of the effects of the contract as a consequence of the non-compliance of a legal requirement.

Keywords: legal business, ineffectiveness, registry qualification, investigation, ethics.

INTRODUCCIÓN

En este estudio se examinan en profundidad los conceptos, principios y resultados asociados al acto jurídico y al negocio jurídico, así como su tratamiento en el ámbito registral y las ramificaciones de su ineficacia. Igualmente, se exploran facetas teóricas y prácticas claves que permiten comprender la trascendencia de estas ideas —en el contexto del derecho privado y su influencia en la seguridad jurídica— mediante una metodología dividida en cinco capítulos.

En el primer capítulo, se desarrolla el marco conceptual del acto jurídico y el negocio jurídico. Este capítulo introduce sus aspectos fundamentales, analiza su clasificación y profundiza en la validez y eficacia de los actos jurídicos. Adicionalmente, se describe la estructura del negocio jurídico y se exponen las nociones generales sobre su interpretación, destacando su finalidad en el contexto normativo.

El segundo capítulo se centra en la calificación registral, un proceso clave en el ámbito registral que garantiza la seguridad jurídica. Se define su concepto, se analiza el procedimiento registral y su naturaleza jurídica, y se exploran los principios que rigen este proceso. Además, se examinan las instancias registrales, con especial énfasis en el rol del registrador público, sus responsabilidades y las funciones del Tribunal Registral.

El tercer capítulo aborda las consecuencias fácticas y jurídicas de los negocios jurídicos ineficaces. Se distinguen conceptos como *invalidéz*, *nulidad*, *anulabilidad* y sus posibles convalidaciones. Del mismo modo, se estudian las repercusiones económicas, sociales e institucionales de dichos negocios, así como las consecuencias jurídicas, incluyendo aspectos como la ineficacia, la inoponibilidad y la predictibilidad del registro.

En el cuarto capítulo, se realiza un análisis exhaustivo sobre la ineficacia del negocio jurídico mediante una revisión sistemática de las investigaciones abordadas.

Por último, el quinto capítulo presenta reflexiones finales sobre el negocio jurídico, abordando temas claves como la calificación e integración de los actos jurídicos, la representación y legitimación en el negocio jurídico y su relación con la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial, resaltando su importancia para el fortalecimiento de la certeza jurídica en el sistema legal.

CAPÍTULO I

ACTO JURÍDICO Y NEGOCIO JURÍDICO

Dos ideas clave del derecho civil que permiten regular las conexiones y responsabilidades interpersonales dentro del ordenamiento jurídico son el acto jurídico y el negocio jurídico. Ambos hablan de manifestaciones de voluntad que tienen consecuencias jurídicas, pero difieren significativamente en su naturaleza, composición e intención (Betti, 2018). Es crucial analizar estas dos ideas para comprender la estructura de las actividades que dan lugar a derechos y obligaciones, y asegurarse de que se ajustan a las leyes que las regulan (Pinochet y Delgado, 2021).

En esta investigación se tratan temas importantes relacionados con el acto jurídico y el negocio jurídico. En primer lugar, se hace una amplia descripción de sus rasgos y, a continuación, se categorizan tanto el acto como el negocio jurídico. De igual manera, se examinan a fondo la validez y eficacia de los actos jurídicos, haciendo hincapié en las condiciones que deben cumplirse para que un acto se considere legítimo, y los resultados que se obtienen cuando tiene éxito. También se analizan los componentes estructurales fundamentales del negocio jurídico, resaltando lo crucial que es configurarlo correctamente para garantizar la seguridad jurídica y evitar futuros litigios.

Por último, se aborda la interpretación del negocio jurídico esbozando los principios rectores y las normas, así como su función de salvaguardar la voluntad de las partes y permitir que el negocio se adapte a la evolución de las condiciones. Este estudio ofrece una base sólida para comprender cómo se crean y funcionan las empresas y los actos jurídicos en el entorno legal.

En resumen, debido a que ambas ideas son vitales para el establecimiento y cumplimiento de derechos y obligaciones dentro de un marco jurídico, es crucial el estudio del acto jurídico y del negocio jurídico para comprender el funcionamiento del derecho civil. En ese sentido, a la vez que aseguran la protección de la voluntad de las partes, su clasificación, legalidad, eficacia y

la interpretación que dirige su aplicación, también garantizan la armonía y la equidad en las relaciones jurídicas.

En ese contexto, el estudio de su estructura y de los principios rectores que guían su interpretación hace posible comprender mejor el modo en que estos elementos favorecen la seguridad jurídica y la resolución de posibles litigios. De esta manera, se sientan las bases de un sistema jurídico equitativo y eficaz.

1.1 Acto jurídico y negocio jurídico: aspectos fundamentales

De acuerdo con Da Giau (2020), el acto jurídico y el negocio jurídico son ideas clave del derecho civil que ilustran cómo interactúan la voluntad humana y el derecho. A pesar de estar estrechamente ligados, sus distinciones son significativas y derivan de su naturaleza y función. La formación, alteración, transmisión o extinción de derechos y deberes son ejemplos de expresiones voluntarias destinadas a tener repercusiones jurídicas que se incluyen en ambas categorías. Sin embargo, el negocio jurídico se centra exclusivamente en acuerdos o convenios que persiguen una finalidad económica o social previamente declarada por las partes interesadas, mientras que el acto jurídico abarca una gama más amplia de situaciones relacionadas con el ejercicio de la autonomía. Comprender los diversos usos y ramificaciones que ambas ideas tienen en el ordenamiento jurídico requiere ser conscientes de esta discrepancia.

En su definición más amplia, un acto jurídico es una expresión de la voluntad humana encaminada a tener consecuencias jurídicas reconocidas por el ordenamiento jurídico. Un acto jurídico voluntario y legal está orientado a crear, alterar, extinguir o preservar derechos y deberes, en contraste con otros actos jurídicos que pueden resultar de causas naturales o involuntarias. Su importancia en derecho radica en que permite a las personas participar activamente en la formación de sus relaciones jurídicas como manifestación de su autonomía de la voluntad (Esteves, 2023).

El carácter voluntario del acto jurídico es una de sus características primordiales. Esto sugiere que la persona debe actuar libremente y con pleno conocimiento de causa, libre de coacción o de errores significativos que puedan debilitar su voluntad. Además, la legalidad es una condición necesaria: la acción debe atenerse a la ley, lo que implica que no puede perseguir objetivos ilegales, contrarios al orden público o a la moral. Esta característica garantiza que las acciones legales sean coherentes con los principios básicos del ordenamiento jurídico y la paz social (Duguit, 2021).

Por último, el acto jurídico se distingue por su capacidad de producir determinados resultados jurídicos. Estos resultados pueden ser tan sencillos como un gesto de aceptación de una oferta en una subasta o tan complejos como la firma de un contrato de venta. La seguridad jurídica en las relaciones humanas está garantizada por el reconocimiento y la protección de estas implicaciones por parte de la ley. El ejercicio de la autonomía personal y el establecimiento de relaciones jurídicas armoniosas y productivas son así posibles gracias al acto jurídico (Lara-Andrade y Balcazar-Lievano, 2022).

En el ámbito del derecho, Betti (2018) indica que el negocio jurídico se define como un acto jurídico que integra una intención específica para la producción de efectos jurídicos concretos, yendo más allá de la mera manifestación de voluntad. Su estructura se basa en la autonomía de la voluntad, que permite a las partes configurar libremente los términos y condiciones en que desean establecer sus relaciones jurídicas, siempre dentro del marco normativo. Este concepto tiene aplicaciones fundamentales en áreas como el derecho civil, mercantil y administrativo, donde se materializa en actos como contratos, donaciones, testamentos y sociedades.

La declaración de voluntad, que es uno de los aspectos más cruciales del negocio jurídico, debe ser exacta, inequívoca y centrada en el establecimiento, la alteración o la extinción de derechos y deberes. En lugar de funcionar de forma independiente, este testamento se estructura con componentes necesarios y no necesarios. Las partes, la causa y el objeto son los componentes fundamentales que garantizan la legitimidad del negocio jurídico. No obstante, al añadir flexibilidad sin sacrificar su legalidad, los elementos accidentales —como las

condiciones, los términos o los modos— permiten que el acto jurídico se adapte a las necesidades particulares de las partes (Pinochet y Delgado, 2021).

Por su lado, Rodríguez y Chávez (2020) sostienen que para distinguir el negocio jurídico de otros actos jurídicos, este debe tener como finalidad alcanzar un resultado concreto predeterminado. Su orientación hacia un objetivo específico implica una planificación deliberada y una correspondencia entre la intención de las partes y las consecuencias jurídicas previstas. Su carácter dinámico y versátil deriva de su papel fundamental en la estructuración de relaciones jurídicas que buscan estabilidad y seguridad. Por último, su correcta interpretación y aplicación requieren de un análisis exhaustivo de sus elementos constitutivos para garantizar su eficacia y prevenir posibles conflictos jurídicos derivados de su incumplimiento o invalidez.

En este sentido, el negocio jurídico más complejo requiere una declaración de voluntad explícita, tiene una estructura más formal, contiene elementos esenciales y accidentales, y tiene una finalidad específica dirigida a lograr un objetivo concreto y determinado. El acto jurídico es más simple, con una declaración de voluntad que puede ser implícita y una estructura menos formal.

1.2. Acto jurídico: clasificación

El objetivo principal del acto jurídico, que es una manifestación de la voluntad humana, es producir resultados dentro del ordenamiento jurídico. El acto jurídico puede comprenderse mejor a través de diferentes clasificaciones, que permiten una interpretación y aplicación precisas en diversas situaciones. Estas clasificaciones pueden crearse en función de muchos criterios —como la naturaleza, la estructura, el contenido y la forma—, cada uno de los cuales proporciona una perspectiva más completa de las diversas clases de actos jurídicos y de su significado jurídico (Lara-Andrade y Balcazar-Lievano, 2022).

En primer lugar, los actos jurídicos se clasifican en dos categorías principales de acuerdo a su naturaleza: los hechos jurídicos y los actos jurídicos *stricto sensu*. Los actos jurídicos *stricto sensu* son aquellos en los que la ley relaciona directamente la voluntad de las partes con las consecuencias jurídicas,

como cuando se firma un contrato. Por otro lado, los hechos jurídicos son acontecimientos que, sin intención directa de las partes, causan efectos jurídicos, como un accidente o el paso del tiempo, que, aunque no estén vinculados a una voluntad humana, también generan consecuencias jurídicas (Ferrara, 2019).

Unido a ello, Aedo y Mondaca (2020) puntualizan que se pueden distinguir dos categorías fundamentales de actos jurídicos por razón de su estructura: los actos unilaterales y los bilaterales. Los actos unilaterales son el resultado de la voluntad de una persona y, al igual que ocurre con el testamento, sus efectos jurídicos se producen por la manifestación de esa sola voluntad. Por el contrario, la legitimidad de los actos bilaterales requiere la expresión de la voluntad de dos o más personas, como ocurre con los contratos entre partes, en los que ambas deben coincidir en los términos y condiciones del acto.

Por último, Valderrama (2024) señala que los actos jurídicos pueden clasificarse como patrimoniales o no patrimoniales en función de su contenido. Los actos patrimoniales son aquellos que tienen por objeto bienes o derechos susceptibles de valoración económica, como la compraventa de inmuebles, mientras que los actos no patrimoniales no implican un valor económico, como el matrimonio o la adopción, que tienen una finalidad más personal y familiar. Además, los actos jurídicos pueden clasificarse como formales o no formales dependiendo de su forma. Los formales requieren de una forma específica para ser válidos, como la escritura pública en la compraventa de inmuebles, mientras que los no formales dependen de un requisito de forma específico para su validez, como el acuerdo verbal entre dos partes en situaciones concretas.

Aunque no establece una clasificación exhaustiva, el Código Civil peruano regula el acto jurídico en su Título Preliminar, donde aborda aspectos fundamentales que orientan su validez y aplicación. Uno de los aspectos más relevantes es el principio de la autonomía de la voluntad, que otorga a las personas la libertad de celebrar los actos jurídicos que estimen convenientes siempre que no vulneren la ley, el orden público o las buenas costumbres. Este principio pone de relieve el carácter fundamental de la libertad en las relaciones jurídicas, permitiendo a las partes definir sus propios intereses dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico (Torres, 2021a).

Según la legislación peruana, un acto jurídico debe reunir tres requisitos básicos para ser considerado válido: la capacidad de las partes, un objeto lícito y una causa lícita. El primer requisito es que las partes tengan capacidad para ejercer sus derechos y contratar, excluyendo a quienes carecen de ella, como los menores no emancipados; el segundo es que el objeto sea una prestación posible, determinada o determinable, y conforme a derecho, es decir, que no pueda vulnerar la ley o el orden público; y el tercero es que el motivo o finalidad del acto sea legítimo, esto es, que sea de interés público y no se oponga a normas imperativas (Torres, 2018).

Sin embargo, Torres (2021b) resalta que existen algunas excepciones en las que la ley exige una forma específica, como los contratos de compraventa de inmuebles, que deben formalizarse en escritura pública. El Código Civil peruano establece que, en general, los actos jurídicos son libres de forma, lo que significa que no precisan de una forma específica para ser válidos. Asimismo, el Código describe dos tipos de nulidad de los actos jurídicos: la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

La nulidad relativa puede ser exigida por el interesado en casos como inequidad, agresión o fraude en la realización del acto, pero la nulidad absoluta afecta a los actos que violan el orden público, como los cometidos sin capacidad o con finalidad ilícita. Una de las repercusiones de la nulidad es la pérdida de los resultados originales del acto, que puede dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios o a la devolución de los servicios prestados.

1.3. Validez y eficacia del acto jurídico

Un acto se considera válido cuando cumple todos los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su existencia y efectos; asimismo, debe haberse celebrado de conformidad con las normas jurídicas aplicables y no debe contener ningún defecto que pueda invalidarlo. En otras palabras, la validez se refiere a la conformidad del acto, con las disposiciones legales, y a la capacidad de las partes para cumplir los compromisos contraídos. Se trata de un concepto fundamental en derecho civil que determina si un acto produce los efectos esperados dentro del marco jurídico (Vigo, 2024).

Para Torres (2018), el Código Civil esboza los requisitos fundamentales para que un acto jurídico sea válido: las partes deben ser mayores de edad y estar libres de cualquier impedimento que restrinja su capacidad para actuar autónoma y responsablemente. El consentimiento debe ser consciente y libre de vicios, lo que significa que ninguna de las partes ha sido forzada, engañada o influenciada para dar su conformidad; y, por último, las partes deben tener capacidad legal para celebrar el acto. Para que un acto se considere lícito, la ley puede exigir que adopte una forma específica, como una escritura pública en los contratos inmobiliarios. El objeto lícito, en tanto, se refiere al hecho de que el acto debe tener una finalidad legalmente admisible y posible, mientras que la causa lícita sugiere que el motivo del acto debe ser conforme a la ley, es decir, no puede ser inmoral ni estar prohibido.

Cuando un acto jurídico incumple alguno de estos requisitos fundamentales, se considera nulo. En este caso, existe la nulidad y la anulabilidad. La nulidad implica un vicio grave que hace que el acto sea inexistente desde el principio, esto es, que nunca haya tenido efectos jurídicos y no pueda ser subsanado o corregido, como ocurre con los actos celebrados con un propósito ilícito o sin capacidad. La anulabilidad, en cambio, se refiere a los actos que son válidos en teoría, pero que una de las partes puede impugnar por algún vicio que le afecte, como error, violencia o fraude. La anulabilidad no hace desaparecer el acto, sino que permite a la parte que se vio afectada pedir a un tribunal que lo declare inválido (Torres, 2021b).

Conforme con Medina (2021), un acto válido puede ser eficaz, es decir, producir los efectos jurídicos deseados, pero también puede ser ineficaz si, por ejemplo, no se ha seguido la forma requerida o si está suspendido o sujeto a determinados acontecimientos. En muchos casos, los actos válidos pero ineficaces pueden subsanarse o modificarse para producir los efectos pretendidos por las partes. Por lo tanto, es importante distinguir entre validez y eficacia. A diferencia de la validez, la eficacia se refiere a los efectos que produce un acto en el mundo jurídico. Así pues, la eficacia depende de otros elementos que afectan a la ejecución del acto, como el cumplimiento de requisitos suspensivos o la existencia de términos especiales especificados por la ley o las partes.

La eficacia de un acto jurídico es una idea clave en derecho, dado que es la capacidad de un acto para producir los resultados jurídicos que las partes pretendían y que la ley reconoce. Aunque un acto legítimo satisfaga los requisitos legales para su existencia, puede verse afectado por variables que limiten o modifiquen su influencia si no produce los resultados deseados. Un acto debe cumplir requisitos adicionales que permitan la realización de todos sus efectos, además de la validez formal, para ser considerado eficaz. Esta eficacia está directamente asociada a la idea de que el acto tiene la facultad de modificar la situación jurídica de las personas afectadas o de terceros, según el caso (Torres, 2018).

Por otra parte, los términos son plazos fijos que determinan el momento en que el acto jurídico se hace efectivo. Estos términos pueden ser fijados por las partes o por la ley, y tienen un impacto directo en el inicio de las obligaciones. Las condiciones, por su lado, son situaciones que pueden suspender la eficacia del acto hasta que se cumplan, o ponerle fin en determinadas circunstancias. Por ejemplo, un contrato condicionado a la aprobación de una de las partes o a un acontecimiento futuro puede no producir efectos hasta que se cumpla la condición. La oposición de terceros puede afectar la eficacia de un acto si los derechos de terceros entran en conflicto con los efectos del acto celebrado. Las modalidades, a su vez, son limitaciones al derecho adquirido, como en el caso de los usufructos o las servidumbres, en los que el derecho del beneficiario está sujeto a ciertas restricciones (Torres, 2021a).

De acuerdo con Vigo (2024), un acto válido puede estar sujeto a determinados acontecimientos o situaciones que deben cumplirse para que sus efectos se materialicen; por ejemplo, un contrato válido entre dos partes puede no generar efectos inmediatos si está sujeto a una condición suspensiva. Esta relación entre validez y eficacia es esencial para comprender el funcionamiento de los actos jurídicos en el ordenamiento jurídico. Aunque la validez es un requisito previo para la eficacia, eso no garantiza que un acto válido sea automáticamente eficaz. Esto demuestra que incluso cuando un acto se ajusta a los criterios legales, otros factores —como cumplir los plazos, confirmar las condiciones o recibir la aprobación de terceros— pueden afectar a su éxito.

El Código Civil de Perú regula con gran detalle la legalidad y eficacia de las leyes. En el Título Preliminar se desarrolla un fundamento normativo coherente para la aplicación de los principios generales relativos a la validez, nulidad y anulabilidad. La presunción de validez de los actos jurídicos, en otras palabras la idea de que un acto es legítimo mientras no se demuestre lo contrario, es un principio importante en el derecho peruano. Además, el Código especifica que la nulidad tiene efectos retroactivos, es decir, que un acto que se considera nulo es como si nunca hubiera existido, afectando tanto a las partes como a terceros. En caso de que un juez estime que un acto es nulo, sus efectos se retrotraen a la fecha en que se dicta la sentencia que lo anuncia, dando a las partes la oportunidad de revertir parcial o totalmente las consecuencias de la conducta (Torres, 2018).

En suma, tal como establecen la existencia y las consecuencias de los actos jurídicos dentro del ordenamiento jurídico, validez y eficacia son dos ideas fundamentales para la comprensión y aplicación del derecho civil. La eficacia es la capacidad del acto para generar los resultados deseados que las partes y el ordenamiento jurídico reconocen, mientras que la validez garantiza que el acto se ajusta a las normas jurídicas necesarias para ser reconocido por la ley. Aunque un acto válido es el punto de partida, su éxito puede depender de variables adicionales como las condiciones, los términos, los modos o la oposición de terceros, lo que ilustra que estas ideas, aunque similares, tienen consecuencias diversas en la práctica jurídica. Al establecer reglas inequívocas sobre la eficacia y validez de las leyes, el derecho peruano garantiza su aplicación equitativa y proporciona un marco para impugnarlas en caso de nulidad o anulación, salvaguardando los intereses de terceros y de las propias partes.

1.4. El negocio jurídico y su estructura

En primer lugar, las partes —personas físicas o jurídicas que intervienen en el negocio jurídico— desempeñan un papel crucial en la estructura del negocio jurídico, que es un conjunto de elementos necesarios que tienen que estar presentes para que sea válido y produzca los efectos jurídicos previstos.

Las partes deben tener capacidad jurídica para obligarse, lo que significa que deben poder adquirir derechos y contraer obligaciones, y esta capacidad está directamente relacionada con su edad, estado civil y salud mental. También es necesaria la legitimación, o autoridad legal de las partes, para llevar a cabo el acto jurídico pertinente. Esto garantiza que el negocio lo llevan a cabo personas autorizadas para ello, ya sea por su posición o representación legal (Ferrara, 2019).

En segundo lugar, otro elemento crucial del negocio jurídico es la declaración de voluntad. Dependiendo de si la intención se manifiesta directa y claramente o si se deduce implícitamente de la situación o de acciones anteriores, esta proclamación puede ser explícita o implícita. Para que las partes puedan decidir qué efectos jurídicos desean crear —ya se trate de la formación, modificación o extinción de derechos y obligaciones—, la manifestación debe tener un contenido preciso. Adicionalmente, la voluntad debe ser seria y no simulada, lo que significa que las partes deben tener el verdadero propósito de llevar a cabo el negocio, sin engaño o dolo, asegurando la legitimidad del acto jurídico (Gomes, 2022).

Para Morales y Guzmán (2022), la estructura del negocio jurídico se completa finalmente con los componentes relativos al objeto, la causa y la forma. El bien o derecho sobre el que descansa la declaración de voluntad es el objeto, y debe ser legal, factible y determinable para que el acto no sea ilegal o impracticable. La causa, por su parte, es el fundamento o motivación de la aventura comercial de las partes y ha de ser legal; el objetivo último del negocio jurídico, o la causa final, debe ser igualmente transparente y legítimo. Por último, pero no por ello menos importante, la forma en que se expresa un negocio importa en algunas situaciones porque la ley puede imponer una forma particular, como una escritura pública, para determinados actos jurídicos. Esta combinación de componentes garantiza que el negocio jurídico sea legítimo, válido y satisfaga las expectativas de las partes y del ordenamiento jurídico.

Para garantizar la correcta interpretación de la voluntad de las partes implicadas, la estructura del negocio jurídico es crucial. Mediante la identificación y el análisis de los componentes claves del negocio, como las partes, la

declaración de voluntad, el objeto, la causa y la forma, es posible comprender con precisión la intención que subyace al acto jurídico, lo que no solo facilita la interpretación de los fines que persiguen las partes, sino que también hace posible identificar cualquier discrepancia o malentendido que pueda dar lugar a conflictos. Además, un examen minucioso de elementos incidentales, como los términos, las condiciones o las modalidades, proporciona una imagen más completa de los resultados previstos, lo que permite a la empresa adaptarse tanto a las expectativas de las partes como a la realidad jurídica (Bonner y Casatroja, 2023).

Del mismo modo, Ferrara (2019) determina que la estructura del negocio jurídico es esencial para determinar su validez y, por extensión, su eficacia. Si falta, o está viciado alguno de los elementos esenciales, el negocio puede no ser válido, lo que podría dar lugar a su nulidad o anulabilidad, dependiendo de la gravedad del defecto. Este análisis es igualmente útil en la resolución de conflictos o litigios, ya que posibilita establecer con claridad los derechos y obligaciones de cada una de las partes mediante el examen de la estructura del negocio jurídico. Este enfoque estructural es crucial para garantizar que los actos jurídicos se realicen dentro del marco jurídico correcto, preservando así los intereses de las partes y evitando circunstancias de inseguridad jurídica que puedan dar lugar a litigios innecesarios.

En resumen, el negocio jurídico y su estructura son componentes esenciales para comprender y asegurar la validez, eficacia y equidad de los actos en el ámbito jurídico. Identificar y analizar con precisión los componentes esenciales —las partes, la declaración de voluntad, el objeto, la causa y la forma— permite interpretar adecuadamente la intención de las partes, garantizando que el negocio cumpla con los requisitos legales necesarios. Asimismo, esta estructura sirve de base para la resolución de conflictos, ya que facilita la determinación precisa de los derechos y obligaciones de las partes implicadas. En este sentido, es necesario conocer la estructura del negocio jurídico para validar y ejecutar correctamente las actividades jurídicas, pues también es esencial para velar por que las relaciones entre las partes evolucionen dentro de un marco jurídico claro y respetuoso con la ley.

1.5. Interpretación del negocio jurídico: nociones generales y finalidad

El lenguaje está sujeto a múltiples interpretaciones. Por ello, la tarea del intérprete consiste en determinar el verdadero significado de las expresiones contenidas en el negocio jurídico, utilizando tanto el análisis lingüístico como otros elementos contextuales que permitan una comprensión precisa. La interpretación es necesaria para aclarar las verdaderas intenciones de las partes en el momento de celebrar un acto jurídico, especialmente cuando existen ambigüedades o vaguedades en las manifestaciones de voluntad, así como para garantizar que el negocio jurídico se ajusta a lo que las partes realmente querían conseguir y no solo a lo que dijeron explícitamente (Gomes, 2022).

Conforme a Bonner y Casatroja (2023), la voluntad de las partes es, sin duda, el más significativo de los elementos claves a tener en cuenta en la interpretación del negocio jurídico. Este elemento debe identificarse a partir del conjunto de actos, comportamientos y declaraciones realizados antes o después del negocio que revelen las verdaderas intenciones de las partes. Sin embargo, no basta con interpretar literalmente el texto, es necesario igualmente examinar el lenguaje utilizado, que debe entenderse de acuerdo con su significado común en el contexto particular del negocio. También es fundamental el análisis de la naturaleza y finalidad del negocio, ya que los objetivos de las partes determinan cómo debe interpretarse cada una de las declaraciones del acuerdo.

En ese sentido, la interpretación del negocio jurídico no escapa del contexto en el que se celebra. Las condiciones concurrentes de tiempo, lugar y circunstancias de las partes proporcionan información pertinente para comprender plenamente el negocio celebrado. Este análisis contextual puede incluir elementos como el marco jurídico, social y económico en el que se desarrolla la relación jurídica, así como los momentos históricos que pueden haber influido en la comprensión y el acuerdo de las partes sobre los términos del acto. En otras palabras, la interpretación del negocio jurídico pretende proporcionar una comprensión global del acuerdo, garantizando que las consecuencias del acto responden a la verdadera voluntad de las partes implicadas.

Para asegurar que las intenciones de las partes se entiendan correctamente, deben concurrir una serie de factores al interpretar un negocio jurídico. La buena fe es uno de los conceptos fundamentales, que exige que las partes actúen con honorabilidad y lealtad al interpretar la ley. Implica examinar el negocio buscando siempre una solución justa, equitativa y razonable que respete los intereses de todas las partes implicadas. Este criterio pretende evitar abusos de interpretación que puedan perjudicar a cualquiera de ellas. Por consiguiente, la interpretación no se limita a las palabras utilizadas, sino que también tiene en cuenta el principio de equidad, que garantiza que el acto se interpreta de manera razonablemente ventajosa para todos (Morales y Guzmán, 2022).

El objetivo común de las partes es otro factor interpretativo crucial. Con frecuencia, la intención real de estas no queda claramente expresada en el texto del negocio jurídico debido a una terminología poco clara o a una redacción ambigua. Por lo tanto, basándose en los antecedentes, los acontecimientos pasados y las acciones de las partes, se debe intentar reconstruir lo que ambas realmente esperaban conseguir con la firma. Encontrar una solución que se acerque lo más posible a los objetivos comunes de las partes debe ser el principal objetivo de la interpretación, aun cuando el acuerdo no sea del todo evidente. Esto es cierto incluso si el acuerdo oficial no establece estos objetivos de forma específica o explícita (Tarazona, 2021).

Por su parte, Ferrara (2019) indica que otro factor importante en la interpretación, sobre todo en el ámbito del derecho civil, es la función social de la empresa. A la hora de interpretar el acuerdo, debe tenerse en cuenta, además de los intereses privados de las partes, el impacto social y los posibles beneficios globales del negocio jurídico para la comunidad. Este criterio representa una idea más amplia, según la cual los resultados de las acciones legales deben beneficiar a las partes inmediatamente afectadas, además de estar en consonancia con el orden público y los intereses sociales. En consecuencia, la interpretación de un negocio jurídico trata de promover el bienestar general y asegurar que las soluciones elegidas sean coherentes con los ideales y principios fundamentales del ordenamiento jurídico, aparte de satisfacer las expectativas individuales de las partes.

Para Gomes (2022), además de determinar el contenido de la transacción, es decir, los derechos y obligaciones que se derivan de ella, la finalidad de la interpretación es resolver los conflictos que puedan surgir durante la ejecución del acuerdo. Si las partes tienen diferentes percepciones acerca de sus compromisos, la interpretación sirve como herramienta para aclarar estos puntos y evitar disputas innecesarias. Su objetivo en un negocio jurídico es contribuir a que los efectos del acto se correspondan fielmente con lo que las partes pretendían realmente al celebrarlo. La interpretación cumple, del mismo modo, una función adaptativa al permitir responder a acontecimientos inesperados o novedosos, siempre que los términos fundamentales del acuerdo permanezcan inalterados. Esto garantiza que, a pesar de las condiciones cambiantes, el negocio jurídico seguirá siendo aplicable y eficaz a lo largo del tiempo.

Los principios generales de interpretación del negocio jurídico establecen importantes pautas que ayudan a los intérpretes a analizar el acto jurídico. Uno de estos principios es la libertad de interpretación, que les permite a aquellos interpretar el negocio de la forma más adecuada, siempre que se respete el ordenamiento jurídico y las reglas lógicas inherentes a la ley. Este principio otorga cierta flexibilidad en la interpretación, sobre todo cuando las intenciones de las partes no están fácilmente expresadas, lo que contribuye a encontrar una solución justa y equilibrada. Sin embargo, esta libertad debe utilizarse dentro de los límites legales, evitando interpretaciones que puedan violar principios fundamentales como la buena fe o el respeto del orden público (Caqui, 2023).

Según Tarazona (2021), la búsqueda de la verdadera voluntad de las partes es otro concepto esencial. Se refiere al deber de interpretar el negocio jurídico de forma tal que revele las verdaderas intenciones de las partes, incluso en los casos en que dichas intenciones no se manifiesten de forma expresa o clara. Esto sugiere que la interpretación debe examinar los aspectos comerciales para determinar la verdadera intención de las partes cuando exista ambigüedad o vaguedad en la redacción.

La interpretación sistemática es asimismo importante porque señala que una frase debe entenderse a la luz de todo el negocio jurídico y en conexión con los demás términos del contrato, y no de forma aislada. La interpretación

histórica, por su lado, también es relevante porque examina las condiciones en las que se celebró el negocio. Esto puede ayudar a aclarar aspectos poco claros o difíciles de entender del acuerdo y dar más contexto para comprender las verdaderas intenciones de las partes.

En definitiva, la interpretación del negocio jurídico es una herramienta esencial para comprender y aplicar con precisión las intenciones de las partes, especialmente cuando surgen dudas o ambigüedades en la manifestación de su voluntad. Igualmente, cumple una función adaptativa al permitir que el negocio se adapte a las circunstancias cambiantes sin alterar su esencia, lo que garantiza la seguridad jurídica y la protección de los derechos de las partes. El objetivo es asegurar la eficacia de los acuerdos alcanzados y resolver posibles conflictos durante la ejecución del negocio a través de diversos criterios interpretativos, como la buena fe, la intención común y la función social del negocio. Así, una interpretación correcta no solo resuelve los litigios, sino que refuerza la confianza en la legitimidad de los negocios jurídicos realizados y del sistema jurídico.

CAPÍTULO II

CALIFICACIÓN REGISTRAL

Un importante procedimiento administrativo que tiene lugar en los registros públicos, especialmente en el registro de la propiedad, es la calificación registral. Su principal cometido es confirmar que los documentos presentados para su inscripción son legítimos y legales, asegurándose de que cumplen todos los requisitos legales antes de que puedan ser inscritos. Los registradores públicos son quienes revisan dichos documentos para verificar su legitimidad, si no infringen los derechos de terceros y si cumplen todos los requisitos legales. La calificación tiene como propósito velar por que solo se registren los actos lícitos, dando a los actos registrados claridad jurídica y publicidad, garantizando al mismo tiempo que los derechos derivados de ellos sean reconocidos y salvaguardados frente a terceros (Russo y Sáenz, 2023).

Según Colina (2024), para garantizar que los documentos se evalúan adecuadamente antes de su registro, el proceso de registro consta de múltiples pasos. En primer lugar, el registro público recibe los documentos de la parte interesada para que sean revisados minuciosamente. A continuación, el registrador determina si se puede proceder al registro realizando la calificación registral. El acto jurídico se inscribe en el registro correspondiente si la calificación es positiva. No obstante, las partes interesadas pueden presentar recursos administrativos o judiciales para resolver algún litigio si el registrador rechaza la inscripción debido a anomalías o incoherencias jurídicas. Dado que un funcionario público debe interpretar y aplicar la ley para confirmar la legalidad de los actos antes de hacerlos públicos, la calificación registral tiene carácter jurídico administrativo.

Para Soto (2022), este procedimiento se rige por normas de calificación registral, esenciales para asegurar su eficacia y equidad. Algunos de sus principios más cruciales son la legalidad, que estipula que los documentos deben ajustarse a los requisitos legales; la capacidad de las partes, que garantiza que las personas que intervienen en el acto jurídico poseen la capacidad jurídica ne-

cesaria para contraer obligaciones contractuales; el consentimiento válido, que debe ser libre y estar desprovisto de vicios; y la legalidad del objeto y la causa, que garantiza que el acto no es contrario a la ley, el orden público o las buenas costumbres. De la misma manera, la idea de conformidad con los asientos registrales es esencial porque respalda la coherencia y la apertura del sistema registral al prohibir la inscripción de actividades que puedan entrar en conflicto con actos previamente inscritos.

Las organizaciones responsables de supervisar la aplicación de la calificación registral y gestionar el sistema de registro se conocen como autoridades registrales. Para calificar los actos jurídicos y proceder a su inscripción si cumplen los requisitos legales, el registrador público es directamente responsable de recibir y revisar los documentos. También se encarga de mantener la organización de los registros y de conceder certificaciones sobre los actos registrados. Su responsabilidad es esencial para el buen funcionamiento del sistema registral, ya que debe velar por la integridad de los registros, hacer cumplir estrictamente la ley y defender los derechos de terceros.

Una parte interesada puede presentar un recurso ante el Tribunal Registral si no está de acuerdo con la decisión del registrador. Este órgano colegiado es responsable de examinar los recursos presentados y de garantizar que las sentencias del registrador se ajusten a las normas. Precisamente, al crear normas que orientan las futuras resoluciones y salvaguardan los derechos de las personas que participan en el proceso registral, el Tribunal Registral también cumple su deber de unificar la jurisprudencia (Salazar, 2021).

2.1. ¿Qué es la calificación registral?

De acuerdo con Russo y Sáenz (2023), la calificación registral es un proceso administrativo crucial que se lleva a cabo en los registros públicos, concretamente en el área del registro de la propiedad, aunque también puede aplicarse en otros registros, como el Registro Mercantil o el Registro de Personas Jurídicas. En este proceso, el registrador público realiza un análisis exhaustivo de la documentación presentada para determinar si un acto jurídico cumple los

requisitos legales exigidos para su inscripción. El objetivo de esta evaluación es asegurarse de que los actos registrados son plenamente válidos, se ajustan a la ley y están libres de irregularidades que puedan poner en peligro la seguridad jurídica. El procedimiento crea, de igual forma, un filtro preventivo que refuerza la confianza en el sistema registral.

En este sentido, para evitar la inclusión de actos jurídicos nulos, anulables o susceptibles de causar controversias entre las partes o con terceros, la calificación registral tiene como propósito principal garantizar la seguridad jurídica mediante la verificación de la legalidad y regularidad de los documentos antes de su inscripción. Además, contribuye a que los actos jurídicos inscritos obtengan publicidad registral, lo que asegura que cualquier interesado tenga conocimiento de los mismos, fomentando así la transparencia en las relaciones jurídicas y favoreciendo la circulación de bienes y derechos en la sociedad (Escajadillo, 2020).

De acuerdo con Milano (2022), otra característica importante de la calificación registral es su capacidad para proteger los derechos de terceros. Así, al impedir la inscripción de actos que puedan vulnerar los intereses legítimos de quienes no están directamente implicados en el acto jurídico, se protegen la legitimidad y la prioridad del sistema registral. Por su lado, la publicidad registral permite a cualquier ciudadano obtener información fidedigna sobre la situación jurídica de un bien o derecho, lo que le ayuda a tomar decisiones con conocimiento de causa en negocios jurídicos como hipotecas, compras y transmisiones de derechos.

Para Russo y Sáenz (2023), el registro es también un factor clave para reforzar las transacciones jurídicas y económicas. Ello se debe a que, al proporcionar seguridad sobre la situación jurídica de los bienes y derechos, fomenta la confianza en las transacciones, lo que a su vez impulsa las operaciones económicas. Esto es especialmente importante cuando se trata de derechos reales, como bienes inmuebles o hipotecas, donde la seguridad jurídica es una condición previa necesaria para la estabilidad de los mercados financieros e inmobiliarios. En resumen, este proceso no solo vela por la legalidad de los actos registrados, sino que también contribuye a mantener el orden y el crecimiento de la economía en su conjunto.

En conclusión, la calificación registral es un pilar fundamental del sistema registral que garantiza la seguridad jurídica, la publicidad de los actos y la protección de los derechos de terceros. Este proceso administrativo confirma la legalidad y validez de los documentos presentados, a la vez que fomenta la transparencia y la confianza en las relaciones jurídicas, fortaleciendo el tráfico jurídico y económico. Su utilidad radica en que actúa como filtro preventivo al impedir la inscripción de actos que puedan causar conflictos, además de coadyuvar a cimentar un sistema registral fiable que apoye la estabilidad y el crecimiento de las transacciones jurídicas y económicas en la sociedad.

2.2. Procedimiento registral y su naturaleza jurídica

Según Txasko (2022), el procedimiento de calificación registral es un paso fundamental en la gestión de los registros públicos, y tiene por objeto garantizar que los actos jurídicos a inscribir cumplen todos los requisitos legales establecidos. El proceso se inicia con la presentación de una solicitud por parte del interesado y la aportación de toda la documentación acreditativa necesaria del acto que se pretende inscribir. A continuación, el registrador examina minuciosamente los documentos para asegurarse de que están completos y cumplen todos los requisitos legales, incluidos la forma y el contenido específico en función del tipo de acto jurídico.

La decisión de aceptación o denegación de la solicitud de inscripción es el resultado de la valoración que realiza el registrador de la adecuación de los documentos a la normativa aplicable y a los requisitos legales de inscripción en el registro correspondiente durante la fase de calificación.

Si el registrador califica favorablemente el acto jurídico, se inscribe en el registro público, ganando en publicidad y oponibilidad para terceros, lo que es esencial para la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los intervinientes en la operación (Castillo, 2020). Pero si la calificación es negativa y se deniega la inscripción, el interesado podrá impugnar la decisión del registrador mediante los recursos administrativos o judiciales establecidos por la legislación aplicable.

Este proceso garantiza que las decisiones registrales sean justas y estén sujetas a un control legal suficiente, fomentando así la transparencia y la confianza en las actuaciones administrativas relacionadas con la inscripción de actos jurídicos en los registros públicos (Andrades, 2024).

De acuerdo con Aguirre (2022), la naturaleza jurídica de la calificación registral es una cuestión fundamental en el ámbito del derecho administrativo y registral, ya que define su carácter, alcance y función dentro del ordenamiento jurídico. En esencia, la calificación registral es un procedimiento administrativo que implica un acto técnico-jurídico efectuado por el registrador, que ejerce una labor pública delegada por el Estado. La rol primordial de los registros públicos es dotar de seguridad jurídica a las relaciones jurídicas que afectan a los bienes y derechos, asegurando que los actos inscritos se ajustan a las normas formales y legales.

Para Izaguirre (2022), la calificación registral es, desde una perspectiva jurídica, un acto de control preventivo, dado que su objetivo es confirmar la legalidad de los documentos antes de su inscripción en los registros públicos. Este carácter preventivo pretende evitar que el sistema registral incorpore actos jurídicos fraudulentos, nulos o que puedan dar lugar a futuros conflictos jurídicos. A diferencia de los controles judiciales, que actúan *a posteriori*, las calificaciones registrales operan con antelación, lo que refuerza su carácter técnico y su función protectora tanto de las partes como de terceros.

Además, la calificación registral es una combinación de aspectos administrativos y jurídicos. Es un procedimiento administrativo porque se inscribe en el ámbito de la administración pública y se atiene a los principios de legalidad, eficacia y transparencia. Por otra parte, tiene carácter jurídico porque el registrador debe interpretar y aplicar normas jurídicas específicas a la hora de determinar la validez y legalidad de los actos sometidos a inscripción. Esta dualidad consolida aún más el papel de la calificación registral como mecanismo esencial para garantizar el correcto funcionamiento del sistema registral y la estabilidad de las relaciones jurídicas (Txasko, 2022).

Como filtro preventivo, la calificación registral refuerza la confianza en los registros públicos y en los actos inscritos, estableciendo un equilibrio entre

la autonomía técnica del registrador y los mecanismos de control que permiten la revisión de sus decisiones.

En resumen, el procedimiento de calificación registral y su naturaleza jurídica son pilares fundamentales del sistema registral, ya que velan por la legalidad, validez y eficacia de los actos jurídicos inscritos. Este proceso comprende análisis técnicos, administrativos y jurídicos para garantizar la seguridad jurídica, la protección de los derechos de terceros y la transparencia de los negocios jurídicos.

2.3. Principios registrales en la calificación registral

El registrador es responsable de confirmar que los documentos no solo son auténticos, sino que también están correctamente redactados y cumplen la normativa aplicable. El primer principio esencial es la legalidad de los documentos presentados, es decir, que cumplan todos los requisitos formales y sustantivos impuestos por la ley. La calificación registral se basa, precisamente, en una serie de principios que garantizan que los actos jurídicos inscritos en los registros públicos cumplen los requisitos legales establecidos (Andrades, 2024).

Según Milano (2022), la capacidad jurídica de las partes implicadas es otro principio esencial en la calificación registral. El registrador determina si el consentimiento de las partes es válido, esto es, libre de vicios como error, dolo, violencia o intimidación. La ausencia de estos elementos invalidantes asegura que los actos inscritos reflejan fielmente la voluntad de las partes y mantienen la autenticidad de las relaciones jurídicas. Las personas físicas o jurídicas que celebren el acto jurídico deben ser legalmente capaces de adquirir derechos y asumir obligaciones.

En este escenario, el registrador confirma que ambos elementos cumplen los requisitos y que los actos registrados son válidos tanto en su forma como en su contenido y finalidad. La calificación registral también se fundamenta en los principios de licitud de objeto y causa: el objeto del acto jurídico debe ser posible, determinado o determinable, y no vulnerar la ley o las buenas costumbres; la causa, por su parte, entendida como el motivo o finalidad que impulsa la celebración del acto, debe ser lícita (Aldaz, 2022).

Para mantener la coherencia del sistema de registro, el registrador debe llevar a cabo una revisión exhaustiva de las inscripciones actuales para confirmar que el acto presentado no afecta a derechos previamente inscritos ni viola el principio de prioridad registral. El principio de conformidad con los asientos del registro pretende evitar la contradicción entre un nuevo acto jurídico y los ya inscritos en el registro (Salazar, 2021).

A su vez, Gavilanes-Pucha *et al.* (2023) señalan que los principios de calificación registral sirven de salvaguarda del ordenamiento jurídico, impidiendo la inscripción de actos ilegales o inválidos, y reforzando la función del registro como instrumento esencial para la seguridad jurídica y la publicidad. Asimismo, además de orientar la actuación del registrador, garantizan un sistema registral fiable y transparente. En ese sentido, se protege la estabilidad de las relaciones jurídicas y se refuerza la confianza en los registros públicos mediante la observancia de los principios de legalidad, capacidad, consentimiento válido, objeto y causa lícitos, y conformidad con los asientos registrales.

Por consiguiente, la observancia de principios como la legalidad de los documentos, la capacidad de las partes, la validez del consentimiento, la licitud del objeto y de la causa, así como la conformidad con los asientos registrales, garantiza que los actos jurídicos inscritos sean válidos, claros y coherentes dentro del marco normativo.

En conclusión, los principios que rigen la calificación registral son fundamentales para asegurar la integridad y fiabilidad del sistema registral. Estos principios contribuyen a crear un entorno jurídico estable y transparente, previniendo conflictos y dando seguridad sobre la situación jurídica de los bienes y derechos inscritos.

2.4. Instancias registrales

Para Soto (2022), el registrador público y el Tribunal Registral —dentro de las autoridades de registro— desempeñan papeles cruciales en el mantenimiento de la legalidad y rectitud de los registros. Las autoridades registrales son órganos esenciales en la administración y regulación de los registros pú-

blicos, que son instrumentos jurídicos fundamentales que salvaguardan la transparencia, certeza y seguridad en las transacciones jurídicas y comerciales. Juntos, estos organismos contribuyen en gran medida a la estabilidad y el orden en las transacciones legales.

En ese contexto, el registrador público tiene como principal responsabilidad calificar e inscribir los actos jurídicos, cuidando que cumplen los requisitos legales para ser formalmente reconocidos. El Tribunal Registral, por su parte, actúa como órgano jurisdiccional especializado que resuelve los conflictos o controversias que surjan en relación con la interpretación y aplicación de las normas registrales, velando por el respeto de los principios del derecho registral.

2.4.1. Registrador público

Con el fin de garantizar que los actos jurídicos que se le presentan se ajustan a la ley, con lo cual aseguran la transparencia y la seguridad jurídica en las relaciones civiles y comerciales, el registrador público —que es responsable de administrar y mantener los registros públicos— comienza su tarea cuando las partes interesadas presentan documentos para registrar un acto jurídico, como un contrato, una propiedad o un testamento. La recepción precisa es el primer paso para cuidar que la información y los datos son adecuados para iniciar el proceso de calificación (Salazar, 2021).

La calificación registral es una de las tareas más importantes del registrador, ya que es el momento en que revisa los documentos presentados para confirmar que cumplen todos los requisitos formales y legales establecidos por la normativa vigente. No se trata de una revisión superficial, sino que implica un examen exhaustivo del contenido del acto jurídico para comprobar que no vulnera ninguna disposición legal, que las partes tienen capacidad para contratar, que el consentimiento no tiene vicios y que el objeto y la causa del acto son lícitos. En consecuencia, la calificación registral es una tarea de discernimiento jurídico que permite asegurar la validez de los actos antes de su inscripción definitiva (Haro, 2021).

Conforme a García y Silva (2020), si el resultado de la calificación es positivo, el registrador inscribe el acto en el registro correspondiente. Este acto formal, conocido como registro, da a conocer a terceros el derecho o acto jurídico en cuestión, permitiéndoles saber la situación jurídica de una persona o propiedad. Aparte de hacer efectivo el acto, el registro también lo hace oponible a terceros, demostrando que está legalmente reconocido y puede utilizarse contra cualquier otra parte.

Como labor del registrador público, la publicidad registral es una parte importante de las transacciones legales porque da seguridad y confianza a las partes implicadas. Además de calificar e inscribir, el registrador público también se encarga de certificar las inscripciones registrales, que son prueba fidedigna de la existencia y el contenido de los derechos o actos inscritos en el registro, y constituyen un documento oficial que puede utilizarse como prueba en casos judiciales o transacciones legales. Las certificaciones del registrador tienen un alto valor probatorio porque se presume que los registros públicos son exactos.

La última responsabilidad del registrador público es conservar y proteger los registros públicos, lo cual es crucial porque garantiza la confidencialidad e integridad de los documentos registrados. Esto evita que la información se pierda, asegura que estén disponibles para futuras consultas y protege la información sensible o personal de los implicados. Para ello, el registrador debe contar con políticas y procesos que velen por que los registros se mantengan actualizados, accesibles y seguros para futuras consultas de las partes interesadas y para el ejercicio de los derechos (Haro, 2021).

En pocas palabras, el registrador público es un componente vital del sistema jurídico al encargarse de la seguridad, transparencia y eficacia de los actos jurídicos mediante la calificación, inscripción y mantenimiento de los registros públicos. Su labor no solo garantiza que los documentos cumplan los requisitos legales, sino que también proporciona la publicidad necesaria para la validez y exigibilidad de los actos frente a terceros. Asimismo, al expedir certificaciones y mantener la adecuada custodia de los registros, el registrador cuida que la información sea fiable y accesible, protegiendo así los derechos de los implicados y el tráfico jurídico en general.

2.4.2. Responsabilidades del registrador

Para García y Silva (2020), el cumplimiento de la ley es el deber primordial del registrador público, que desempeña un papel vital en el ámbito jurídico y registral. Esto sugiere que, para garantizar que todos los documentos y actos que entran en el registro cumplen los requisitos establecidos, debe adherirse rigurosamente a las normas legales y reglamentarias que supervisan el sistema de registro. El registrador tiene que estar siempre informado sobre las normas y procesos que afectan a su función, ya que cualquier violación o interpretación errónea de estas normas podría tener graves repercusiones legales.

Asimismo, la garantía de la seguridad jurídica en las transacciones es una de las principales funciones del registrador público. Esto implica que debe evitar la inscripción de actos jurídicos ilegales o nulos al realizar la calificación registral. El registrador es responsable de identificar cualquier defecto o anomalía que pueda comprometer la legalidad de los actos y evitar que sean considerados legítimos por terceros. De esta forma, se protege a las partes del acto jurídico de los problemas derivados de una inscripción inexacta o inadecuada, y se preserva la estabilidad jurídica (Fuentes, 2023).

Sumado a ello, Haro (2021) contempla la protección de los derechos de terceros, otro deber del registrador, que implica asegurarse de que los registros no perjudican a quienes no están implicados en el acto jurídico en cuestión. En este sentido, es responsable de que los datos introducidos sean correctos y no afecten a terceros que puedan verse directa o indirectamente perjudicados por las repercusiones del acto registrado. Con el fin de evitar conflictos jurídicos innecesarios y salvaguardar los intereses de las personas que no están directamente implicadas en las transacciones, esta protección es importante para garantizar que el sistema de registro funcione de manera justa, equitativa y transparente.

Por su parte, Salazar (2021) señala que conservar los registros actualizados y en condiciones óptimas es otra de las principales obligaciones del registrador público, pues ello refleja los cambios en la situación jurídica de los bienes o derechos inscritos. Sobre este particular, para facilitar el acceso a la

información y garantizar la fiabilidad de las inscripciones, el registrador debe asegurarse de que toda la información inscrita es auténtica, exacta y actual. Y para evitar que la información se pierda o deteriore y cause confusión o incertidumbre en el futuro, es imprescindible que los registros se conserven adecuadamente.

Por último, el registrador público tiene la obligación de poner la información de los registros a disposición de todos. Esto implica que debe proporcionar la documentación necesaria de forma oportuna y precisa cuando reciba una solicitud de certificación o consulta. Adicionalmente, debe garantizar que las partes interesadas puedan acceder a los registros y estudiar correctamente el material; igualmente, que todos conozcan el estado actual de los bienes y derechos inscritos. Con ello, el registrador apoya la idea de publicidad registral, necesaria para que los negocios jurídicos se desarrollen conforme a lo previsto (Fuentes, 2023).

En suma, las funciones del registrador público son fundamentales para el buen funcionamiento del sistema registral y la legalidad de las transacciones. Sus responsabilidades, que incluyen la estricta observancia de la ley, la salvaguarda de los derechos de terceros y el mantenimiento adecuado de los registros, son esenciales para asegurar la estabilidad y la apertura de las acciones legales. La circulación legal de bienes y derechos también es posible gracias a la disponibilidad de información y a la actualización continua de los registros, lo que promueve unas transacciones legales ordenadas y seguras. El registrador desempeña, por consiguiente, un papel vital en el fomento de la confianza pública en el sistema registral, además de garantizar la legalidad de los actos.

2.4.3. Tribunal Registral y sus funciones

El Tribunal Registral es la instancia superior encargada de examinar los recursos presentados por las partes interesadas que puedan oponerse a la calificación o inscripción de actividades jurídicas por parte de los registradores. Esto asegura que el sistema de registro disponga de un mecanismo de control y revisión que permita evaluar las decisiones de forma justa y legal. De este modo, el

Tribunal garantiza que no se vulneren los derechos de las personas por errores o malas interpretaciones de los registradores (Maya, 2020).

De igual manera, Salazar (2021) señala que una de sus principales responsabilidades es garantizar la correcta aplicación de las normas jurídicas en las decisiones adoptadas por los registradores públicos. Esto implica un examen exhaustivo de los casos presentados para confirmar que se han cumplido los requisitos legales y que las inscripciones no contravienen los principios jurídicos fundamentales. Para velar por que las inscripciones representen fielmente la legalidad de los actos jurídicos y la seguridad jurídica de las transacciones, el Tribunal está facultado para anular la decisión de un registrador y ordenar que se corrija el acto si considera que este ha actuado incorrectamente.

La unificación de la jurisprudencia registral es otra función crucial del Tribunal Registral. El Tribunal contribuye al establecimiento de normas precisas para la interpretación y aplicación de las leyes registrales dictando resoluciones y proporcionando normas interpretativas. Ello, además de orientar a los registradores en su trabajo diario, proporciona a las partes interesadas seguridad jurídica al permitirles conocer de antemano la postura del Tribunal en asuntos concretos. La jurisprudencia unificada evita que los registradores dicten resoluciones contradictorias sobre asuntos relacionados y contribuye a mantener la coherencia del sistema (Ortiz, 2024).

Para Maya (2020), los intereses de las partes implicadas en el proceso de registro también están salvaguardados por el Tribunal Registral. Debido a que puede afectar el ejercicio de derechos reales, como la propiedad o los derechos derivados de un contrato, la inscripción efectiva de un acto jurídico es con frecuencia esencial para la seguridad jurídica de las partes. Si un registrador se niega a inscribir un documento sin una razón válida, el Tribunal puede revocar esa decisión y garantizar que los derechos de las partes involucradas estén debidamente representados en los registros públicos, asegurando la protección de sus intereses y la seguridad de sus transacciones.

Por último, Gonzales (2021) puntualiza que el Tribunal Registral contribuye a la transparencia general y a la fiabilidad del sistema registral, ya que promueve la confianza en el registro público como herramienta legítima para

la transferencia de derechos y la seguridad jurídica mediante la resolución de recursos y la emisión de directrices. Su función revisora va más allá de la resolución de casos concretos; también ayuda a construir un sistema registral más equitativo, eficaz y fácil de usar para todas las personas. Al garantizar que todas las partes de un acto jurídico tengan acceso a una revisión imparcial y equitativa de las decisiones del registro, defiende de este modo el Estado de derecho.

En resumen, el Tribunal Registral es esencial para el sistema registral porque vela por la correcta aplicación de las leyes y defiende los derechos de todas las partes implicadas. Asimismo, asegura que el proceso de registro se lleve a cabo de manera justa, uniforme y legal, resolviendo recursos, coordinando la jurisprudencia registral y supervisando las decisiones del registrador. Además de promover la seguridad jurídica y el flujo lícito de mercancías y derechos, su funcionamiento fomenta la confianza en el sistema al garantizar que los registros representan fielmente la legitimidad de las acciones legales y salvaguardan los derechos de todas las partes.

CAPÍTULO III

CONSECUENCIAS FÁCTICAS Y JURÍDICAS DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

Una idea clave en derecho es la de *negocio jurídico ineficaz*, que describe las acciones legales que, por diversas razones, no dan lugar a los resultados que las partes implicadas esperaban o habían fijado. La ineficacia de un negocio jurídico puede atribuirse a diversas circunstancias, como la nulidad o anulabilidad, que invalidan las consecuencias del acto en cuestión. Mientras que la anulabilidad permite que un negocio siga operando hasta que se determine su nulidad por sentencia judicial, la nulidad sugiere que no hay efectos desde el principio al no cumplirse alguna condición necesaria. En este contexto, términos jurídicos como *validación*, *confirmación* y *ratificación* permiten corregir o validar un negocio afectado por vicios, restableciendo sus efectos y garantizando la estabilidad de los vínculos jurídicos (Huamán, 2023).

Los negocios jurídicos ineficaces tienen repercusiones que van más allá del ámbito puramente jurídico, pues repercuten en varios niveles, como el institucional, el social y el económico. La devolución de ventajas, el pago de daños y perjuicios y la nulidad de actuaciones posteriores que dependan de la primera son algunas de las consecuencias que derivan de la invalidez o ineficacia de un negocio. Esto no es propio del ámbito económico. La inseguridad jurídica se produce en el plano social, lo que puede dar lugar a litigios y a una disminución de la confianza en el sistema jurídico, así como perjudicar las relaciones entre las partes y otras partes. El impacto en las conexiones jurídicas vinculadas, el establecimiento de precedentes jurisprudenciales y la exigencia de una revisión normativa para evitar que se repitan circunstancias comparables en el futuro son ejemplos de repercusiones institucionales (Parra, 2022).

De acuerdo con Hernández y Campos (2021), la inoponibilidad y la previsibilidad del registro son las ramificaciones jurídicas de la ineficacia de un negocio jurídico. Mientras que la inoponibilidad sugiere que un negocio, aun-

que legítimo entre las partes, no puede hacerse valer frente a terceros, la ineficacia se refiere a la ausencia de consecuencias del negocio desde su inicio o su pérdida posterior. Por otro lado, la previsibilidad del registro demuestra el valor de los registros públicos para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones. Esto se consigue en virtud de conceptos como la prioridad temporal, la especialidad y la confianza pública en el registro.

Estas directrices son necesarias para defender los derechos de todas las partes implicadas, permitir el tráfico lícito y fomentar la confianza en los sistemas jurídico y financiero. Para preservar la estabilidad y la equidad en las relaciones jurídicas, deben gestionarse cuidadosamente las ramificaciones fácticas y jurídicas de un negocio jurídico fallido.

3.1. Negocio jurídico ineficaz

Cuando un negocio jurídico no produce los efectos jurídicos que se le suelen asociar, a pesar de cumplir los requisitos formales para su existencia, se considera ineficaz. La existencia de vicios en la voluntad de las partes, como el error, el dolo o la coacción, o la infracción de las normas obligatorias que limitan su validez, son algunas de las causas de este fenómeno. Al garantizar que las actividades jurídicas se ajustan a los principios y normas fundamentales del Derecho, la ineficacia afecta no sólo a la relación entre las partes interesadas, sino también a la seguridad jurídica y al orden normativo. Comprender el funcionamiento y los límites de las operaciones jurídicas en el marco del Derecho requiere, pues, analizar las causas y los efectos de la ineficacia (Huamán, 2023).

3.1.1. Invalidez e ineficacia del negocio jurídico

Los términos *nulidad* e *ineficacia* de un negocio jurídico se utilizan a veces indistintamente, lo que puede dar lugar a malentendidos. Sin embargo, se trata de nociones básicas en el ámbito del derecho que tienen muchas sutilezas que son esenciales para su correcta comprensión. Se considera ineficaz cualquier situación que impida que un negocio jurídico tenga los resultados que las partes pretendían cuando lo celebraron. Se trata de un concepto amplio que

incluye tanto la nulidad como otros factores, como la revocación del acto, la imposibilidad de llevarlo a cabo o el incumplimiento de una condición suspensiva o resolutoria. Por el contrario, la nulidad se centra en situaciones en las que el negocio tiene un vicio fundamental que incide directamente en su existencia y legalidad, como la falta de consentimiento legítimo, la ilicitud del objeto o la incapacidad de las partes (Garro, 2024).

Para Benítez (2023), cuando un acto carece de uno o más componentes necesarios que el ordenamiento jurídico exige para su perfección, deviene inválido, lo que constituye una causa específica de ineficacia. Según la filosofía jurídica, estos componentes incluyen un objeto lícito y determinado, el consentimiento libre e informado de las partes, así como su capacidad jurídica, y el cumplimiento de las formalidades legales cuando sea necesario. El negocio jurídico se considera nulo si alguno de estos componentes falta o es defectuoso. Existen otras subcategorías de nulidad, incluida la nulidad absoluta, que se produce cuando un acto viola el orden público, y la nulidad relativa, que se aplica cuando se ven afectados los intereses específicos de una de las partes, como en el caso de los vicios del consentimiento.

Aunque la invalidez es un factor que contribuye a la ineficacia, no todos los tipos de ineficacia resultan de la invalidez de un negocio jurídico vinculante. Por ejemplo, el vencimiento de un plazo previamente acordado o la violación de una condición suspensiva especificada por las partes puede hacer ineficaz un negocio jurídico perfectamente lícito. De forma similar, entre los motivos de ineficacia que no siempre están relacionados con la legalidad del acto se incluyen la revocación unilateral, la imposibilidad sobrevenida o la resolución del contrato por incumplimiento. En estas situaciones, el negocio jurídico en cuestión cumple todas las condiciones necesarias, pero no puede tener los resultados previstos debido a acontecimientos externos o posteriores (Rivas, 2020).

La diferencia entre nulidad e ineficacia tiene importantes ramificaciones jurídicas y prácticas, especialmente en lo que respecta a los posibles procedimientos judiciales y las consecuencias que se derivan de estas circunstancias. El negocio jurídico puede considerarse nulo en circunstancias de invalidez,

ya sea total o parcial, lo que sugiere que nunca tuvo consecuencias jurídicas o que estas pueden revocarse *a posteriori*. Sin embargo, la ineficacia no significa necesariamente que el acto deje de realizarse, sino que sus efectos se reducen o suspenden hasta que se aborden las razones por las que no puede llevarse a cabo, si ello es factible. Para garantizar la protección de los derechos de las partes y la integridad y coherencia del sistema jurídico, es crucial comprender estas distinciones (Walker-Silva, 2024).

Según Grau (2021), la incapacidad de una de las partes para celebrar un negocio jurídico es uno de los principales motivos para declararlo nulo. Desde el punto de vista jurídico, la capacidad es la aptitud de un individuo para adquirir de forma independiente derechos y obligaciones contractuales. El ordenamiento jurídico regula esta capacidad, que puede verse limitada en determinadas circunstancias, como en el caso de los menores de edad, las personas que han sido consideradas incapaces por un tribunal, las que están bajo tutela debido a una enfermedad mental o circunstancias similares. Por ejemplo, salvo que la ley lo permita específicamente, como en contratos de trabajo o acciones necesarias para su manutención, en general no se permite a un menor realizar actos jurídicos por sí mismo. La falta de capacidad afecta la validez del negocio jurídico, ya que invalida el consentimiento necesario para su perfección. Dependiendo de las circunstancias, esto puede dar lugar a la nulidad o anulación del acto.

La existencia de vicios en la voluntad de una de las partes es otro motivo frecuente de nulidad. El consentimiento debe estar libre de coacción o manipulación para que un negocio jurídico se considere legítimo. Sin embargo, puede estar viciado por varias razones. El error se produce cuando una de las partes celebra un acto con una comprensión incorrecta de la realidad; si el error es significativo e incide directamente en los componentes del negocio, puede invalidar el consentimiento de las partes. Cuando una de las partes emplea engaño o artificio para persuadir a la otra de que celebre un acto jurídico en términos que no habría aceptado de haber conocido la verdad, se habla de fraude. La violencia y la intimidación, por su lado, se refieren al uso de la fuerza física o psicológica para obligar a una de las partes a dar su consentimiento en contra de

su voluntad. Aparte de menoscabar la legalidad de la transacción, estos vicios podrían exponer a la persona que los causó a repercusiones legales (Benítez, 2023).

Una de las principales causas de nulidad de un negocio jurídico es la ilegalidad del objeto o de la causa. La finalidad del acto debe ser legal, factible, determinable y estar dentro de los parámetros establecidos por el ordenamiento jurídico. Un contrato para realizar acciones ilícitas, como el tráfico de sustancias ilegales, es, por ejemplo, jurídicamente inaplicable debido a su finalidad ilícita. La finalidad del negocio debe ser, asimismo, justificable, es decir, no puede atentar contra las buenas costumbres o el orden público. Además, en situaciones en las que la ley exige una forma determinada para la realización de un negocio jurídico, la ausencia de forma puede invalidar la transacción.

Determinadas actuaciones, entre ellas la compraventa de terrenos, deben ser reconocidas legalmente mediante escritura pública. En función de las disposiciones legales pertinentes, el negocio jurídico puede considerarse ineficaz o nulo si no se cumple esta formalidad. Estas especificaciones pretenden garantizar la apertura y la estabilidad jurídica en la relación de las partes (Huamán, 2023).

En resumen, el ordenamiento jurídico y las partes que intervienen en un acto jurídico están protegidos por los conceptos de nulidad e ineficacia de un negocio jurídico. La nulidad se produce cuando falta alguno de los elementos esenciales del negocio, como la capacidad de las partes, la ausencia de vicios en la voluntad, la legalidad del objeto o causa y el cumplimiento de las formalidades necesarias. La ineficacia, por su parte, engloba todos los casos en los que el negocio no produce los efectos jurídicos esperados, ya sea por causas internas o por factores externos que dificultan su ejecución.

Es posible elegir los mejores procedimientos para resolver los litigios, garantizar la justicia y aumentar la seguridad jurídica en las interacciones contractuales y obligatorias conociendo estas distinciones y los aspectos esenciales de cada circunstancia. Por lo tanto, tener una comprensión clara de estas ideas ayuda a mantener la integridad del sistema jurídico en general y, a la vez, facilitar su aplicación en la práctica.

3.1.2. Nulidad y anulabilidad del negocio jurídico

Para Parra (2022), al sugerir que no existen ramificaciones jurídicas desde el momento de la ejecución, la nulidad de un negocio jurídico es una de las penas más duras del derecho. Al anular los actos que carecen de los componentes necesarios para su legitimidad, este mecanismo pretende preservar la integridad del sistema jurídico. La falta de capacidad jurídica, que se produce cuando una de las partes carece de ella —como en el caso de los menores o las personas que han sido declaradas incapaces—, es una causa común de nulidad. La nulidad también se produce cuando el consentimiento de una de las partes se ve amenazado —ya sea por error, engaño, agresión o coacción—, lo que compromete la voluntad libre y sincera necesaria para establecer relaciones lícitas.

La ilicitud de la causa u objeto del negocio jurídico es otro criterio para declararlo nulo. Esto ocurre cuando el objeto del contrato se aparta de la normativa exigible, del orden público o de las buenas costumbres. Un acuerdo para llevar a cabo una conducta ilegal, como el contrabando, por ejemplo, se consideraría nulo. La nulidad también resulta del incumplimiento de requisitos legales formales, como los relativos a contratos que deben firmarse por escrito o ante notario. Este último punto subraya lo crucial que es atenerse a las formas jurídicas necesarias para proporcionar seguridad jurídica y transparencia a las transacciones (Ferrara, 2019).

Sin embargo, Domínguez (2024) indica que la anulabilidad es un concepto que funciona de forma menos tajante que la nulidad, aunque también influye en la legitimidad de un negocio jurídico. Mientras ni el juez ni los interesados lo impugnen, un negocio anulable es legítimo y tiene consecuencias jurídicas. La nulidad se suele emplear cuando existen vicios reversibles en el negocio, como la participación de menores que posteriormente se convierten en adultos o la presencia de un vicio de consentimiento subsanable. Así, la nulidad preserva los intereses legítimos de las partes y ofrece una oportunidad de corrección sin debilitar totalmente la ley.

En conclusión, garantizar la legalidad y la justicia en las interacciones jurídicas es el objetivo tanto de la nulidad como de la anulabilidad, a pesar de

que sus aplicaciones y alcance difieren enormemente. Mientras que la nulidad sugiere que el negocio jurídico es total y retroactivamente inválido, la anulabilidad ofrece una solución más adaptable y reversible que se centra en arreglar ciertos defectos sin anular instantáneamente el acto jurídico. Con el fin de preservar los derechos y garantizar el cumplimiento de los principios jurídicos básicos, estos números legales demuestran el equilibrio necesario entre el rigor de la ley y el potencial de corrección de errores.

Por su lado, Ferrara (2019) puntualiza que la anulabilidad es un concepto jurídico que distingue un negocio jurídico de la nulidad absoluta al permitir la corrección de defectos sin anularlo inmediatamente. Mientras no se impugne ante los tribunales la legitimidad de un negocio jurídico anulable, este es ejecutable y tiene consecuencias jurídicas. Esta característica acentúa su carácter reversible, ya que la nulidad del acto depende de la decisión de la parte afectada o interesada en señalar sus vicios, en lugar de producirse automáticamente. El error, el fraude, la violencia y la intimidación figuran entre las causas más frecuentes de nulidad, siempre que los vicios no sean lo suficientemente graves como para justificar la nulidad completa.

Aunado a ello, Parra (2022) sostiene que uno de los objetivos primordiales de la anulabilidad es salvaguardar a las partes en los casos en que su consentimiento no se haya prestado voluntariamente o con pleno conocimiento, a la vez que ofrece la posibilidad de corregir o validar el acto jurídico sin anularlo definitivamente. Esta idea queda demostrada por el hecho de que, con frecuencia, la conducta anulable puede ser aprobada por la parte en cuestión, ya sea explícita o implícitamente, lo que afianza su fuerza y validez jurídicas. La anulabilidad también sirve como mecanismo de equilibrio en este sentido, garantizando que las transacciones genuinas que puedan ser reparadas no sean revocadas inmediatamente. La exigencia de una declaración judicial para validar la anulabilidad asegura que cada caso se evalúe a fondo, teniendo en cuenta las circunstancias específicas y los vicios alegados. Esto refuerza la protección de los derechos de las partes y la estabilidad de las relaciones contractuales.

Por consiguiente, la nulidad y la anulabilidad del negocio jurídico son principios jurídicos esenciales que garantizan la validez y la integridad de los

actos jurídicos. La anulabilidad se presenta como una herramienta más adaptable, una que permite a las partes rectificar o ratificar un acto viciado mientras su nulidad no sea declarada por una decisión judicial. En contraste, la anulabilidad indica un duro castigo que invalida un negocio desde su inicio, erradicando todos sus efectos retroactivamente. A pesar de tener diferentes grados de severidad y repercusión, estas dos categorías son cruciales para mantener el interés público y el orden jurídico, así como garantizar la equidad en las interacciones entre las partes.

Al separar cuidadosamente la nulidad de la anulabilidad, se ofrece un marco equilibrado que impide tanto la continuación de la actividad ilegal como la invalidación caprichosa de las transacciones legalmente corregibles. Como resultado, estos números proporcionan estabilidad y seguridad a los participantes en transacciones legales, además de preservar la integridad del sistema legal.

3.1.3. Convalidación, confirmación y ratificación del negocio jurídico

Según Villamil (2024), una técnica jurídica conocida como *validación* permite corregir los defectos que hacen que una transacción sea legalmente nula o anulable, restableciendo su eficacia y validez jurídica. Puede dividirse en dos categorías: la validación implícita, que se produce cuando las partes actúan de forma compatible con la aceptación de la sociedad incluso en ausencia de una declaración explícita, y la validación expresa, que se produce cuando las partes realizan una declaración formal y directa. Por ejemplo, la entrega posterior del bien y el pago del dinero pueden ser actos que verifican un contrato de venta que se firmó sin las formalidades necesarias. Mientras los fallos subsanados no afecten las disposiciones de orden público, este proceso pretende mantener la estabilidad de los actos jurídicos y evitar el aumento de litigios innecesarios.

Por otro lado, Pérez (2023) señala que la confirmación es un acto unilateral de voluntad por el que el titular de un derecho potestativo renuncia a impugnar una transacción jurídicamente anulable, finalizándola. Este movimiento suele tener lugar cuando el titular se da cuenta de que el vicio de la transacción no justifica su invalidación. Por ejemplo, si un contrato se firmó bajo coacción,

la parte perjudicada puede optar más tarde por ratificarlo cuando hayan pasado las condiciones que dieron lugar al vicio del consentimiento. Al fomentar la seguridad jurídica y reforzar las relaciones jurídicas de las partes, este mecanismo estabiliza los negocios jurídicos.

A su vez, se denomina ratificación al proceso por el cual una persona que antes no podía realizar un acto jurídico lo valida posteriormente tras adquirir la competencia legal requerida. Cuando los menores que realizaban actividades jurídicas sin el consentimiento de sus representantes legales alcanzan la mayoría de edad y ratifican esos actos, adquieren plena validez jurídica, por lo que este procedimiento resulta especialmente pertinente. También puede hablarse de ratificación cuando un representante actúa sin autorización previa y su representado verifica posteriormente la acción realizada. Al permitir la corrección de defectos relativos a la capacidad o a la autorización original, este procedimiento añade flexibilidad al sistema jurídico (Carrión, 2024).

A pesar de ser procedimientos destinados a subsanar defectos en las transacciones legales, la validación, la confirmación y la ratificación difieren significativamente. La validación puede ser aplicada por ambas partes o incluso implícitamente a transacciones que son nulas o anulables. Por el contrario, la confirmación requiere el consentimiento específico del titular del derecho de opción y es un acto unilateral que solo se aplica a las transacciones anulables. La ratificación, por su parte, confiere al acto jurídico legitimidad retroactiva al concentrarse en la capacidad o autorización de la persona que ha realizado la transacción. A pesar de estas variaciones, los tres procesos pretenden reforzar la seguridad jurídica en las interacciones legales y fomentar la estabilidad de las transacciones jurídicas (Pérez, 2023).

Conforme a Villamil (2024), el carácter dinámico y adaptable del derecho, que pretende alcanzar un compromiso entre los ideales de justicia y seguridad jurídica, se refleja en la existencia de procedimientos como la validación, la confirmación y la ratificación. Estos procedimientos contribuyen a evitar efectos económicos y sociales perjudiciales para las partes implicadas, ya que permiten subsanar errores en los negocios jurídicos sin declarar la nulidad total del acto. Igualmente, al proporcionar medios viables para corregir errores o

defectos formales en las acciones legales, aumentan la confianza pública en el sistema jurídico. En definitiva, estos procedimientos son necesarios para garantizar que las transacciones jurídicas cumplan sus fines sociales y económicos dentro de los límites de la ley.

En definitiva, los procesos de validación, confirmación y ratificación de transacciones jurídicas son instrumentos jurídicos esenciales que subsanan defectos que, de otro modo, pondrían en peligro la legitimidad o la eficacia de las operaciones jurídicas. Estos procedimientos demuestran la flexibilidad y adaptabilidad del sistema jurídico a las demandas de las partes implicadas, además de garantizar la estabilidad y continuidad de las relaciones jurídicas. Mientras que la ratificación valida retroactivamente los actos realizados por quienes inicialmente eran incapaces o no estaban autorizados, la confirmación unifica los actos jurídicos anulables al renunciar a la capacidad de impugnarlos, en tanto que la validación permite corregir los errores tanto de las operaciones nulas como de las anulables. Cuando se combinan, estos números legales ayudan a consolidar el equilibrio entre la justicia y el orden en el sistema jurídico, aumentan la seguridad jurídica, protegen los derechos de las partes y facilitan el buen funcionamiento de las transacciones legales.

3.2. Consecuencias fácticas: económicas, sociales e institucionales

De acuerdo con Benítez (2023), la ineficacia de un negocio jurídico, derivada de su nulidad o anulabilidad, tiene efectos en los planos institucional, social y económico, además de los puramente jurídicos. Este fenómeno tiene el potencial de crear ambigüedad en las relaciones contractuales, afectar negativamente la confianza de las partes y cambiar el funcionamiento de los mercados al echar por tierra compromisos que en su día fueron firmes. Además, el desequilibrio de las expectativas razonables de la gente refleja las ramificaciones sociales, y la estabilidad y eficacia percibidas del sistema jurídico pueden verse comprometidas por las institucionales. En esta situación, es esencial examinar a fondo los efectos de la ineficacia jurídica para

comprender su alcance y buscar remedios que mejoren la previsibilidad y la seguridad de las interacciones jurídicas.

Para Russo y Silva (2023), los negocios jurídicos ineficaces tienen importantes repercusiones económicas, ya que no solo afectan a las partes, sino también el equilibrio de las relaciones comerciales. En primer lugar, cuando un negocio se considera nulo o anulable, uno de los remedios básicos utilizados es la restitución. Esta sugiere que, en la mayor medida posible, las partes deben devolver los servicios que se han intercambiado. Por ejemplo, si una de las partes pagó un determinado precio por un artículo o servicio que como resultado de la ineficacia del negocio no corresponde, esa cifra debe ser reembolsada, con el objetivo constante de asegurarse de que las reparaciones sean tan justas e iguales como sea factible para ambas partes.

Los beneficios que reciben los afectados son un componente importante de la restitución. También es necesario restituir estos frutos, que se interpretan como las ventajas del bien o derecho que sirvió de objeto al negocio. Por ejemplo, una persona debe restituir tanto el dinero recibido como los beneficios obtenidos de una propiedad si percibe un alquiler por ella durante el periodo en que un negocio jurídico se considera ilegal. De este modo, la restitución abarca tanto el valor de la donación como cualquier beneficio, defendiendo la idea de que ambas partes deben situarse en las mismas circunstancias que antes de que se realizara el negocio jurídico (Neme, 2023).

Para Zapata (2021), además de la restitución y los beneficios, la parte afectada por la nulidad del negocio jurídico tiene derecho a exigir la reparación de los daños materiales y morales sufridos. Los daños morales están asociados a los posibles daños emocionales o psicológicos que el suceso haya podido producir, mientras que los daños materiales son las pérdidas financieras sufridas como consecuencia del fracaso de la empresa. Las partes deben asumir los costos directos del negocio, así como los posibles intereses legales durante la restitución o reparación, ya que a estos factores se añaden los costos e intereses devengados durante el proceso relativo al negocio jurídico en cuestión. Al minimizar las consecuencias negativas de la ineficacia del negocio jurídico, estos componentes pretenden restablecer el equilibrio económico de las partes.

La estabilidad de las relaciones interpersonales y el entorno social en general se ven afectados significativamente por las repercusiones sociales de la declaración de nulidad de un negocio jurídico. La inseguridad jurídica creada cuando una empresa se considera ilegítima es una de las repercusiones más destacadas. Los terceros que pudieran tener un interés en los activos o derechos implicados también se ven afectados por esta incertidumbre, además de las partes de la transacción. En ese sentido, la inseguridad acerca de la legitimidad o las consecuencias de una transacción puede poner en peligro la estabilidad de otros vínculos jurídicos, haciendo más compleja la dinámica social y económica. La incertidumbre sobre la situación jurídica de un derecho o activo suele dar lugar a nuevos litigios, lo que dificulta aún más las relaciones jurídicas y comerciales (Benítez, 2023).

El surgimiento de conflictos entre las partes de la transacción ilegal es otra repercusión social importante. Estos pueden aparecer debido a desacuerdos sobre cómo llevar a cabo la restitución de los beneficios o la compensación de los daños. Los conflictos entre las partes sobre la devolución de productos, dinero en efectivo o frutos, así como las discrepancias sobre la cuantía de los daños monetarios o morales, pueden dar lugar a problemas legales y, en ocasiones, a estallidos emocionales. Aparte de ello, negociar una solución a estos conflictos puede alargarse y provocar más tensiones, lo que empeora el efecto sobre las relaciones interpersonales o profesionales. El sentimiento de justicia de los participantes puede verse igualmente afectado por estas discusiones (Russo y Silva, 2023).

Asimismo, Zapata (2021) determina que la invalidez de un negocio jurídico puede tener un impacto especialmente perjudicial en la confianza de los ciudadanos en el sistema jurídico y en los organismos encargados de hacer cumplir la ley, sobre todo si creen que el sistema no puede defender adecuadamente sus derechos o si consideran que las normas no se aplican de forma equitativa y clara. Más allá de los individuos directamente afectados, esta pérdida de confianza puede repercutir en la sociedad en su conjunto. Dado el potencial de circunstancias comparables, la gente podría no estar dispuesta a participar en transacciones legales, lo que llegaría a tener un impacto perjudicial en la

economía y las interacciones sociales en general. Por lo tanto, la nulidad de un negocio jurídico puede incidir en la cohesión social y en el correcto funcionamiento del sistema jurídico en general, más allá de que ocurra en las partes implicadas.

Debido a que pueden influir en el funcionamiento general del sistema jurídico, las ramificaciones institucionales de la declaración de ilegalidad de un negocio jurídico son extremadamente importantes. Entre las consecuencias más evidentes se encuentra el impacto sobre otros vínculos jurídicos relacionados con la empresa en cuestión. En ese contexto, fuera de las partes directamente involucradas, los terceros que hayan obtenido un derecho sobre el bien o derecho objeto de la empresa también pueden verse afectados cuando un contrato se considera nulo. Por ejemplo, las personas u organizaciones que han obtenido derechos de propiedad en virtud de un contrato de compraventa pueden encontrarse en un estado de ambigüedad jurídica si el contrato se declara nulo. Esto podría dar lugar a nuevos litigios o, posiblemente, a la pérdida de los derechos ya adquiridos (Ferrara, 2019).

Asimismo, como pueden sentar precedentes jurisprudenciales, las sentencias que declaran nulo un negocio jurídico tienen una gran influencia en la evolución del derecho. La coherencia y consistencia del sistema jurídico se ven reforzadas por el hecho de que estos precedentes pueden utilizarse como referencia para decidir casos similares en el futuro. Al proporcionar a los tribunales y a las partes un marco de referencia claro y predecible en futuras acciones, la creación de precedentes aumenta la seguridad jurídica. Así, las resoluciones judiciales relativas a la nulidad de una empresa no solo resuelven la cuestión concreta, sino que también avanzan y aclaran cómo se interpretan las normas, evitando futuras circunstancias jurídicas confusas o contradictorias (Villamil, 2024).

La invalidez de un negocio jurídico podría indicar, de la misma manera, que es necesario revisar o modificar la normativa legal pertinente. El marco normativo puede tener lagunas o deficiencias si una firma se considera inválida porque las leyes vigentes son poco claras o insuficientes. Para garantizar una mayor eficacia del sistema jurídico, las organizaciones responsables de

promulgar o modificar las leyes pueden verse obligadas a revisar determinadas disposiciones legales a fin de evitar que se repitan circunstancias similares. En estas situaciones, la declaración de nulidad sirve como una llamada de atención sobre las áreas potenciales en las que la legislación actual podría mejorarse, ayudando así al desarrollo continuo del sistema legal para satisfacer mejor las demandas de la sociedad.

En conclusión, la nulidad de un negocio jurídico desencadena una serie de acontecimientos fácticos que repercuten en distintas facetas de la vida institucional, social y económica. En el plano económico, las personas involucradas se ven directamente afectadas por la restitución de beneficios, la pérdida de frutos y la posible reparación de daños. La cohesión y la estabilidad social pueden verse igualmente amenazadas por la inseguridad jurídica, las disputas entre las partes y la disminución de la confianza en el sistema legal.

Desde un punto de vista institucional, la invalidez de un acuerdo comercial puede afectar otras relaciones jurídicas, sentar precedentes y estimular la revisión de normas. Cuando se combinan, estas repercusiones ponen de relieve la necesidad de un examen minucioso y meticuloso de las transacciones legales para evitar casos de invalidez que afecten el bienestar institucional, social y económico de una sociedad. Un sistema jurídico flexible y dinámico es, por lo tanto, crucial para mantener la seguridad y el orden en las relaciones entre ciudadanos.

3.3. Consecuencias jurídicas

Conforme a Larenz (2023), las relaciones jurídicas y la seguridad de las transacciones se ven significativamente afectadas por las ramificaciones legales de la ineficacia, la inoponibilidad y la previsibilidad del registro. Se dice que un negocio jurídico es ineficaz si no produce los resultados jurídicos previstos, lo que podría dar lugar a la devolución de lo prestado, la fijación de daños y perjuicios y la nulidad de ulteriores acciones judiciales. Por el contrario, la inoponibilidad afirma que, si bien un negocio jurídico entre dos partes es legítimo, no puede utilizarse contra terceros concretos y afectar así sus derechos. Estas ideas están relacionadas con el principio de previsibilidad del registro,

que ofrece certeza y seguridad jurídica en las transacciones, garantizando que las partes conozcan la situación jurídica de los bienes antes de realizar una transacción comercial y evitando conflictos provocados por información inexacta o inexistente. En este sentido, la validez y eficacia de los contactos jurídicos en un marco de transparencia y confianza están aseguradas por la previsibilidad del registro, así como por los conceptos de fe pública, prioridad temporal y especialidad.

3.3.1. La ineficacia e inoponibilidad

La ineficacia de un negocio jurídico se produce cuando un acto, a pesar de haber sido formalizado y celebrado entre las partes, no produce los efectos inicialmente previstos. Este fenómeno ocurre cuando existen vicios que impiden que el negocio cumpla su objetivo, ya sea porque no cumple con los requisitos necesarios o porque viola normas que lo hacen inaplicable. En esta situación, las ramificaciones jurídicas son importantes porque, al no producir el acto los efectos esperados, las partes deben restituirse mutuamente los bienes, derechos o beneficios que se hayan entregado como consecuencia del negocio, en un esfuerzo por restablecer la situación antes de que se produzca (Walker-Silva, 2024).

Según Cadena y Fuentes (2022), dado que la parte afectada por la transacción inválida tiene derecho a reclamar una indemnización por los daños y perjuicios sufridos, la restitución de los daños y perjuicios es otro resultado pertinente de la ineficacia. Cuando los derechos personales se ven afectados, estas pérdidas pueden ser tanto morales como materiales, como la pérdida financiera resultante de la transacción fraudulenta. Además, si la transacción fue ineficaz, cualquier acción legal posterior derivada de ella también puede considerarse inválida. Otros acuerdos o transacciones también pueden considerarse nulos si un contrato inválido sirve de base para ellos, lo que tiene un efecto cascada en el sistema jurídico.

Por el contrario, la inoponibilidad describe la legalidad de la transacción entre las partes, pero la imposibilidad de hacer valer sus consecuencias frente a terceros concretos, que pueden estar amparados por la norma de la buena fe.

Esto sugiere que, aunque las partes hayan constituido la sociedad de conformidad con la ley, otros que no hayan participado en el acuerdo pueden seguir teniendo derechos sobre las situaciones o los activos, aunque el negocio sea inejecutable frente a ellos. Este principio preserva la claridad jurídica, protege los derechos de terceros que actúan de buena fe e impide que un negocio inválido viole los derechos de quienes no participaron en la transacción (Ferrara, 2019).

El grado en que el negocio jurídico afecta a las partes y a otras partes es la principal distinción entre ineficacia e inoponibilidad. Se denomina ineficacia a la ausencia total de efectos jurídicos, ya sea desde el inicio del negocio o como consecuencia de una circunstancia que provoca la pérdida de tales efectos con posterioridad. En otras palabras, la empresa jurídica no consigue sus objetivos desde el principio o deja de tener efectos con el tiempo, lo que indica que no tiene repercusiones jurídicas para ninguna de las partes ni para terceros. La inoponibilidad, por su parte, significa que, aunque un negocio jurídico sea legítimo entre las personas implicadas, no puede hacerse valer frente a terceros que no hayan participado en la transacción, pero que se encuentren en la misma situación. En este caso, las partes pueden exigir el cumplimiento del acuerdo, pero no pueden hacer valer sus términos frente a terceros que obtengan derechos sobre los bienes o circunstancias en cuestión, siempre que hayan actuado de buena fe. Por lo tanto, la inoponibilidad solo restringe la capacidad de exigir el cumplimiento de las consecuencias del negocio frente a terceros ajenos al acuerdo, mientras que la ineficacia sugiere que el negocio es inválido en su conjunto (Rodríguez, 2024).

En ese contexto, las ideas de ineficacia e inejecutabilidad de un negocio jurídico son esenciales para comprender las ramificaciones y limitaciones de las consecuencias que un acuerdo puede tener en el ámbito jurídico. Mientras que la inoponibilidad se refiere a la validez del negocio entre las partes, con la restricción de no poder oponerse a determinados terceros que no participaron en el acuerdo, la ineficacia se refiere a la ausencia total de efectos jurídicos, ya sea desde el principio o como consecuencia de una pérdida posterior de dichos efectos. Ambas circunstancias tienen importantes ramificaciones para el restablecimiento de los beneficios, la indemnización de daños y perjuicios

y la estabilidad jurídica de las relaciones entre las partes y los terceros. Además, la diferencia entre las dos ideas subraya la necesidad de asegurarse de que las transacciones legales sean legítimas tanto para los individuos implicados como para la protección de los derechos de cualquier tercero que pudiera estar implicado.

3.3.2. Predictibilidad del registro

Uno de los principios fundamentales del funcionamiento eficaz de los sistemas jurídicos contemporáneos es la previsibilidad del registro. Esta idea permite que las personas tengan acceso a información precisa y fidedigna sobre la situación jurídica de los bienes implicados en transacciones legales. Antes de formalizar cualquier acuerdo, las partes interesadas pueden confirmar los derechos sobre un bien a través del registro público. En este sentido, el principio de previsibilidad sirve como instrumento crucial para evitar ambigüedades y los consiguientes conflictos que pueden producirse en caso de que no exista un registro fácilmente legible de las tasas y derechos relacionados con los bienes (Ramos, 2024).

De acuerdo con Vargas (2023), uno de los principales beneficios de la previsibilidad registral es la seguridad jurídica que proporciona a las partes de una transacción. Las partes interesadas pueden tomar decisiones con conocimiento de causa sin preocuparse de que la propiedad adquirida se vea afectada por derechos de terceros no identificados o gravámenes ocultos, ya que se garantiza la exactitud de la información registrada. Esta seguridad jurídica es esencial, sobre todo, en las transacciones inmobiliarias, ya que los compradores o arrendadores pueden enfrentarse a graves repercusiones jurídicas y financieras si desconocen la situación jurídica de los bienes inmuebles. El registro promueve un entorno empresarial más fiable y transparente al reducir tales riesgos.

Pernas (2020) indica que, debido a que hace más eficaz y flexible el proceso de compra, venta, transferencia o cualquier otro acto jurídico relacionado con bienes o derechos, la previsibilidad es también crucial para promover el tráfico jurídico. El registro público agiliza la realización de transacciones y disminuye la necesidad de que las partes efectúen investigaciones en profundi-

dad, ya que les permite acceder rápidamente a la información pertinente sobre la situación jurídica de los bienes. Asimismo, el principio de previsibilidad refuerza la confianza en el sistema jurídico y en las organizaciones encargadas de gestionar los registros, lo que promueve una mayor participación en el mercado y un clima empresarial más vibrante y estable.

Para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones y la interpretación exacta de los derechos de propiedad, la previsibilidad del registro se basa en principios fundamentales. Todo lo que figura en el registro público se presume veraz y legítimo, de acuerdo con la idea de la fe pública en el registro. Esto otorga una gran confianza a las partes de una transacción. Según este principio, los terceros que consultan el registro pueden confiar en los datos que contiene sin tener que investigar más a fondo la validez de los actos inscritos. En otras palabras, lo que está registrado es oponible a todo el mundo, lo que evita la acusación de desconocer los derechos de propiedad de otra persona. Dado que los consumidores pueden actuar con confianza sabiendo la situación jurídica de los activos que desean comprar o transferir, la confianza pública del registro da al mercado la estabilidad que necesita (Vargas, 2023).

Conforme a Ramos (2024), el principio de prioridad temporal, por su parte, refuerza la claridad jurídica en las relaciones entre bienes inmuebles y otros derechos reales al establecer que los derechos inscritos inicialmente tienen preferencia sobre los inscritos posteriormente. Como da preferencia a la inscripción más antigua, este principio garantiza que no se produzcan conflictos derivados de la superposición de derechos sobre un mismo bien o propiedad. Este orden temporal de registro afecta directamente la forma en que se resuelven los litigios al establecer una norma precisa para determinar qué derecho tendrá prioridad en caso de conflicto.

El principio de especialidad exige, a su vez, que la inscripción en el registro sea inequívoca, exacta y concreta, a fin de eliminar cualquier duda sobre la propiedad o los derechos inscritos. Este concepto garantiza la total trazabilidad de las actividades jurídicas registradas al evitar malentendidos y permitir una interpretación coherente y precisa de los derechos sobre cada bien. Además, la especialización hace que las transacciones sean más transparentes al permitir

que las partes interesadas comprendan con precisión lo que están comprando o vendiendo.

En síntesis, la previsibilidad del registro es esencial para la seguridad jurídica de las transacciones, ya que fomenta la confianza y la apertura en las relaciones relativas a bienes y derechos. Los principios de prioridad temporal, especialidad y confianza pública en el registro garantizan inscripciones claras y fidedignas que siguen un orden jerárquico que facilita la resolución de litigios. Al fomentar la claridad y la estabilidad del tráfico jurídico, estos principios no solo protegen a las partes interesadas, sino que también favorecen los intereses del sistema jurídico en su conjunto. Con este planteamiento, el registro público se convierte en una herramienta esencial para la seguridad de las transacciones, así como en un componente clave para el buen funcionamiento de la economía y la confianza en las relaciones jurídicas.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE LA INEFICACIA DEL NEGOCIO JURÍDICO

El negocio jurídico es un tema que ha sido estudiado por años desde la norma y los hechos de la vida cotidiana, y se ha generado una diversidad de conceptos para comprender dicho término. Un primer concepto aborda la manifestación de la voluntad, que consiste en que la relación jurídica es establecida basándose en la existencia de voluntad de las partes. El segundo concepto más utilizado define al negocio jurídico como un acto de autonomía privada en el sentido de autorregulación de los intereses propios o actos de autodeterminación de los interesados. También están los conceptos de la norma jurídica privada (concepción normativa), de una declaración de vigencia (concepción de validez), de un acto de dos libertades (concepción de las libertades), entre otros (Morales, 2007).

En algunas ocasiones, el negocio jurídico es considerado sinónimo del acto jurídico, tal como lo detallan Hernández y Guerra (2012), quienes señalan que no es más que un supuesto de hecho de la norma jurídica y tiene como uno de sus componentes a la voluntad. Asimismo, sostienen que el negocio jurídico es creador de derecho objetivo, puesto que hay normas que entran en vigor para garantizar su validez y se produzcan los efectos buscados.

Antes de tratar sobre la ineficacia del negocio jurídico, es necesario conocer el término *ineficacia* y diferenciarla del vocablo *invalidéz*, ya que suelen ser constantemente confundidos. La ineficacia se refiere a la falta de producción de los efectos esperados cuando se celebra un contrato y a la carencia de virtualidad para configurar una relación jurídica determinada. En cambio, la invalidéz es el efecto jurídico que deriva de la ausencia de un requisito o elemento esencial, es decir, cuando no se reúnen las condiciones establecidas por la ley (Coca, 2021).

La ineficacia se divide en dos tipos: estructural y funcional. La ineficacia estructural hace referencia a una deficiencia intrínseca en la conformación o es-

estructura del negocio, y sus supuestos son la nulidad, la inexistencia y la anulabilidad. Por ejemplo, la compraventa de un bien inmueble o mueble realizado por un menor de edad es inválido porque este carece de la capacidad para efectuar el negocio jurídico por sí mismo.

Por su parte, la ineficacia funcional —también conocida como ineficacia en sentido estricto— se refiere a una deficiencia extrínseca posterior a la conformación del negocio; para dejar sin efecto el acto se requiere de una declaración judicial. Dicho de otro modo, la causa que provoca la ineficacia del acto jurídico es que este se encuentra fuera de su estructura.

Ahora bien, existen situaciones en que el negocio jurídico no produce los efectos normales o deja de producirlos. Ante esta situación, se califica el negocio jurídico como ineficaz. De acuerdo con Torres (2021), el acto jurídico es ineficaz: a) en razón de su nulidad por vía arbitral o judicial, b) cuando no se cumple con ninguno de los requisitos de eficacia (el testador vive, condición suspensiva) o por circunstancias sobrevenidas que convierte un acto eficaz en ineficaz.

Entonces, la ineficacia del negocio jurídico es la ausencia de los efectos que, teóricamente, debían suceder una vez realizado el contrato por diversos motivos. Es un hecho que es un tema que debe ser constantemente analizado para que los profesionales de derecho posean el conocimiento necesario que les permita identificar cuando se produce ese tipo de anomalía en el contrato y se eviten confusiones con términos similares.

En este aspecto, se observa la importancia de realizar un análisis sobre la ineficacia del negocio jurídico, ya que es un proceso que se observa en ciertos contratos por no producirse los efectos deseados. En correspondencia a esto, se evalúa la necesidad de conocer los documentos que han abordado el tema, a fin de ampliar la información sobre él y contribuir a dicha especialidad.

Considerando esta premisa, en el presente estudio se realiza una revisión sistemática y se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera se produce la ineficacia del negocio jurídico? Con base en esta pregunta, se plantea el objetivo de este trabajo: explorar sobre la ineficacia del negocio jurídico.

La importancia que tiene se fundamenta en su relevancia en el área académica, ya que es un tema que aún requiere ser estudiado para mejorar su forma de interpretación al momento de aplicarse en casos reales. De este modo, la revisión sistemática ayuda a abordar los diversos estudios al respecto y analizarlos para que puedan servir como antecedente a futuros trabajos de la especialidad. Adicionalmente, esta investigación ayuda a los profesionales de derecho a identificar la ineficacia del negocio jurídico y diferenciarla de la invalidez.

4.1. Metodología

La metodología de la presente investigación es cualitativa y de alcance descriptivo. Para el desarrollo del estudio, se realiza una revisión sistemática de la literatura, que brinda la consolidación y fundamentación de las publicaciones realizadas sobre el campo elegido. Tiene como propósito principal la definición de conceptos relevantes, la identificación de metodología, la sintetización de hallazgo y la distinción de los vacíos en investigación sobre el área de interés (Baker, 2016).

El presente estudio se apoya en la metodología PRISMA, con la finalidad de sistematizar de forma organizada la evidencia hallada sobre el tema propuesto (ineficacia del negocio jurídico). Para esto, se aplica una serie de pasos que permiten realizar la revisión sistemática de la literatura y extraer datos relevantes. Los pasos a seguir son los siguientes (Ramos-Galarza & García-Cruz, 2024):

- 1) Formulación de la pregunta de investigación. Es el paso más importante porque se elabora la pregunta de estudio, a partir de la cual se procede con la investigación del tema en los respectivos buscadores académicos. La pregunta es colocada en la sección introductoria del presente capítulo.
- 2) Elección de palabras clave. Luego de delimitar el tema, la pregunta y el objetivo de estudio, se procede con la selección de los operadores booleanos (AND, OR) y los términos a usar en los buscadores. Para ello, se definen las bases de datos académicas a utilizar, las cuales se presentan en la Tabla 1.

Tabla 1: *Ecuaciones de búsqueda por base de datos*

Base de datos	Ecuación de búsqueda
Google Scholar	“ineficacia”, “negocio jurídico”, “ineficaz”
SciELO	“negocio jurídico”
Dialnet	“ineficacia”, “negocio jurídico”

Nota. Elaboración propia.

1) Establecimiento de los criterios de inclusión y exclusión. En este paso se detallan los parámetros de elegibilidad para limitar los resultados válidos, es decir, para discriminar la información que se incluirá en la investigación. Con la aplicación de estos criterios, se garantiza la calidad y que los estudios se relacionen con el tema propuesto. Los criterios empleados son los siguientes:

Criterios de inclusión

- Investigaciones que aborden la ineficacia del negocio jurídico
- Investigaciones publicadas en revistas académicas (artículos académicos)
- Artículos publicados desde el año 2010 hasta el 2024
- Investigaciones publicadas en idioma español

Criterios de exclusión

- Investigaciones que aborden temas ajenos a la ineficacia del negocio jurídico
- Investigaciones no publicadas en revistas académicas (libros, tesis de titulación o posgrado, monografías)
- Artículos publicados antes del 2010
- Investigaciones publicadas en un idioma diferente al español

2) Búsqueda de información en bases de datos científicas. Para la búsqueda de información, se aplicaron los operadores booleanos y los criterios previamente detallados en las bases de datos elegidas (Google Scholar, SciELO y Dialnet). Asimismo, se utilizó el método PRISMA siguiendo un determinado proceso, el cual se detalla en la Tabla 2.

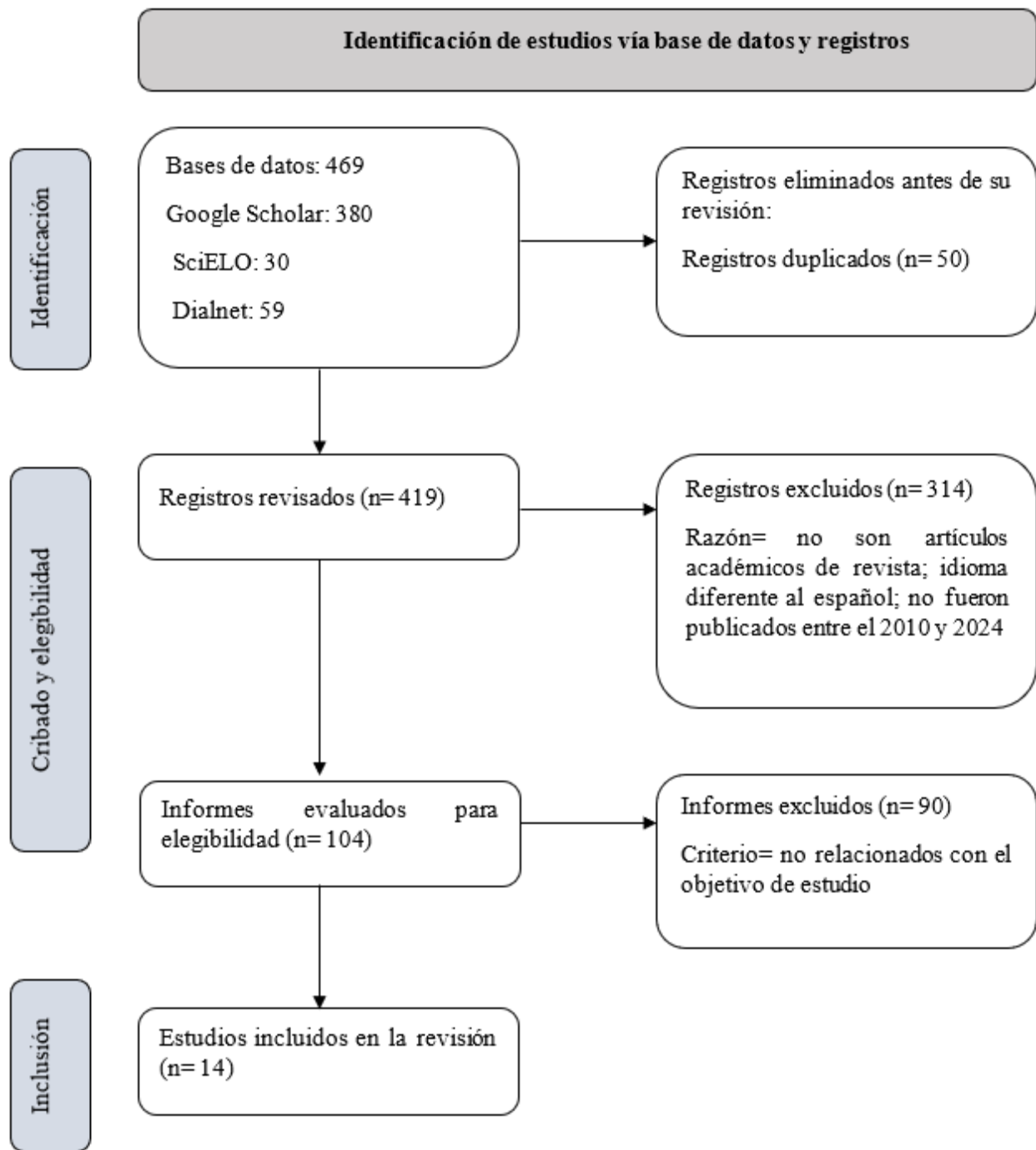
Tabla 2: *Proceso del método PRISMA*

Etapas	Descripción
Identificación	Se aplican las ecuaciones de búsqueda con el objetivo de identificar los estudios que abordan el tema y descartar las entradas repetidas.
Cribado	Se utilizan los parámetros de elegibilidad para identificar las investigaciones que no cumplen con los criterios de inclusión. Se aplican los criterios de selección previamente definidos para identificar las investigaciones que no cumplen los requisitos de elegibilidad.
Elegibilidad	Se evalúan los artículos seleccionados por medio de la lectura para identificar si se relacionan con el tema propuesto.
Inclusión	Se incluyen en la investigación los artículos elegidos.

Nota. Adaptado de Ramos-Galarza y García-Cruz (2024).

La metodología PRISMA se aplica siguiendo las etapas descritas, tal como se observa en la Figura 1.

Figura 1: Diagrama PRISMA



Nota. Elaboración propia.

El diagrama PRISMA fue elaborado siguiendo los pasos del mismo método. Así, en la primera fase se revisaron los títulos de las investigaciones publicadas en los tres buscadores académicos seleccionados previamente, considerando el empleo de las palabras clave y los operadores booleanos. Se eliminaron 50 documentos y quedaron 419 estudios. En la segunda fase, se aplicaron los criterios de inclusión y exclusión, con los cuales se excluyeron

un total de 314 por no cumplir con los parámetros de elegibilidad. Por último, se eliminaron los artículos que no tenían relación con el objeto de estudio ni respondían al objetivo propuesto. Es así que se excluyeron 90 documentos de 104, para al final obtener 14 artículos, los cuales responden a la pregunta y el objetivo de estudio.

4.2. Resultados

La aplicación del método PRISMA permitió obtener una lista de investigaciones relacionadas con la ineficacia del negocio jurídico. A partir de dicha metodología, se seleccionaron 14 artículos, de los cuales se detallan sus autores, año de publicación, título de la investigación, metodología y principales hallazgos, tal como se muestra en la Tabla 3.

Tabla 3: *Resultados cualitativos*

Autor(es) y año	Título	Metodología	Principales hallazgos
Soria (2015)	La ineficacia del negocio jurídico	Cualitativa	Analizó sobre la ineficacia del negocio jurídico y su clasificación.
Walker-Silva (2024)	Naturaleza jurídica de la inoponibilidad: una propuesta de inclusión en el sistema de ineficacias del Código Civil chileno	Cualitativa	Analizó el concepto de ineficacia del negocio jurídico y sus efectos, además de las diversas formas de ineficacia.
Serrano <i>et al.</i> (2024)	Los contratos de compraventa celebrados por el falso procurador, ¿ineficaces o nulos?	Cualitativa	Abordan la ineficacia de los negocios jurídicos o acto jurídico considerando el Código Civil peruano.
Benítez (2023)	Límite temporal a los efectos derivados de la declaración de nulidad más allá de la litigiosidad bancaria: nulidad de los contratos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno	Cualitativa	Reflexionó sobre las diferencias entre invalidez e ineficacia del negocio jurídico.
Esteves (2023)	La violencia física como causal de nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad	Cualitativa	Señaló sobre las consecuencias que conlleva un negocio jurídico ineficaz.

López (2020)	La ineficacia en el Código Civil y Comercial Argentino	Cualitativa	Investigó los tipos de ineficacia negocial o acto jurídico.
Bernal (2019)	La cesión de un contrato con una cooperativa de trabajo asociado como aporte en especie para la creación de una sociedad comercial en Colombia	Cualitativa	Explicó las características de la ineficacia del negocio jurídico desde una perspectiva contractual.
Vargas (2018)	El tratamiento jurídico de la ineficacia en la disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal a puertas del Octavo Pleno Casatorio Civil	Cualitativa	Discutió sobre las causas de la ineficacia del negocio jurídico en el aspecto legal.
Mejía (2017)	La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria?	Cualitativa	Abordó el concepto de la ineficacia del negocio o acto jurídico y los tipos de ineficacia negocial existentes.
O'Neill (2016)	No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe	Cualitativa	Distinguió los tipos de ineficacia de los negocios jurídicos: ineficacia funcional e ineficacia estructural.
Plata (2015)	Formalización y documentación de los contratos como límite a la autonomía privada. Un estudio desde los contratos de consumo y la Ley 1480 de 2011 de Colombia	Cualitativa	Analizó las consecuencias de la ineficacia en el negocio jurídico.
Campos (2014)	Apuntes introductorios a la pretensión de nulidad de negocio jurídico desde la perspectiva civil: Análisis crítico de la posición del Quinto Pleno Casatorio Civil respecto de la impugnación de negocios colegiales asociativos	Cualitativa	Analizó sobre el negocio jurídico ineficaz y los tipos de ineficacia en el negocio jurídico.
Hundskopf-Exebio (2014)	Problemática suscitada con la denominada reorganización simple	Cualitativa	Exploró los tipos de la ineficacia del negocio jurídico y la relación entre invalidez e ineficacia.
Uribe (2010)	La ineficacia del negocio jurídico en el derecho privado colombiano	Cualitativa	Abordó el concepto de ineficacia de un negocio jurídico desde un sentido amplio y estricto.

Nota. Elaboración propia.

A partir de la revisión de los estudios presentados en la Tabla 4, se identificó que todas las investigaciones abordan la ineficacia en el negocio jurídico. Respecto a esto, se aclara que en los estudios el tema se trata desde una perspectiva conceptual y otras nociones generales (Walker-Silva, 2024; Benítez, 2023; Bernal, 2019; Soria, 2015; Mejía, 2015; Uribe, 2010), así también se atiende su clasificación (López, 2020; Mejía, 2017; O'Neill, 2016; Soria, 2015; Campos, 2014; Hundskopf-Exebio, 2014) y sus causas y consecuencias (Vargas, 2018; Walker-Silva, 2024).

4.3. Discusión

Soria (2015) y Serrano *et al.* (2024) indican que existen ocasiones en que el negocio jurídico no genera los efectos inicialmente formulados o deseados a raíz del incumplimiento de un requisito legal; es decir, no produce o deja de producir algunos o todos los efectos jurídicos normales por ser incompatibles con el ordenamiento legal (Mejía, 2015). A este escenario se le denomina ineficacia del negocio jurídico. Este hecho no se reduce a la simple falta de cumplimiento de los efectos del contrato, sino también abarca la carencia de virtualidad para la configuración idónea de la relación jurídica (Soria, 2015).

Walker-Silva (2024), por su parte, señala que la ineficacia del negocio jurídico hace referencia a una carencia total de efectos del contrato, al igual que Uribe (2010), quien también aborda el concepto de ineficacia y manifiesta que se trata de la falta de actividad y eficacia que, en el derecho privado, puede ser considerado como una sanción. El autor también destaca que es necesario diferenciar la ineficacia de la inexistencia debido a que su concepto es diferente, pues se afirma que un negocio jurídico inválido es ineficaz, pero un negocio ineficaz no siempre es inválido.

Bernal (2019) expone que la ineficacia del negocio jurídico es una circunstancia en la que un vínculo pierde sus efectos característicos y se extingue de manera irregular. Asimismo, detalla que un contrato debe poseer las siguientes características: no modificarse luego de haberlo celebrado, que las partes deben haberlo aceptado voluntariamente y especificar el objeto y los efectos que esperan alcanzarse.

Benítez (2023) señala que para comprender el concepto de ineficacia del negocio jurídico es necesario conocer la diferencia entre ineficacia e invalidez. La ineficacia consiste en “destruir” los efectos del contrato apelando a la regla “lo que es nulo no produce ningún efecto”, a diferencia de la invalidez, en la que el contrato no reúne las condiciones solicitadas por la ley.

La ineficacia del negocio jurídico puede ser de diferentes tipos. Al respecto, autores como López (2020), Mejía (2017), O’Neill (2016), Soria (2015), Campos (2014) y Hundskopf-Exebio (2014) abordan dicho tópico y exponen que la ineficacia se divide en dos modalidades: a) ineficacia intrínseca, originaria o estructural, y b) extrínseca, sobreviniente o funcional.

La primera ha sido denominada de esta manera porque la causal de la ineficacia aparece cuando se forma el negocio jurídico. En dicho tipo se presentan dos supuestos: la nulidad y la anulabilidad. La nulidad obedece a la falta de un componente o presupuestos en el negocio, o a que posee un contenido ilícito que vulnera la orden pública, mientras que la anulabilidad se refiere a que, si bien el contenido es lícito, existe un vicio estructural en la conformación del contrato (López, 2020; O’Neill, 2016).

En la ineficacia funcional, en cambio, los efectos del contrato jurídico se producían con normalidad, pero dejaron de hacerlo. En este caso, los supuestos que presenta son la resolución y la rescisión (Campos, 2014). La resolución deja sin efecto al contrato por causal sobreviniente a su celebración, es decir, no afecta al contrario sino únicamente a sus efectos. La rescisión, por su parte, deja sin efecto el contrato por causal existente a su celebración (Soria, 2015).

Ahora, la ineficacia del negocio jurídico tiene una serie de causas y consecuencias o efectos. Respecto a las causas, Vargas (2018) declara que todo negocio jurídico posee un conjunto de elementos que lo hacen existente: el sujeto, el objeto, la manifestación de voluntad, la causa y la forma solemne. En caso de que uno de los componentes expuestos falte, se origina la ineficacia del negocio jurídico. Dicho de otro modo, surge como una reacción por no cumplirse con el ordenamiento.

Walker-Silva (2024) señala que los efectos de la ineficacia del negocio jurídico dependen de las formas de ineficacia. Cuando no se produce ningún

efecto, se trata de la nulidad y la inoponibilidad. En cambio, cuando se generan algunos efectos que luego podrán ser eliminados, se distingue al negocio impugnabile.

Esteves (2023) manifiesta que cuando un acto o negocio jurídico fue celebrado recurriendo a la violencia, esto es, no hubo manifestación de voluntad por una de las partes, se procede con la anulabilidad del negocio jurídico. Plata (2015) afirma que la consecuencia principal de la ineficacia del negocio jurídico es dejar sin efecto lo establecido en el contrato, lo cual no quiere decir que afecta la totalidad de este. Se trata de una sanción más severa y más eficaz que la de la nulidad absoluta.

4.4. Conclusiones

La ineficacia del negocio jurídico (también denominado por algunos autores como acto jurídico) es un escenario que consiste en dejar sin efecto parcial o totalmente lo celebrado en el contrato por incumplimiento de algunos de los requisitos en la relación jurídica. Se diferencia de la invalidez en el sentido de que en este el contrato no reúne las condiciones solicitadas por la ley. La ineficacia del negocio jurídico se divide en dos tipos: estructural y funcional. En el primero, la causal de la ineficacia surge al formar el negocio jurídico, y se caracteriza por abarcar dos supuestos: la nulidad y la anulabilidad. En el segundo, los efectos de contrato se producían, pero dejaron de hacerlo; se caracteriza por tener como supuestos a la resolución y la rescisión.

La causa por la que un negocio jurídico pasa a ser considerado ineficaz se debe a que no cumple con unos de los componentes que deben ser considerados durante la celebración del contrato (sujeto, objeto, manifestación de voluntad, causa y forma solemne). Esto conlleva que no se cumplan todos o algunos de los efectos acordados en el contrato, sin afectar la totalidad de su contenido.

CAPÍTULO V

EL NEGOCIO JURÍDICO: REFLEXIONES FINALES

De acuerdo con Betti (2018), al servir de vehículo idóneo para la manifestación de la voluntad destinada a crear, modificar, transferir o eliminar derechos y responsabilidades, la sociedad jurídica constituye un pilar fundamental en el ámbito del derecho privado. Para Ferrara (2019), una comprensión más profunda y útil de esta figura ha sido posible gracias al examen en profundidad de algunos de sus elementos a lo largo de su evolución teórica y práctica. Entre ellos destacan la seguridad jurídica como garantía en el comercio patrimonial, la calificación e integración del acto jurídico, y la representación y legitimación de los interesados. Estos componentes no son simples partes separadas, sino que están interconectados y son cruciales para el desarrollo de un sistema jurídico coherente, predecible y equitativo.

Para Landestoy (2020), la calificación y la integración del acto jurídico garantizan que todo negocio sea examinado y concluido conforme a su carácter jurídico, teniendo en cuenta las intenciones de las partes, así como las posibles lagunas o defectos. La legitimidad de los actos se ve reforzada por la representación y la legitimación, que garantizan que las personas que intervienen en el negocio jurídico tienen la capacidad y la autorización necesarias para actuar en nombre propio o de terceros. Por último, un marco normativo claro que salvaguarde los derechos individuales y promueva un entorno económico estable es posible gracias a la seguridad jurídica y al tráfico de bienes. Además de demostrar la profundidad y complejidad de la profesión jurídica, considerar estas facetas permite ver su importancia como herramienta para lograr la justicia y reforzar el Estado de derecho.

5.1. Calificación e integración de un acto jurídico

Según Villavicencio (2019), la calificación del acto jurídico es un procedimiento crucial en la profesión jurídica, ya que implica situar un acto en una

categoría preexistente que el sistema jurídico ha reconocido. Esta clasificación no es arbitraria, sino que debe tener en cuenta los atributos del acto en cuestión, incluidos sus objetivos, los tipos de relaciones que crea y las partes implicadas. El acto se tramita de conformidad con las disposiciones legales pertinentes cuando la clasificación adecuada permite identificar el marco normativo pertinente. Este análisis preliminar, a la vez que facilita la asignación de los derechos y obligaciones de las partes, garantiza la coherencia y previsibilidad en la aplicación de la ley, lo que es esencial para la correcta administración de justicia.

En la resolución de conflictos, la clasificación también es muy importante, sobre todo cuando surgen desacuerdos sobre la legalidad, las consecuencias o la interpretación de una ley. Una clasificación incorrecta podría conducir a una aplicación errónea de la normativa en situaciones litigiosas, lo que comprometería la equidad de la decisión judicial. Por ejemplo, si un acuerdo de venta se califica erróneamente de préstamo, podrían aplicarse normas totalmente distintas, modificando las obligaciones y derechos de las partes. En este sentido, la calificación jurídica sirve como medida preventiva en la resolución de asuntos legales, a la vez que facilita la aplicación de la ley (Da Guia, 2021).

Además de su importancia para la resolución de litigios, la calificación del acto jurídico incide directamente en su interpretación. La calificación del acto afecta su alcance, las consecuencias que provoca y las circunstancias en que puede modificarse o interrumpirse. En consecuencia, la calificación no solo establece la norma pertinente, sino que también orienta la interpretación del texto del acto jurídico, ayudando a jueces, abogados y a las partes a comprender mejor sus ramificaciones. Un acto jurídico plenamente cualificado garantiza que en su interpretación se apliquen los principios de justicia, igualdad y seguridad jurídica, y que se respete la voluntad de las partes (Celis, 2023).

De acuerdo con Pinochet y Delgado (2021), para asegurar que un acto jurídico reciba el tratamiento adecuado en función de los hechos concretos del caso, los requisitos de calificación son esenciales. Debido a que debe tenerse en cuenta la finalidad de las personas que intervienen en la celebración del acto, la voluntad de las partes es uno de los factores primordiales. Este criterio facilita

la determinación de la categoría jurídica a la que pertenece un acto, pues permite comprender su naturaleza e intención. La calificación se guía, igualmente, por los componentes fundamentales del acto, entre los que se incluyen los individuos implicados, el objeto sobre el que recae y la causa que justifica la acción. Un examen minucioso de estos componentes garantiza que el acto cumple los requisitos particulares de la categoría jurídica a la que está destinado.

Por su parte, Torres (2021c) indica que un componente importante de la legislación es la integración del acto, que intenta abordar los casos en que un acto contiene lagunas, omisiones o deficiencias que limitan su plena eficacia. Estas lagunas pueden producirse por varias razones, entre ellas la ausencia de un componente crucial del acto jurídico, como la causa, el objeto o los sujetos. Además, la ambigüedad o vaguedad de las disposiciones del contrato puede dificultar la determinación de las intenciones reales de las partes. Del mismo modo, los acontecimientos imprevistos podrían dificultar la ejecución del acto, ya que podrían modificar el equilibrio inicial acordado. La integración pretende subsanar estas deficiencias y garantizar que el acto se lleve a cabo de conformidad con la voluntad de las partes y el marco jurídico pertinente.

Para Da Guia (2021), cuando una circunstancia del acto jurídico no está prevista por las partes, la sustitución de la voluntad es otra forma importante de integrar el acto jurídico. En este caso, el ordenamiento jurídico otorga a las partes la voluntad que muy probablemente habrían tenido si hubieran previsto esa situación. Este método garantiza que el acto seguirá siendo ejecutable incluso en el caso de que surjan circunstancias que las partes no previeron en su momento. Asimismo, en algunas situaciones, los usos y costumbres locales son cruciales para la incorporación del acto jurídico. En este contexto, cuando un acto se realiza en un entorno cultural o geográfico específico, pueden utilizarse las costumbres locales para cumplir el acto jurídico siempre que no infrinjan la ley.

Villavicencio (2019) señala, por último, que también es posible emplear los principios jurídicos generales para aplicar la integración. Las lagunas jurídicas que eventualmente existirían en el acto jurídico pueden colmarse gracias a estos principios, que actúan como guía para la interpretación y aplicación de las

leyes jurídicas. Poniendo en práctica estos principios, se garantiza que el acto no contenga omisiones o deficiencias que dejen expuestas a las partes y que sea coherente con todo el ordenamiento jurídico. Al equilibrar los derechos y las expectativas de las partes, la integración del acto jurídico garantiza la eficacia y la seguridad jurídica del acto celebrado.

En definitiva, la calificación y la integración del acto jurídico son procedimientos esenciales que velan por la validez, la eficacia y el respeto de la voluntad de las partes de los actos celebrados en el marco jurídico. Mientras que la integración colma las lagunas, omisiones o imprevistos que puedan producirse y completar así el contenido del acto para dotarlo de eficacia, la calificación permite conocer la naturaleza jurídica del acto, garantizando la aplicación de la normativa aplicable y resolviendo los posibles conflictos. Ambos procedimientos pretenden dar seguridad jurídica y modificar el acto a la situación utilizando técnicas como la interpretación, la analogía y la sustitución de la voluntad. De este modo, el acto se mantiene conforme a la ley y se salvaguardan los derechos de las partes y de terceros.

5.2. Representación y legitimación del negocio jurídico

En el ámbito jurídico, la representación es una herramienta crucial que facilita la comunicación y la realización de acciones legales cuando el representado no puede o no está en condiciones de actuar directamente. De acuerdo con la idea de que la autoridad otorgada valida la conducta del agente, este plan permite que las acciones del agente incidan directamente en el ámbito jurídico del representado. El fundamento de la representación es el otorgamiento de un poder, que puede ser implícito (cuando la ley lo asume) o explícito (cuando se expresa en un documento formal). Este poder, a la vez que define la autoridad del representante, salvaguarda los intereses del representado y aporta claridad a las demás partes implicadas en tales interacciones jurídicas (Walker-Silva, 2024).

El representado, el representante y el poder son los tres componentes principales de la representación. El agente es quien representa activamente al

representado ejecutando directrices o haciendo uso de la autoridad discrecional dentro de unos parámetros predeterminados. El representado, por su parte, es el sujeto pasivo que otorga la autoridad y asume las consecuencias jurídicas de las acciones realizadas en su nombre. Por último, el eje de esta figura es el poder de representación, que establece los límites de la autoridad del representante. Este poder es dinámico y flexible porque puede retirarse, limitarse o ampliarse en función de las necesidades y acuerdos de las partes (Betti, 2018).

Según Ulate (2023), en la profesión jurídica existen varias formas de representación, cada una con rasgos y usos únicos. La representación legal es la que resulta directamente de la ley, como los padres que actúan en nombre de sus hijos pequeños, o los tutores de personas incapaces de actuar por sí mismas. Por el contrario, la representación voluntaria se establece mediante un acto jurídico, como un mandato, en el que un individuo otorga a otro la autoridad para actuar en su nombre. La última característica de las personas jurídicas es la representación orgánica, en la que los administradores de una empresa u otros representantes legales ejercen sus funciones por el mero hecho de ser miembros del órgano que los nombra.

Conforme a Canalda (2020), la capacidad reconocida por el ordenamiento jurídico para actuar legalmente en un acto jurídico, ya sea en nombre propio o de un tercero, se conoce como legitimación. El poder de representación otorgado determina la legitimación del representante en esta situación. Sin embargo, esta legitimación es restringida, ya que debe ajustarse cuidadosamente al poder otorgado por el representado y a las normas jurídicas pertinentes. Cuando un representante actúa por encima de sus facultades, puede ser considerado personalmente responsable y las acciones que emprenda pueden ser consideradas ilícitas o inejecutables.

Sumado a ello, Walker-Silva (2024) puntualiza que el acuerdo de unas cuantas condiciones fundamentales, que garanticen la seguridad jurídica de las partes y la eficacia de las acciones emprendidas, determina si una representación en un negocio jurídico es auténtica. En primer lugar, un poder legítimo es esencial y constituye la base de la representación. Este poder debe formalizarse conforme a las disposiciones legales aplicables, en particular cuando la natu-

raleza del acto jurídico requiere un documento escrito, como es el caso de la transmisión de bienes inmuebles. Puede tener su origen en un mandato expreso, una disposición legal o una ley orgánica. Además, la falta de poder o su invalidez hace nulos los actos realizados o, en su defecto, puede restringir su eficacia jurídica y hacer necesaria una nueva ratificación por la parte representada.

Otro requisito previo crucial es actuar dentro de los parámetros del poder. En consecuencia, sus actividades deben ajustarse estrictamente a los parámetros y directrices establecidos por el poderdante al otorgar el poder. Cualquier conducta que sobrepase estos límites se considerará *ultra vires*, es decir, que va más allá de la autoridad conferida. Esto podría tener efectos desfavorables, como hacer el acto inoponible al poderdante o incluso a terceros. Es crucial actuar siempre dentro de los parámetros permitidos porque, en determinadas situaciones, una actuación más allá de los límites del poder puede exponer al agente a la culpabilidad personal por los daños causados a las partes (Ferrara, 2019).

Al definir quién tiene derecho a participar activamente en un negocio jurídico o en un proceso judicial, la legitimación es una noción jurídica básica que garantiza la correcta estructuración de las relaciones jurídicas y procesales. El individuo que posee la autoridad legal o contractual para llevar a cabo el acto en cuestión goza de legitimación en el ámbito de los negocios jurídicos. Por ejemplo, el propietario de un inmueble tiene autoridad legal para transferirlo en una compraventa. Sin embargo, a la parte que debe cumplir las obligaciones derivadas del acto jurídico —como el comprador, que debe pagar el precio acordado— se le atribuye legitimación pasiva. La seguridad jurídica de las partes implicadas puede verse afectada por la nulidad o ineficacia del acto jurídico por falta de legitimación activa o pasiva (Da Guia, 2021).

Campos-Micin (2024) determina, por su parte, que la legitimación incluye un componente procesal conocido como legitimación procesal, además de su componente sustantivo. Este tipo de legitimación describe la capacidad de una persona para participar en una acción legal como demandante o demandado con el fin de proteger sus derechos o cumplir sus obligaciones. Por ejemplo, el deudor tiene legitimación pasiva para contestar a una demanda de cobro

de deudas, pero el acreedor tiene legitimación para iniciar la acción. Para evitar litigios innecesarios o inadecuados y garantizar que las cuestiones jurídicas se resuelvan entre las partes pertinentes, la legitimación procesal es crucial.

Por último, Nicolás (2022) resalta que la estabilidad de las transacciones y la defensa de los derechos de terceros también se ven afectadas significativamente por la legitimación. Una legitimación clara y verificable, tanto activa como pasiva, es necesaria para frenar el fraude y las actividades hostiles. Debido a que permiten verificar la situación jurídica de las partes implicadas en un acto jurídico, el registro público y otros mecanismos de publicidad jurídica adquieren un valor significativo a este respecto. La necesidad de adherirse a este criterio crucial se pone aún más de relieve por el hecho de que, en el ámbito procesal, la falta de legitimación puede dar lugar a la inadmisibilidad o el rechazo de una demanda. En consecuencia, la legitimación salvaguarda la claridad jurídica y la eficacia de los sistemas jurídicos, además de regular la legalidad de los actos.

En pocas palabras, la capacidad jurídica y la representación son pilares esenciales que sostienen la estructura del sector jurídico y garantizan su legitimidad, eficacia y conformidad con la ley. Siempre que se cumplan ciertas condiciones, como disponer de un poder válido y actuar dentro de las facultades otorgadas, la representación permite a una persona actuar en nombre de otra, agilizando las transacciones y aumentando el alcance de las acciones legales. La legitimación, por su lado, asegura que solo las partes que posean un derecho activo o pasivo puedan interferir en el negocio jurídico, evitando así conflictos legales y salvaguardando sus intereses. Además, su componente procesal sostiene la correcta administración de justicia al garantizar que los desacuerdos se resuelvan entre partes con intereses genuinos. El representado y el representante son esenciales para el buen funcionamiento del tráfico jurídico y la defensa de los derechos fundamentales, ya que no sólo aportan seguridad y claridad a las relaciones jurídicas, sino que también refuerzan la confianza de los ciudadanos en el sistema legal.

5.3. Seguridad jurídica y tráfico patrimonial

Horvath y Pérez (2021) sostienen que, como principio fundamental del Estado de derecho, la seguridad jurídica confiere estabilidad y previsibilidad a las relaciones jurídicas, lo que lleva a las personas a confiar en que las leyes se aplicarán de forma coherente, justa y uniforme. Este principio ofrece salvaguardas frente a posibles arbitrariedades o cambios imprevistos en las reglas del juego, protegiendo tanto los derechos fundamentales de las personas como sus expectativas razonables a la hora de participar en el sistema normativo. De este modo, la seguridad jurídica incluye la claridad, accesibilidad y longevidad del sistema legal, que promueve un entorno fiable para las actividades sociales, jurídicas y económicas. No se trata solo de la aplicación de la normativa vigente.

Cuando se trata de transacciones de propiedad, la seguridad jurídica es crucial porque garantiza que las transacciones que implican la compra, transferencia, alteración o extinción de derechos de propiedad se lleven a cabo bajo un marco normativo estable y fiable. Los componentes claves que permiten la interacción comercial, reducen el peligro de litigios y fomentan la inversión y el desarrollo económico son la certidumbre sobre la propiedad de los bienes, la legalidad de las acciones legales y la transparencia de los registros públicos. Por lo tanto, cuando las transacciones de propiedad están respaldadas por un entorno jurídico de certidumbre, no solo salvaguardan los intereses de las personas implicadas, sino que también fortalecen la estructura social y económica, estableciendo un bucle de retroalimentación positiva de eficiencia, prosperidad y confianza (Ovalle, 2020).

La seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias se basa en una serie de elementos destinados a establecer un marco sólido y fiable para las relaciones de propiedad. En primer lugar, la precisión y claridad de las normas son cruciales porque eliminan cualquier margen para interpretaciones arbitrarias y permite a las personas comprender sus derechos y responsabilidades. Del mismo modo, garantizar que las demás partes conozcan la situación jurídica de los bienes mediante registros transparentes y de fácil acceso fomenta la toma de

decisiones con conocimiento de causa y reduce la probabilidad de conflictos. Dado que los cambios frecuentes o imprevistos de la ley crean incertidumbre y pueden disuadir del comercio de activos, la estabilidad normativa también es esencial. Además, la protección de los derechos de las partes, la garantía del cumplimiento de los deberes contractuales y la resolución de conflictos de manera justa y eficaz dependen de la eficacia de los mecanismos de protección y de la pronta resolución de los conflictos (Landestoy, 2020).

Según Gastulo (2024), estos factores influyen directamente en el desarrollo social y económico, además de crear un entorno jurídico más seguro. La seguridad jurídica fomenta la confianza en las instituciones y el sistema jurídico, lo que estimula la inversión, tanto nacional como extranjera. A su vez, promueve el crecimiento de la actividad económica al reducir los costos de transacción y los riesgos que conllevan las operaciones comerciales. Asimismo, sostiene el Estado de derecho, agiliza los procesos judiciales y defiende los derechos individuales.

Sin embargo, algunas situaciones —como la presencia de normativas conflictivas o poco claras, la corrupción en el sistema jurídico o administrativo y la inestabilidad política— pueden poner en peligro esta seguridad. Ello no solo erosiona la confianza en el sistema judicial, sino que también dificulta la creación de una atmósfera favorable a las empresas, lo que pone de relieve la necesidad de una dedicación continua a la apertura, la estabilidad y la eficacia de la administración de justicia.

En pocas palabras, las transacciones financieras y la seguridad jurídica están inextricablemente entrelazadas, ya que esta última depende de un entorno normativo estable, transparente y fiable que permita a las personas actuar con confianza en sus transacciones comerciales. Además de defender los derechos individuales, los factores que garantizan la seguridad jurídica —como la claridad de la normativa, la notificación pública de las acciones, la estabilidad de la legislación y la eficacia en la resolución de litigios— favorecen igualmente el progreso social y económico al atraer inversiones y reducir los riesgos de las transacciones. Sin embargo, elementos como la imprevisibilidad política, la ambigüedad jurídica y la corrupción pueden poner en peligro esta seguridad,

lo que subraya la importancia de un marco institucional sólido que otorgue un gran valor a la apertura y al cumplimiento de la ley. En consecuencia, el mantenimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias contribuye a crear un entorno más equitativo y progresista, al mismo tiempo que fomenta la confianza en el sistema jurídico.

REFERENCIAS

- Aedo, C., & Mondaca, A. (2020). La ley como fuente de las obligaciones modales. El caso de la Ley N° 13.080. *Revista de derecho (Valparaíso)*, (54), 67-94. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-68512020005000101>
- Aguirre, I. (2022). Legítima y apartamiento: reglas de aplicación temporal y problemas que suscita su interpretación (tras la entrada en vigor de la ley 5/2015, de 25 de junio). *Jado: boletín de la Academia Vasca de Derecho= Zuzenbidearen Euskal Akademiaren aldizkaria*, 17(30), 51-95. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8736946>
- Aldaz, M. (2022). *Cumplimiento de los principios registrales y eficiencia en la inscripción de títulos en la zona Registral N° III, Moyobamba, 2022* [Tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/95283>
- Andrades, A. (2024). Principio de especialidad registral. En J. Murga y D. Vigil de Quiñones (dirs.), *Manual de Derecho inmobiliario registral. Adaptado a la Ley 11/2023. En vigor desde mayo de 2024* (pp. 319-326).
- Baker, J. (2016). The purpose, process, and methods of writing a literature review. *AORN journal*, 103(3), 265-269. <https://doi.org/10.1016/j.aorn.2016.01.016>
- Benítez, D. (2023). Límite temporal a los efectos derivados de la declaración de nulidad más allá de la litigiosidad bancaria: nulidad de los contratos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno. *CEFLegal. Revista práctica De Derecho*, (275), 5-34. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2023.19683>
- Bernal, N. (2019). La cesión de un contrato con una cooperativa de trabajo asociado como aporte en especie para la creación de una sociedad comercial en Colombia. *Criterios*, 12(1), 91-107. <https://doi.org/10.21500/20115733.4369>
- Betti, E. (2018). *Teoría general del negocio jurídico*. Ediciones Olejnik.
- Bonner, K., & Casatroja, M. I. (2023). Compraventa. Bien inmueble. Patria potestad. Eficacia. *Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay*, 109(1-12), 315-322. <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/573>
- Cadena, W. R., & Fuentes, E. M. (2022). Procedencia de la declaración de nulidad o del reconocimiento de inexistencia contractual en el ordenamiento jurídico colombiano. *Jurídicas*, 19(2), 124-144. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9115308>

Campos, H. (2014). Apuntes introductorios a la pretensión de nulidad de negocio jurídico desde la perspectiva civil: Análisis crítico de la posición del Quinto Pleno Casatorio Civil respecto de la impugnación de negocios colegiales asociativos. *THEMIS Revista de Derecho*, (66), 59-84. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12688>

Campos-Micin, S. N. (2024). Naturaleza de la nulidad de las cláusulas o estipulaciones abusivas en contratos celebrados con consumidores o micro o pequeños empresarios. Sobre la consistencia y funcionalidad del régimen de nulidad absoluta contemplado en el Código Civil. *Revista chilena de derecho privado*, (42), 207-231. <https://dx.doi.org/10.32995/s0718-80722024776>

Canalda, S. (2020). La triple legitimación negociadora de los convenios colectivos de empresa: diferencias entre órganos unitarios y secciones sindicales. *Temas laborales: Revista andaluza de trabajo y bienestar social*, (152), 139-168. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7464726>

Caqui, E. (2023). *El contrato de compra venta y el sistema registral en la Asociación de Vivienda Estrella de Barbadillo distrito de Ate, años 2010 al 2011* [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Federico Villarreal]. <https://hdl.handle.net/20.500.13084/7948>

Carrión, A. (2024). Consideraciones sobre la cesión de créditos en el Código civil de Bolivia (arts. 384-394). *Revista Boliviana de Derecho*, (37), 612-669. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9250438>

Castillo, L. (2020). *Los procesos en el sistema jurídico peruano*. Palestra Editores.

Celis, D. A. (2023). La naturaleza de las reglas para la interpretación de los contratos. Análisis sobre su alcance conceptual en la atribución de significado a cláusulas contractuales. *Revista de Derecho Privado*, (44), 117-141. <https://doi.org/10.18601/01234366.44.05>

Coca, S. (23 de julio de 2021). *Diferencias entre invalidez e ineficacia del acto jurídico*. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/diferencias-invalidez-ineficacia-acto-juridico/>

Colina, R. (2024). La calificación registral de documentos judiciales y su influencia en la determinación de la capacidad procesal de la herencia yacente. Un viaje de ida y vuelta a través de la doctrina de la DGRN/DGSJFP: The registry qualification of judicial documents and its influence on the determination of the procedural capacity of the unclaimed inheritance (A round trip through DGRN/DGSJFP doctrine). *CDP*, 4(9), 10-75. <https://doi.org/10.62158/cdp.61>

Da Giau, P. (2020). Una aproximación al acto cambiario desde la teoría del negocio jurídico. *Giuristi: Revista De Derecho Corporativo*, 1(1), 61-82. <https://doi.org/10.46631/Giuristi.2020.v1n1.05>

Da Guia, R. (2021). El enriquecimiento por intromisión en el derecho brasileño: propuesta de calificación como enriquecimiento injustificado. *Revista de Derecho Privado*, (40), 311-327. <https://doi.org/10.18601/01234366.n40.11>

Domínguez, E. (2024). El metus como posible causa de ineficacia del negocio jurídico. El caso del in adulterio deprehensus. *RIDROM: Revista Internacional de Derecho Romano*, (33), 129-180. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9783639>

Duguit, L. (2021). *Teoría general del acto jurídico*. Ediciones Olejnik.

Escajadillo, F. (2020). Saneamiento de la propiedad estatal y calificación registral del acto causal. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (79), 71-84.

Esteves, M. (2023). La violencia física como causal de nulidad del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad. *SCIENDO*, 26(2), 121-125. <https://doi.org/10.17268/sciendo.2023.016>

Ferrara, L. C. (2023). *El negocio jurídico*. Ediciones Olejnik.

Fuentes, J. D. F. (2023). Modificación del artículo 97 de la ley del Notariado para el Estado de Guanajuato en materia de expedición de Testimonios Parciales: Modification of Article 97 of the Law of Notaries for the State of Guanajuato regarding the issuance of Partial Testimonies. *Latam: revista latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 4(3), 14. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9586309>

García, G. y Silva, L. (2020). Prevalencia del catastro sobre el Registro de Predios para corregir inexactitudes registrales. *Ius et Praxis*, (052), 197-211. https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/download/5219/5059

Garro, N. (2024). Reticencia y falsedad en la declaración del riesgo. Buena fe, patología contractual y evolución jurisprudencial en Costa Rica. *Revista Ibero-Latinoamericana de seguros*, 33(60), 67-88. <https://ijeditores.com/pop.php?option=articulo&Hash=72c2d4d87ac507b6a3780f97b3999963>

Gastulo, L. (2024). *División, partición y adjudicación como proceso no contencioso para la individualización de predios*, Lima, 2024 [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/13539>

Gavilanes-Pucha, V. E., Suárez-Merino, E. N., Cornejo-Aguilar, J. S., & Machuca-Lozano, S. (2023). Los repertorios caducados del registro de la propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica. *Iustitia Socialis: Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas y Criminalísticas*, 366-376. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9114713>

Gomes, D. (2022). *A colaboração premiada no brasil como negócio jurídico processual: dialogando com o direito processual civil* [Tesis de doctorado, Universidad de Salamanca]. <https://produccioncientifica.usal.es/documentos/649c77a2fd33243de01f1765?lang=gl>

Gonzales, J. L. (2021). La renuncia de área como medio de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 13(15), 59-102. <https://doi.org/10.35292/ropj.v13i15.390>

Grau, A. S. (2021). Modificaciones introducidas por el Decreto Legislativo 1384 al Código Civil peruano de 1984: especial referencia en materia de derecho de las personas, negocio jurídico, derecho de familia y derecho de sucesiones. *Revista Cubana de Derecho*, 600-647. <https://revista.unjc.cu/index.php/derecho/article/view/87>

Haro, I. (2021). El principio de pro inscripción en el artículo 2011 del Código Civil. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (98), 29-45. <https://bit.ly/41pVzob>

Hernández, G., & Campos, S. (2021). Funciones y alcance del control de incorporación, con especial referencia a la contratación de productos y servicios financieros. *Revista de derecho (Valdivia)*, 34(1), 51-70. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502021000100051>

Hernández, K., & Guerra, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones. *Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa (REJIE Nueva Época)*, (6), 27-46. <https://doi.org/10.24310/REJIE.2012.v0i6.7773>

Horvath, A. V., & Pérez, J. P. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? *CUADERNOS DE DERECHO TRANSNACIONAL*, 13(2), 256-288. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>

Huamán, E. R. (2023). La metodología del IX pleno casatorio civil para la definición de la nulidad manifiesta ¿debe ser considerada como vicio en su aplicación? *Vox Juris*, 41(1). <https://portalrevistas.aulavirtualusmp.pe/index.php/VJ/article/view/2455>

Hundskopf-Exebio, O. (2014). Problemática suscitada con la denominada reorganización simple. *Ius et Praxis*, (045), 147-173. https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/372

Izaguirre, Á. (2022). La subrogación de derechos y obligaciones tributarias y la imputación de rentas en las escisiones parciales y aportaciones no dinerarias de rama de actividad. *Jado: boletín de la Academia Vasca de Derecho= Zuzenbidearen Euskal Akademiaren aldizkaria*, 17(30), 301-363. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8736950>

Landestoy, P. L. (2020). ¿Qué entender por causa del negocio jurídico? *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 70(278-1), 169-194. <http://dx.doi.org/10.22201/fder.24488933e.2020.278-1.77354>

Lara-Andrade, I. V., & Balcazar-Lievano, Á. M. (2022). Capitulaciones matrimoniales: acto jurídico aliado del matrimonio. *Revista de Investigaciones Universidad del Quindío*, 34(2), 251-259. <https://doi.org/10.33975/riuq.vol34n2.935>

Larenz, K. (2023). *Base del negocio jurídico y cumplimiento de los contratos*. Ediciones Olejnik.

López, M. (2020). La ineficacia en el Código Civil y Comercial Argentino. *Revista Argentina de Derecho Civil*, (7), 1-14. <https://abognqn.org/wp-content/uploads/2023/11/La-ineficacia-en-el-Codigo-Civil-y-Comercial-Argentino.pdf>

Maya, C. A. (2020). La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano. *Derecho y Cambio Social*, (60), 370-442. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7524990>

Medina, E. (2021). Anotaciones sobre un (no) límite de la apreciación judicial de oficio de la nulidad manifiesta. Apuntes críticos sobre la Casación N° 20833-2018-Tacna. *Gaceta civil & Procesal Civil*, (96), 103-113. <https://acortar.link/MCUty8>

Mejía, C. (2017). La posesión en virtud de un título manifiestamente nulo ¿debe ser considerada como posesión precaria? *Lumen*, (13), 37-50. <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/570>

Milano, C. M. (2023). Procedimientos de impugnación a la calificación y a las inscripciones registrales. *Revista De La Asociación De Escribanos Del Uruguay*, 108(1-12), 141-170. <https://revista.aeu.org.uy/index.php/raeu/article/view/224>

Morales, A., & Guzmán, C. (2022). La “extensión” del convenio arbitral: el enfoque desde el derecho contractual. *Ius Et Praxis*, 54(054), 49-68. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2022.n054.5938>

Morales, R. (2007). Nuevas perspectivas del negocio jurídico. *Derecho & Sociedad*, (28), 293-306. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17240>

Neme, M. L. (2023). La prohibición de discriminación contractual: un asunto de dignidad humana, democracia y justicia. *Revista de Derecho Privado*, (44), 93-116. <https://doi.org/10.18601/01234366.44.04>

Nicolás, A. (2022). *La oposición de derechos de diferente naturaleza frente a la seguridad jurídica del derecho de crédito que otorga el embargo inscrito* [Tesis de titulación, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/10590>

O’Neill, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *THEMIS: Revista de Derecho*, (70), 95-105. <http://agora.edu.es/servlet/articulo?codigo=6269857>

Ortiz, J. (2024). Limitaciones a la propiedad. En las limitaciones privadas: ¿el Tribunal Registral tiene facultad para legislar? *THEMIS Revista de Derecho*, (85), 485-492. <https://doi.org/10.18800/themis.202401.027>

Ovalle, G. L. (2020). Origen y evolución de la teoría de la simulación de los negocios jurídicos en derecho español. *Revista Derecho Público Iberoamericano*, (17), 219-250. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8039504.pdf>

Parra, R. (2022). La ineficacia aplicable a los actos realizados por el mandatario cuyo mandato expiró y la protección de los terceros de buena fe. *Revista chilena de derecho privado*, (39), 271-289. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722022000200271

Pérez, C. (2023). El negocio incompleto/The incomplete contract. *Revista de Derecho Civil*, 10(5), 43-91. <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/939>

Pernas, J. J. (2020). El Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales: ¿fuente de seguridad jurídica o de confusión en la utilización de criterios o cláusulas ambientales? Análisis de la doctrina del TARC y su perjuicio injustificado al uso estratégico de la compra pública. *Contratación administrativa práctica: revista de la contratación administrativa y de los contratistas*, 168, 23-35. <https://portalinvestigacion.udc.gal/documentos/608ca9daaf-765575d40b20d7?lang=en>

Pinochet, R., & Delgado, J. (2021). La teoría de la declaración de voluntad en el negocio jurídico: su aplicación al emplazamiento de las partes en el proceso civil. *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 28, e3432. <https://dx.doi.org/10.22199/issn.0718-9753-2021-0006>

Plata, L. (2015). Formalización y documentación de los contratos como límite a la autonomía privada. Un estudio desde los contratos de consumo y la Ley 1480 de 2011 de Colombia. *Opinión Jurídica*, 14(27), 107-124. http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1692-25302015000100007&script=sci_arttext

Ramos, R. (2024). *La subsanación registral de la solicitud de inscripción de junta directiva de asociaciones y sus efectos en el principio de predictibilidad registral de Arequipa, 2023* [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santa María]. <https://repositorio.ucsm.edu.pe/server/api/core/bitstreams/2e14f408-c6c7-4c9a-8a0b-eaffb75f8c9b/content>

Ramos-Galarza, C., & García-Cruz, P. (2024). Guía para realizar estudios de revisión sistemática cuantitativa. *CienciAmérica*, 13(1), 1-13. <https://www.cienciamerica.edu.ec/index.php/uti/article/view/444/954>

Rivas, G. (2020). La anulación de laudos en Perú por problemas en el convenio arbitral. *Foro Jurídico*, (18), 181-196. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/23394>

Rodriguez, A. (2024). Unificación de la legislación privada en Colombia: revisión de su estado actual en materia de obligaciones y contratos. *Justicia y Derecho*, 12, 44-63. <https://revistas.unicauca.edu.co/index.php/justder/article/view/2447>

Rodriguez, J. L., & Chávez, F. E. (2020). Lo que el tiempo no se llevó: la atemporalidad de la declaración de oficio de la nulidad del acto jurídico. *IUS: Revista de investigación de la Facultad de Derecho*, 9(2), 5-17. <https://revistas.usat.edu.pe/index.php/ius/article/view/473>

Russo, M. L., & Sáenz, P. F. (2023). Reflexiones en torno al objeto de la calificación registral. *Revista Notarial*, 996, 649. https://www.colescba.org.ar/comunicaciones/epub/imagenes/Revista_Notarial996-Colegio_de_Escribanos.pdf#page=97

Salazar, M. (2021). *Las implicancias de los límites a la calificación registral* [Tesis de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20546>

Serrano, B., Loayza, Z., Higinio, J., & Cabrera, X. (2024). Los contratos de compraventa celebrados por el falso procurador, ¿ineficaces o nulos? *Chornan-cap Revista Jurídica*, 2(1), 31-42. <https://doi.org/10.61542/rjch.71>

Soria, A. (2015). La ineficacia del negocio jurídico. *Forseti. Revista de Derecho*, 3(4), 134-142. <http://190.119.238.140/index.php/forseti/article/view/1168>

Soto, F. (2023). *La calificación registral de los documentos judiciales en la SUNARP Huánuco-2021* [Tesis de doctorado, Universidad de Huánuco]. <https://core.ac.uk/download/pdf/579967219.pdf>

Tarazona, F. (2021). Los asuntos no contenciosos de competencia notarial. *Lumen*, 17(2), 320-332. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n2.2475>

Torres, A. (2018). *Acto jurídico*. Jurista Editores.

Torres, A. (14 de setiembre de 2021). *Ineficacia del acto jurídico, explicado por Aníbal Torres Vásquez*. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/ineficacia-acto-juridico-anibal-torres-vasquez/>

Torres, A. (24 de agosto de 2021a). ¿Qué es el acto jurídico? Bien explicado por Aníbal Torres Vásquez. *LP-Pasión por el Derecho*. https://lpderecho.pe/acto-juridico-anibal-torres-vasquez/#_ftn4

Torres, A. (25 de agosto de 2021c). Acto jurídico y negocio jurídico, bien explicado por Aníbal Torres Vásquez. *LP-Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/acto-juridico-y-negocio-juridico-bien-explicado-por-anibal-torres-vasquez/#:~:text=Para%20el%20Derecho%20peruano%2C%20las,o%20extinción%20de%20relaciones%20jurídicas.>

Torres, A. (29 de septiembre de 2021b). Nulidad y anulabilidad del acto jurídico, explicada por Aníbal Torres Vásquez. *LP-Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/nulidad-anulabilidad-acto-juridico/>

Txasko, M. (2022). Viviendas de uso turístico y vías actuación de la comunidad de propietarios. *Jado: boletín de la Academia Vasca de Derecho= Zuzenbide-aren Euskal Akademiaren aldizkaria*, 17(30), 365-425. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8736951>

Ulate, E. (2023). Evolución y metamorfosis del derecho privado en la Revista de Ciencias Jurídicas. *Revista de Ciencias Jurídicas*, 1(1), 1-34.

Uribe, H. (2010). La ineficacia del negocio jurídico en el derecho privado colombiano. *Criterios*, 3(1), 19-43. <https://doi.org/10.21500/20115733.1927>

Valderrama, P. (2024). *La extensión de los deberes fiduciarios de los órganos de administración de las sociedades al administrador concursal dentro del marco del procedimiento de reestructuración patrimonial* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/29123>

Vargas, M. (2018). El tratamiento jurídico de la ineficacia en la disposición unilateral de bienes de la sociedad conyugal a puertas del Octavo Pleno Casatorio Civil. *Ius et veritas*, (56), 86-105. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201801.006>

Vargas, R. A. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho (Universidad Católica Dámaso A. Larrañaga, Facultad de Derecho)*, (27), e3075. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>

Vigo, S. (2024). Lukasz PAWICKI, Existencia, validez y eficacia del acto jurídico canónico, EUNSA, Pamplona 2023, 398 pp., ISBN 978-84-313-3853-4. *Ius Canonicum*, 64(127), 436-442. <https://doi.org/10.15581/016.127.442>

Villamil, A. (2024). La “Doctrina de la propagación del vicio invalidante” en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y su aplicación práctica. *Boletín del Ministerio de Justicia*, 78(2277), 1-61. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9834768.pdf>

Villavicencio, M. (2019). *La calificación registral frente a los actos jurídicos consigo mismo* [Tesis de titulación de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://core.ac.uk/download/pdf/323366583.pdf>

Walker-Silva, N. M.. (2024). NATURALEZA JURÍDICA DE LA INOPONIBILIDAD: UNA PROPUESTA DE INCLUSIÓN EN EL SISTEMA DE INEFICACIAS DEL CÓDIGO CIVIL CHILENO. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (42), 171-206. <https://dx.doi.org/10.32995/s0718-80722024761>

Zapata, M. (2021). *La responsabilidad patrimonial solidaria en la acción de repetición y responsabilidad fiscal del interventor por sobrecostos y hechos irregulares en la contratación pública y su exoneración por la indebida planeación* [Tesis de maestría, Universidad Pontificia Bolivariana]. <http://hdl.handle.net/20.500.11912/11607>

SOBRE LOS AUTORES

Jorge Luis Almenara Sandoval

Universidad Católica de Santa María

<https://orcid.org/0009-0004-8882-2398>

Candi Pastora Malaga Davila

Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa

<https://orcid.org/0000-0002-6259-3863>

Luis Ronald Rucoba Del Castillo

Universidad Nacional de la Amazonía Peruana

<https://orcid.org/0000-0002-2842-2761>

Judith Elena Vásquez Dorado

Universidad Nacional de la Amazonía Peruana

<https://orcid.org/0000-0002-9533-7145>

Carlos Adalberto Román Gil

Poder Judicial del Perú

<https://orcid.org/0000-0002-7492-1588>

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LAS CONSECUENCIAS DEL NEGOCIO JURÍDICO INEFICAZ

www.arcoeditores.com
contato@arcoeditores.com
(55)99723-4952

ARCO
EDITORES ● ● ●

