

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL A PROPÓSITO DE LA LEY N° 30313

**Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho
Registral**

Autor: KAREN REGINA PACHAS GALLEGOS

Asesor: NATHALIE LOPEZ NOVOA

Código de alumno: 20049064

2017

RESUMEN

Cuando acudimos al Registro lo hacemos porque creemos y confiamos en lo que este nos otorga jurídicamente. En ese sentido, la inscripción cumple un papel importante en el tráfico jurídico.

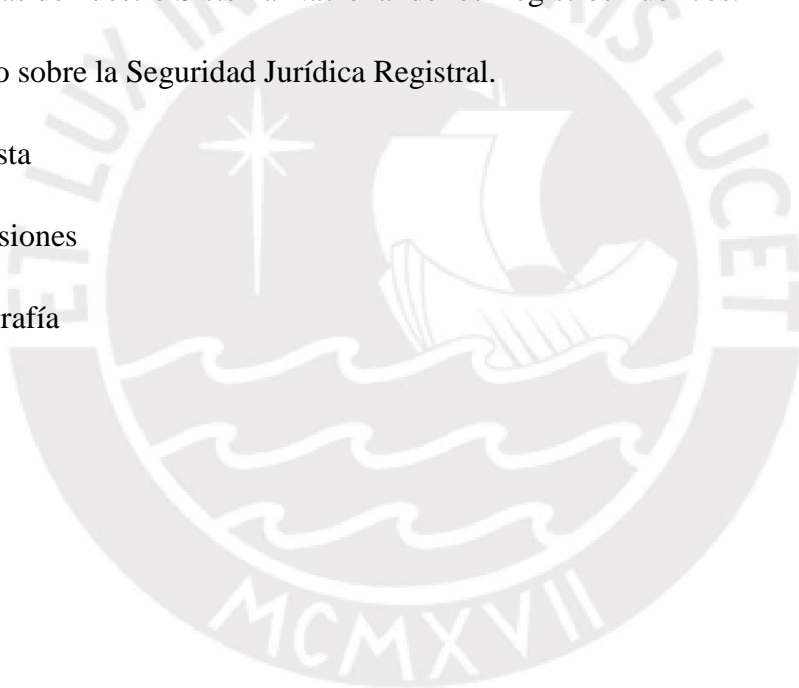
El Estado se encarga de fortalecer esta figura del derecho registral debido a que contribuye al mantenimiento y protección de la seguridad jurídica. En ese sentido, el 25 de marzo del 2015 se promulgó la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, la cual ha generado cambios tanto en el procedimiento registral como en los principios registrales que la protegen.

Los principios protectores de la inscripción registral deben ser garantizados y protegidos por el Estado por lo que, toda modificación legal que se realice sobre ellos debería mantener su contenido esencial.

El alcance de los principios registrales de legitimación y fe pública registral debería ser concordantes entre sí pues al menos de esta forma no generarían confusión hacia el usuario.

CONTENIDO

1. Introducción.
2. Publicidad, Legitimación y Fe Pública Registral.
3. Finalidad de la Ley N°30313
4. La inscripción registral luego de la promulgación de esta Ley.
5. Garantías de nuestro Sistema Nacional de los Registros Públicos.
6. Impacto sobre la Seguridad Jurídica Registral.
7. Propuesta
8. Conclusiones
9. Bibliografía



1. Introducción

Cuando acudimos al Registro lo hacemos porque creemos y confiamos en lo que este nos otorga jurídicamente. En ese sentido, la inscripción cumple un papel importante en el tráfico jurídico.

El Estado se encarga de fortalecer esta figura del derecho registral debido a que contribuye al mantenimiento y protección de la seguridad jurídica. En ese sentido, el 25 de marzo del 2015 se promulgó la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049, la cual ha generado cambios tanto en el procedimiento registral como en los principios registrales que la protegen.

En el presente artículo académico se incidirá en la importancia de la inscripción registral así como del rol que cumplen sus principios protectores en la consecución de la seguridad del tráfico jurídico.

Se analizará la finalidad de la promulgación de esta Ley, así como las modificaciones realizadas por ella a los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral.

Considero pertinente citar a Gonzales Barrón cuando señala la finalidad del Derecho Registral:

“Téngase en cuenta que el Derecho Registral tiene como finalidad dotar de seguridad, certeza y estabilidad al tráfico patrimonial mediante los poderosos efectos materiales que conlleva una situación jurídica al Registro (oponibilidad, legitimación y fe pública), cumpliendo de esta manera el papel de otorgar publicidad y garantía a los derechos de los particulares. En este sentido, la publicidad registral elimina la incertidumbre en la contratación, protege la buena fe y tutela a los terceros. (...) La trascendencia del registro se encuentra en la

necesidad que determinados actos o negocios puedan ser conocidos por la comunidad, para la tutela de los derechos privados y en defensa de la seguridad del tráfico.”¹

Avendaño Valdez, por otro lado, señala el objetivo de todo sistema registral:

“Todo sistema registral tiene como objetivo básico garantizar el goce de las titularidades (aspecto estático) y la eficacia de las transferencias patrimoniales (aspecto dinámico), mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición”²

Por lo tanto, es necesario que se otorgue protección a la inscripción registral a fin de que pueda ayudar a mantener la seguridad jurídica necesaria en el tráfico patrimonial, ya que a partir de ella se otorga la protección del Registro.

2. Publicidad, Legitimación y Fe Pública Registral.

Es necesario tener claros los conceptos de cada uno de los principios registrales sobre los que se soporta la inscripción para que se pueda demostrar en qué consisten las modificaciones realizadas por la ley N° 30313.

Respecto a la Publicidad Registral, doctrina autorizada señala lo siguiente:

Moisset De Espanés: *“En la publicidad existen dos elementos unidos de manera inescindible, aunque a veces con fines didácticos procuremos separarlos: por una parte la publicidad produce ciertos efectos sustantivos (constitutividad, oponibilidad a terceros, seguridad del tráfico), y mirando de este ángulo es denominada publicidad material; por otra parte, el legislador para lograr esos*

¹ Gonzales Barrón, Gunther.

2000 “Temas de Derecho Registral”. En: Ediciones Legales S.A.C. 1ª Edición. Página.76.

² Avendaño Valdez, Jorge

2009 “El Principio de la Fe Pública Registral”. En: Libro de Ponencias del IV Congreso Nacional de Derecho Civil. Palestra Editores S.A.C. 1ª Edición. Página 43.

*finés, organiza un sistema en el que se emplean ciertos instrumentos o herramientas publicitarias que reciben el nombre de publicidad formal”.*³

Gonzales Barrón: *“La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares”.*⁴

Alvaro Delgado Scheelje: *“La publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos”.*⁵

Por otro lado, a nivel jurisdiccional, tenemos a la Casación N° 364-2015⁶: *“El sistema registral adoptado en nuestro país tiende a proteger a quienes registran sus derechos y a partir de tal resguardo es que se construyen una serie de supuestos y presunciones orientadas a ratificar la importancia que se otorga a tal función que desempeñan los Registros Públicos en la sociedad. Nuestra normatividad civil así como la específica de Registros Públicos privilegian y defienden al titular*

³ Moisset de Espanes, Luis.

1997 “Publicidad Registral”. En: *Advocatus*. 2ª Edición. Córdoba. Página. 39.

⁴ Gonzales Barrón, Gunther Hernán.

2015 “Los Derechos Reales y su Inscripción Registral”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil Información Especializada para abogados y jueces*. 2ª Edición. Página 280.

⁵ Delgado Scheelje, Alvaro

2000 “La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales”. En: *Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. Número I-1. Abril. Página 16.

⁶ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 01.08.2016, C.8, página 80575.

registrado así como a quienes contraten amparados en la información que se otorgue mediante la publicidad registral”.

El sentido del registro es publicitar los actos relevantes para el Derecho, esta cognoscibilidad es importante para las contrataciones en el tráfico jurídico patrimonial ya que nos permite tener certidumbre y seguridad sobre lo que en el registro aparece.

Avendaño Valdez indica que: *“La publicidad registral tiene por finalidad garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por ello, uno de los principales efectos de la publicidad es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho”.*⁷

Solo mediante la publicidad podemos gozar de los efectos que emanan de los principios de legitimación y fe pública registral, pues si no hay publicidad no podría alegarse la intangibilidad del asiento ni tampoco podría ampararse al tercero registral.

La Legimitación Registral contiene una presunción relativa⁸ de certeza, condición sin la cual se dificultaría en mayor grado establecer relaciones jurídicas pues, por ejemplo, realizar una búsqueda sin límites del titular de un bien conllevaría a una elevación de costos de transacción innecesarios.

Para García y García es: *“Aquel en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico*

⁷ Ibid., p.44

⁸ Es presunción relativa porque puede ser rectificada por las instancias registrales, o ser declarada inválida por el órgano jurisdiccional o por el árbitro.

*y en el proceso como tal titular; es decir, tanto el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina”.*⁹

Asimismo, este autor sustenta que: *“El fundamento de este principio se encuentra en la necesidad de brindar protección jurídica a la apariencia jurídica; en la seguridad jurídica que requiere el titular registral, de ser considerado como tal y respetado en sus derechos”.*¹⁰

Es necesario señalar que, desde hace muchos años, la intangibilidad del asiento, según el artículo 2013° del Código Civil, nos señalaba que el contenido de la inscripción se presumía cierto y producía todos sus efectos, mientras no se rectificase o declarase judicialmente su invalidez. Sin embargo, ello no era del todo cierto pues existían otras formas de dejar sin efecto una inscripción, como por ejemplo: Una resolución administrativa como lo estableció el Tribunal Registral en el Pleno CV¹¹; leyes como la N° 27795; además el artículo 95° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que se puede cancelar un asiento registral cuando no exista coincidencia entre el acto causal y lo reflejado en el asiento de inscripción. Sumado a ello, tenemos a la ley N° 30313 que nos indica que puede cancelarse una inscripción por una instancia registral en dos supuestos: i) Cuando se acredite la suplantación de identidad. ii) Cuando se acredite falsedad documentaria. Esto permite que existan más formas de dejar sin efecto una inscripción. En el caso que nos amerita, esta cancelación podrá realizarse mediante un procedimiento administrativo cuya decisión final es irrecurrible en sede administrativa¹².

⁹ García y García, José Manuel.

1998 “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario” Tomo I. En: Editorial Civitas, Madrid. Página.674.

¹⁰ Ibid., p.675

¹¹ Precedente de Observancia Obligatoria: Principio de Legitimación, Inscripción de nulidad declarada en sede administrativa: *“La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento cancelatorio”.*

¹² Congreso de la República

Por otro lado, la Fe Pública Registral otorga protección al tercero registral que contrata amparado en la fe del registro y reúne determinados requisitos establecidos por la Ley, frente a posibles vicios que afecten su transferencia, aquellos que no constan en el registro ni existe forma de conocerlos formalmente. Tal opción legislativa que, sacrifica el derecho subjetivo del verdadero propietario (versus dominus) a favor del adquirente busca proteger el tráfico jurídico, al romper la cadena de arrastre de las nulidades¹³

Según Gordillo Cañas: *“La Fe Pública Registral como exigencia de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario que el Registro se propone lograr y garantizar, constituye un principio hipotecario de naturaleza neta e inequívocamente germánica y que, se traduce en una presunción juris et de jure o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud y de integridad del Registro. El tercero puede confiar en lo que el Registro publica es la verdad acerca de la situación inmobiliaria inscrita”*.¹⁴

Asimismo, Gonzales Barrón afirma que este principio es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico que emana de la inscripción en el registro. En virtud de este principio, el tercero de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho, hace inatacable su adquisición, siempre que haya confiado en la veracidad del registro; de tal manera que cualquier causa de nulidad, resolución o

2015 Ley N° 30313: Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de documentación y Modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Artículo 4°.

¹³ Aliaga Huaripata, Luis Alberto

2002 Cuadernos Jurisprudenciales: Suplemento Mensual de Diálogo con la Jurisprudencia. Numero 10, Abril. Página 3.

¹⁴ Gordillo Cañas, Antonio.

2010 “Principio de Fe Pública Registral”. En: Jurista Editores E.I.R.L. Página.7.

rescisión que haya atacado el título de su transmitente no se le puede oponer si es que esta no aparecía publicada en el registro. De esta forma la apariencia otorgada se convierte en absoluta, y el tercero registral no puede ser removido en su adquisición, por lo cual se protege JURE ET DE JURE la confianza creada en virtud a los actos contenidos en los asientos registrales.¹⁵

Actualmente, la fe pública registral ha sido modificada pues el tercero registral no mantendrá su inscripción si estuvo en capacidad de conocer los vicios de los que podía adolecer su título no solo desde el asiento de inscripción, sino hasta su título archivado.

El legislador buscó combatir al fraude inmobiliario restringiendo el acceso a la protección de este principio; aunque considero debió analizar más concienzudamente el efecto que podría generarse en el resto de usuarios que utilizan de manera adecuada y honesta las herramientas del registro pero que tendrán, ahora, que revisar hasta los títulos archivados de toda la partida registral que se precise. Si bien es cierto que siempre se tuvo la capacidad de revisar los títulos archivados dado que, estos son objeto de publicidad, no es menos cierto que aquellos anteriormente no gozaban de fe pública registral, es decir, no se tenía la obligación de revisar absolutamente todos los títulos archivados para gozar de la protección de la Fe Pública Registral, y respondía a que: i) Nos encontramos en un Sistema Registral en el cual, la inscripción registral proviene de la calificación registral, la misma que es una declaración estatal realizada por un funcionario público autorizado por la Ley ii) Es más eficiente confiar en el contenido del asiento registral porque tener que revisar todos los títulos archivados presupondría costos de transacción que mermarían el normal desarrollo del tráfico patrimonial; además, no podemos asumir que todas las partidas tienen el mismo desarrollo, muchas

¹⁵ Gonzales Barrón, Gunther.

2000 “Temas de Derecho Registral”. En: Ediciones Legales S.A.C. 1ª Edición. Página.135.

mantienen una alta complejidad para su revisión y se tendría que recurrir a contratar especialistas en esta materia. Ni a su vez podemos asumir que todos tienen la capacidad económica para realizar dicha búsqueda, que como muchos conocemos no es precisamente gratuita. iii) Resulta difícil que un particular advierta un vicio en la partida registral si ni siquiera el propio registrador estuvo en posibilidades de encontrarlo en su momento.

Por lo expuesto, podemos verificar que estos principios están concatenados de forma intríneca pues solo así brindan a la inscripción registral una seguridad que permite establecer y mantener una serie de relaciones jurídicas propias de toda sociedad.

3. Finalidad de la Ley N°30313

El marco social en el que se promulgó esta Ley fue la red ilícita de tráfico de predios Orellana, la misma que dejó al descubierto una serie de fraudes inmobiliarios en los cuales no solo se despojaba a los particulares de sus titularidades registrales sino también al propio Estado.

Es así que, se generó en el legislador la urgencia de restringir el acceso a la protección que otorga el Registro a fin de imposibilitar que sea usada de la manera en la que se venía realizando por estas agrupaciones deshonestas.

Sin embargo, existen posiciones disconformes con la promulgación de esta norma, como Pozo Sanchez quien sostiene lo siguiente: *“El diario Oficial El Peruano, en su pasada edición impresa de fecha 21 de abril celebró la entrada en vigencia de la Ley con el siguiente titular en su sección dedicada al ámbito jurídico: Nueva norma estrecha cerco contra el fraude inmobiliario.*

Lamentamos discrepar con lo afirmado en el párrafo precedente. En nuestra opinión, la Ley 30313 no resulta ni novedosa en su contenido y mucho menos estrecha cerco alguno en busca de combatir el fraude inmobiliario, que por lo demás siempre ha existido. Por el contrario, con su entrada en vigencia se generarán múltiples barreras pero contra el ciudadano de a pie. que verá

encarecido y terriblemente complicado el poder celebrar una simple compra venta, ya que en adelante deberá realizar un estudio de títulos complejo.”¹⁶

Considero que la solución que otorgó la Ley N° 30313 debió tener en consideración los alcances de la modificación a los principios que soportan y defienden a lo inscrito y que a su vez, es necesario un cambio transversal en todo el aparato estatal pues es imperativo que todos se comprometan, seria y sosteniblemente, a combatir desde sus propias competencias este problema en nuestro sistema inmobiliario.

Siguiendo ese sentido, encuentro pertinente citar las palabras vertidas por Ortiz Pasco en un artículo académico: *“Si la Ley 30313 buscó combatir la falsedad y suplantación de la que hoy adolece el sistema registral, ello no se consigue con decisiones que tienen por objetivo atacar las consecuencias. Lo que se debió hacer es atacar las causas de la falsedad y de suplantación. El árbol que da fruto debe ser sacado de raíz y no podarlo. Las causas de lo que hoy viven en el registro, sus inscripciones y por tanto, nosotros los usuarios, no merecen respuestas débiles, que solo buscaban enfrentar las consecuencias. Había que adelantarse a ellas.”¹⁷*

La sociedad necesita respuestas del Estado que busquen combatir de forma coherente a aquellos problemas que son innegables. Es un esfuerzo conjunto de todo el Estado pues al Registro llegan documentos públicos emitidos por determinados funcionarios públicos o también provenientes de sede arbitral (privados) por lo que, es necesaria la intervención de muchos actores para que desde sus competencias

¹⁶ Pozo Sanchez, Julio

2015 ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley 30313? En: IUS 360° Producto de Ius Et Veritas. Consulta: 29 de setiembre del 2017.

<http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>

¹⁷ Ortiz Pasco, Jorge

2015 Ley 30313: ¿Tres Meses de vida o muerte? En: Revista de Análisis Especializado de Jurisprudencia. Año VII. N° 83. Mayo. Página 03.

contribuyan a prevenir este problema que se encuentra arraigado en nuestra sociedad.

4. La inscripción registral luego de la promulgación de esta Ley.

Son esenciales las palabras sostenidas por Ortiz Pasco: *“La inscripción tiene que ser defendida, de lo contrario dejará de ser razón del procedimiento registral. Vulnerando la inscripción se socaba la seguridad jurídica. Sin seguridad jurídica no hay estabilidad legal ni social. Sin estabilidad poco hacemos por la sociedad”*.¹⁸

Luego de desarrollar en qué consisten los principios registrales que protegen a la inscripción y, tener mayor claridad en cuanto a lo que ha modificado esta ley respecto de ellos. Me permito afirmar lo siguiente:

- La legitimación registral dispone que se presume cierto el contenido del asiento registral y produce todos sus efectos mientras no sea rectificado, mientras que lo dispuesto por el artículo 2014° del Código Civil extiende la protección de la Fe Pública Registral hasta los títulos archivados. Esta contradicción que se genera por la no coordinación de lo regulado por el legislador produce incertidumbre para la sociedad porque por un lado se garantiza la intagibilidad del asiento registral pero por otro lado, se indica que la protección del tercero registral se otorgará siempre que se verifique hasta en el título archivado que no exista nulidad alguna en la partida registral. En ese sentido, era necesario que la redacción de ambos artículos sean coherentes entre sí debido a la conexión que existe entre estos dos principios.
- La norma ha aumentado más requisitos para acceder a la protección de la Fe Pública Registral; sin embargo, ha terminado generando dificultades a las personas que requieren del Registro para concretar transacciones o bien para inscribir derechos y que estos puedan ser conocidos por todos, con la

¹⁸ Ortiz Pasco, Jorge

2014 La Inscripción: 30 Años después, ¿Quién podrá defenderla? En: Themis - Revista de Derecho. No. 66. Página 346

consiguiente oponibilidad. Ahora, el usuario tendrá que analizar hasta los títulos archivados para poder determinar si efectivamente no existe ningún vicio que lo excluya de la protección del tercero registral.

- Una contradicción que esta Ley genera en cuanto a la figura del tercero registral se da entre su artículo 5º cuando señala lo siguiente:

“La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”.

y La Tercera Disposición Complementaria Modificatoria que reforma las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado indica que:

“En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad (...)”.

Podemos comprender que el primer artículo mencionado busca mantener la protección que el Tercero Registral tiene por el principio de Fe Pública Registral sin embargo, ¿Qué sucedió al redactar estas modificaciones a la Ley del Notariado?

De acuerdo a esta modificación procede la anotación preventiva solicitada por el notario público si este considera que la inscripción se ha sustentado en instrumentos notariales presumiblemente falsificados o suplantados, no importando si el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado.

5. Garantías de nuestro Sistema Nacional de los Registros Públicos

La ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos establece las garantías que protegen a nuestro sistema registral¹⁹, concretamente porque consagran la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; así como la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro.

Como lo he mencionado líneas arriba, el nuevo artículo 2013° del Código Civil se contradice con el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo debido a que, este último extiende la fe pública registral hasta los títulos archivados mientras que, el primer artículo señalado indica como objeto de la presunción solo a los asientos registrales. Si se deseaba llegar a una solución, se debieron realizar modificaciones coherentes que determinen claridad al momento de contratar amparados en la fe del Registro. Con esta inobservancia lo que se logra es precisamente lo contrario a lo que el principio de legitimación busca proteger, la presunción de certeza sobre la que opera el Registro diariamente. La inscripción necesita que sus principios protectores sean claros y coherentes entre sí para poder de esta forma cumplir con el rol que le corresponde.

- Tenemos la Ley N° 26366 que establece las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y una de las cuales es precisamente la intangibilidad del contenido de los asientos registrales. Se entiende que esta garantía tiene coherencia si se encuentra en un país que ha elegido a la calificación registral para acceder al registro; por lo tanto, luego del examen de legalidad y compatibilidad que realiza el registrador público lo que se obtiene es un asiento registral, y el mismo debe gozar de la protección de este instituto.

¹⁹ Congreso de la República

1994 Ley N° 26366: La ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Artículo 3°.

- Si bien es cierto que antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 se podía consultar los títulos archivados, estos no gozaban de la fe pública registral tanto es así que se necesitó de una ley que modifique nuestro Código Civil para que surta efectos esta extensión. Por lo tanto, anterior a esta norma, no se requería revisar los títulos archivados que sustentaron la inscripción para agotar la posibilidad de encontrar alguna patología que determinase la desprotección del registro porque por el principio de legitimación (característico de un sistema de calificación registral) se presume cierto el contenido del asiento de inscripción. En el escenario actual, el usuario debe realizar una calificación personal sobre los títulos archivados que soportaron la calificación, la cual ya realizó el registrador.

Considero acertadas las palabras de Gonzales Loli cuando manifiesta:

“Nuestro Sistema Registral utiliza la técnica de la inscripción y no de la transcripción, por lo que se encuentra amparado en la eficacia legitimadora del Registro es el asiento de inscripción y no el título archivado que le dio mérito (aunque este último se encuentre archivado y pueda ser manifestado).

El Título Archivado servirá, además de elemento para las rectificaciones y reconstrucción de asientos, como documento complementario para un mejor entendimiento del contenido del asiento, que es solo un resumen del título, pero no podrá operar (hasta su rectificación o anulación) contra la inscripción.

O dicho de otra manera, el Título Archivado solo puede producir efectos legitimadores en armonía y complementando el asiento registral, pero no desvirtuando y negando sus efectos, puesto que de admitirse los efectos del Título en contraposición del asiento, tendríamos que sostener que dos realidades contradictorias entre sí (por ejemplo, existe una hipoteca en el título mientras que en la Partida Registral consta el asiento que no existen gravámenes) podrían tener efectos jurídicos al mismo tiempo, lo que no es admisible desde un esquema básico de lógica formal.”²⁰

²⁰ Gonzales Loli, Jorge Luis

6. Impacto sobre la Seguridad Jurídica Registral

Precisamente una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos es la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro y esto va de la mano con lo que contenía el artículo 2014° del Código Civil antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 ya que, la fe pública registral abarcaba solamente a los asientos de inscripción, lo que corresponde a un sistema que se basa en la calificación.

Este escenario ya no es tal, ahora tenemos que, el usuario deberá examinar todos los títulos archivados que se encuentran en una partida registral. Dejando de lado por un momento, el aumento del costo que se genera al vernos hoy obligados cuando se acude al Registro; tenemos que, incluso haciéndolo tampoco esto nos protege de posibles fraudes en estos documentos que conforman el título archivado, pues mientras no se pruebe que adolece de nulidad el mismo mantiene su “legitimación y oponibilidad”. De este modo, el usuario se encuentra del mismo modo vulnerable en su adquisición.

Esta incertidumbre que se produce causa desmedro en la seguridad jurídica que se pretende garantizar y fortalecer.

Resulta necesario identificar el contenido de la seguridad estática y la seguridad dinámica que sostiene la doctrina; así tenemos a Moisset de Espanés cuando cita lo señalado por Vallet de Goytisoló: *“El derecho debe defender por una parte, la llamada seguridad estática, es decir proteger al derecho habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y, por otra parte, la seguridad dinámica, o de*

2002 Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica. Enero. Página 65.

*tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza.*²¹

Luego de lo citado, podemos entender que la seguridad jurídica registral juega un rol importante pues permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro.

En este punto quiero indicar que este tipo de seguridad jurídica no opera de manera aislada sino que necesita que los demás principios, que soportan al Derecho Registral, funcionen de manera adecuada. No podemos olvidar que ninguna actuación puede realizarse perdiendo de vista la consecución de la justicia. Sin embargo, hoy podríamos tener a un usuario que confió en la fe del Registro; no obstante, su partida registral puede sufrir cancelaciones administrativas basadas en un procedimiento administrativo; o el caso de otro usuario que requiere contratar con alguna persona que en el registro aparece con derecho que lo legitima para realizar relaciones jurídicas y aquel realiza el estudio extensivo hasta los títulos archivados, no encontrando documentos que pueda adolecer de vicio de nulidad alguno pero, bajo los alcances de la Ley N° 30313, concretamente en su tercera disposición complementaria modificatoria, de igual modo se vería perjudicado en el caso de que sufriera de una anotación preventiva solicitada por el notario.

En el Derecho Registral, los principios que lo sustentan tienen expresión normativa, porque son su razón de ser, convirtiéndose en herramientas eminentemente prácticas y, todos ellos, procurando ponerse al servicio del valor patrimonial para el área registral, esto es, la seguridad jurídica.²²

El Tribunal Constitucional sostiene que: *“Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es*

²¹ Ibid., p.15

²² Morales Godo, Juan

2000 La Seguridad Jurídica y los Principios Registrales. En: Temas de Derecho Registral. Tomo III. Diciembre. Página 426.

suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”²³

Siguiendo este pronunciamiento constitucional, me permito argumentar porqué no considero que la responsabilidad del tercero que busca ser protegido bajo la Fe pública Registral deba darse de manera ilimitada, me refiero a la obligación de revisar los títulos archivados, muchas veces en su totalidad, porque finalmente es él quien requiere de la protección que otorga este principio registral.

Como ya he mencionado en líneas anteriores, los títulos archivados siempre han sido pasibles de ser revisados; sin embargo, estos no son producto de la declaración estatal, la calificación. Entonces, ¿Porqué trasladarse todo este costo no solo en dinero sino también en tiempo al usuario que desee ampararse en la protección del Registro? Si pensáramos en aquella persona que tiene los recursos suficientes para costear este estudio exhaustivo de títulos podría llegar a aceptarse esta asunción de responsabilidad, pero no resulta razonable obligar a aquellos que no cuentan con las herramientas económicas necesarias para poder hacer uso del Registro, el cual se encuentra a disposición de toda la sociedad y hacia toda su colectividad se debe.

²³ Gonzales Barrón, Gunther Hernán

Propuesta

En líneas anteriores hice hincapié sobre la contradicción del artículo 2013° y el artículo 2014° del Código Civil y si bien puede sostenerse que podría ser subsanada mediante una interpretación sistemática, es decir, si aplicamos el artículo 2013° para los casos en los que no exista conflicto alguno respecto de la información registral y emplear el artículo 2014° en aquellos en los que se presenten estos problemas; sin embargo, considero que no se pueden utilizar estos dos principios de manera separada porque estos están intrínsecamente enlazados para proteger a la inscripción registral.

Se puede alegar también que el artículo 2014° de nuestro Código Civil siempre permitió que los jueces resuelvan los conflictos de intereses puestos a su criterio jurisdiccional en base a los títulos archivados y por consiguiente, la modificación que contiene la Ley N° 30313 no ha sido de mayor envergadura como la que yo sostengo en el presente artículo. Frente a ello señalo lo siguiente:

- i) Nuestro sistema registral está basado en la calificación y es una realidad concreta reconocida por nuestro ordenamiento jurídico; por tanto, el producto de aquella función registral es el asiento de inscripción.
- ii) Los títulos archivados, desde mi punto de vista, son documentos complementarios al asiento registral. En este sentido, es pertinente citar lo señalado por Mendoza del Maestro: *“Consideramos que toda vez que el registrador, luego de practicado el asiento, ordena el archivamiento de los documentos, dichos archivados solo tendrán una función de complementariedad cuando falten datos en los asientos registrales. (...) Esto es así porque existe un filtro técnico, registrador público, que luego de un estudio minucioso determina qué actuaciones merecen ser publicitadas. Nuestro sistema, a diferencia de lo que parecen desear algunos, no es igual al español, al italiano, ni al francés ni mucho menos al alemán. El nuestro es un sistema que puede tener algunos rasgos de ellos, pero que tiene una configuración propia.*

¿O es que el mismo tipo de publicidad tiene un asiento de inscripción que los documentos administrativos presentados y archivados, circulares, documentos con firmas legalizadas, entre otros? ¿Acaso dichos documentos gozan de publicidad erga omnes? Cuando se solicita la inscripción con reserva de la rogatoria de algunos actos contenidos en el título y tiene una calificación positiva, ¿Los actos inscritos que fueron materia de calificación tendrán los mismos efectos que aquellos que no lo fueron pero que permanecen en el título archivado? Lamentablemente, nuestra respuesta debe ser negativa. Por tanto, debemos ubicar el rol de los títulos archivados como complementaria a los asientos registrales.²⁴

- iii) Sabemos que los jueces pueden resolver controversias utilizando su criterio jurisdiccional, manteniendo dentro de su análisis la naturaleza jurídica de los principios que soportan al Derecho Registral.

Tenemos en los considerandos de la Sentencia Casatoria N° 2458-2005²⁵ lo siguiente:

“Segundo: (...) el fundamento del principio de la fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del Registro; para ello, el Código Civil en su artículo dos mil doce reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales.

Tercero: Que el legislador, concuerda con esta interpretación, según la cual, la fe pública registral protege la adquisición efectuada a título oneroso y con

²⁴ Mendoza del Maestro, Gilberto

2015 La Fe Pública Registral como supuesto de hecho complejo: Adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción.” En: Anuario de Investigación del CICAJ 2013-2014 Las Instituciones Jurídicas en Debate. Lima: Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica Departamento Académico de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto. Página 28.

²⁵ Publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 31.01.2007. Página 18751.

buena fe de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes.

Cuarto: Que, si bien es verdad el artículo ciento ochenta y cuatro del Reglamento General de los Registros Públicos, vigente a la fecha de los hechos, establece que a fin de asegurar la publicidad de los Registros, los funcionarios de los mismos están obligados a manifestar a toda persona los libros, los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales, ello debe ser interpretado en el sentido de que dicha extensión alcanzará a los títulos archivados si existiera insuficiente información en el asiento de inscripción; dado que estimar que los interesados deben recurrir a los títulos archivados o a procedimientos extraordinarios para la determinación de con quién están contratando generaría un obstáculo para la realización de los actos jurídicos y una elevación del costo de los mismos, lo cual atentaría contra la fe pública registral y la seguridad jurídica”.

A nivel jurisprudencial se indica la preferencia por el asiento registral debido a que sostener lo contrario conduciría a un incremento en los costos de transacción que se realizan cotidianamente.

Por ello, considero que no siempre los jueces resolvieron controversias de este tipo prefiriendo al título archivado y no lo hicieron porque reconocieron que el objetivo de la calificación registral responde a una declaración estatal que sirve para la seguridad en el tráfico jurídico patrimonial. La modificación que nos trae esta norma es clara (extensión de la Fe Pública Registral al título archivado) y el juez la utilizará al momento de emitir su fallo jurisdiccional sin ninguna duda

Considero pertinente afirmar que la calificación registral no constituye un fin en sí misma sino que cumple una función esencial dentro del procedimiento registral que busca como conclusión la inscripción registral, la cual se ve reflejada en un asiento registral. Las modificaciones que podrían realizarse sobre ella no deberían de modificar su esencia conceptual pues de esa forma no tendríamos una calificación que responda a los fines que le son inherentes. Nuestro sistema registral es pasivo de ser mejorado, solo creo que no debería llevarse a cabo sin evaluar el contenido esencial de las figuras que lo soportan.

Luego de todo lo señalado, se saluda la acción por parte del Estado de resolver este tipo de problemas, en ese sentido considero que, al menos los artículos 2013° y 2014° del Código Civil sean concordantes entre sí, en el sentido de que el primero de ellos, extienda su presunción además a los títulos archivados pues de esta manera los dos principios registrales que en ellos se regulan podrían coincidir en sus alcances. Además, debería de realizarse un cambio y combate frontal al fraude inmobiliario por parte del mismo Estado.

Como bien sostiene Ortiz Pasco: *“Mirar el problema con un solo ojo no ayuda, significa simplemente trasladar la responsabilidad (la culpa) a otro y no darse cuenta de la real dimensión del problema, que tampoco es notarial, registral, policial o judicial sino que es un problema nacional y por tanto del Estado”*²⁶.

²⁶ Ibid., p.8

7. CONCLUSIONES

- 1.- Nuestro Sistema Registral se basa en la calificación registral por lo tanto, el asiento registral es el llamado a gozar de la protección de la Fe Pública Registral.
- 2.- Los títulos archivados son documentos complementarios al asiento registral.
- 3.- El órgano jurisdiccional debe realizar un análisis sistemático de todas las normas que soportan nuestro sistema registral así como también la naturaleza jurídica de las figuras que lo conforman, como en el caso de los principios registrales protectores de la inscripción, los que no pueden ser aplicados de manera aislada uno del otro.
- 4.- La Ley N° 30313 establece modificaciones que resultan contradictorias entre sí tales como el artículo 2013° del Código Civil, el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo, las garantías del Sistema Registral y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y las disposiciones quinta y sexta de la Ley del Notariado.
- 5.- El fin de nuestro procedimiento registral es publicitar aquello que se considere relevante para poder realizar transacciones jurídicas dotadas de seguridad jurídica.
- 7.- Los principios protectores de la inscripción registral deben ser garantizados y protegidos por el Estado por lo que, toda modificación legal que se realice sobre ellos debería mantener su contenido esencial.
- 8.- Considero que el alcance de los principios registrales de legitimación y fe pública registral deberían ser concordantes entre sí pues al menos de esta forma no generarían confusión hacia el usuario.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto (2002): Cuadernos Jurisprudenciales: Suplemento Mensual de Diálogo con la Jurisprudencia. Numero 10, Abril. Página 3.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (2009): El Principio de la Fe Pública Registral. En: Libro de Ponencias del IV Congreso Nacional de Derecho Civil. Palestra Editores S.A.C. 1ª Edición. Página 43.

DELGADO SCHEELJE, Alvaro (2000): La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. En: Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Número I-1. Abril. Página 16.

GARCÍA y GARCÍA, José Manuel (1998): “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario” Tomo I. Madrid: Editorial Civitas. Páginas 674 y 675.

GONZALES BARRÓN, Gunther (2000): “Temas de Derecho Registral” 1ª Edición. En: Ediciones Legales S.A.C. Páginas 76 y 135.

GONZALES BARRÓN, Gunther (2015): “Los Derechos Reales y su Inscripción Registral” 2ª Edición. En: Gaceta Civil & Procesal Civil Información Especializada para abogados y jueces. Página 280.

GONZALES BARRÓN, Gunther (2015): “Derecho Registral y Notarial, Volumen I.” 4ta Edición. Editorial Ediciones Legales E.I.R.L. Página 48

GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002): “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”. Lima: Gaceta Jurídica. Enero. Página 65.

GORDILLO CAÑAS, Antonio (2010): “Principio de Fe Pública Registral”. En: Jurista Editores E.I.R.L. Página 7

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto (2015): “La Fe Pública Registral como supuesto de hecho complejo: Adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción.” En:

Anuario de Investigación del CICAJ 2013-2014 Las Instituciones Jurídicas en Debate. Lima: Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica Departamento Académico de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú. Agosto. Página 28.

MOISSET DE ESPANES, Luis (1997): “Publicidad Registral”. En: *Advocatus*. 2ª Edición. Córdoba. Página 39.

MORALES GODO, Juan (2000): “La Seguridad Jurídica y los Principios Registrales”. En: *Temas de Derecho Registral*. Tomo III. Diciembre. Página 426.

POZO SANCHEZ, Julio (2015): ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley 30313? En: *IUS 360° Producto de Ius Et Veritas*. Consulta: 29 de setiembre del 2017.

<http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>

ORTIZ PASCO, Jorge (2014): La Inscripción: 30 Años después, ¿Quién podrá defenderla? En: *Themis - Revista de Derecho*. No. 66. Página 346

ORTIZ PASCO, Jorge (2015): Ley 30313: ¿Tres Meses de vida o muerte? En: *Revista de Análisis Especializado de Jurisprudencia*. Año VII. N° 83. Mayo. Página 03.

ORTIZ PASCO, Jorge (2015): “Ley N° 30313: Un solo de contradicciones. En: *Actualidad Civil*. Abril N° 10. Editorial Instituto Pacífico. página 117.

ORTIZ PASCO, Jorge (2015): “Resoluciones judiciales versus realidad registral: ¿Un verdadero Infiernillo? En: *Actualidad Civil* N° 9. Editorial Instituto Pacífico. Marzo. Página 306.

Normas Legales

Ley N° 27795: Ley de Demarcación y Organización Territorial. Disposición Complementaria Sexta; de fecha 24.06.2002.

Ley N° 26366: La ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos de fecha 14.11.1994.

Ley N° 30313: Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 de fecha 25.03.2015.

Decreto Legislativo N° 1049: Decreto Legislativo del Notariado modificado por la Ley N° 30313 de fecha 25.03.2015. Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales Quinta y Sexta.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 95°; de fecha 19.05.2012.

Resolución de Superintendencia N° 019-2012-SUNARP/SN de fecha 27.02.2012

Pronunciamiento Registral

Pleno CV realizado los días 04 y 05 de abril de 2013 publicado en el Diario Oficial El Peruano el día 18.04.2013.

Jurisprudencia

Casación N° 2458-2005 publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 31.01.2007. Página 18751.

Casación N° 364-2015 publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 01.08.2016, C.8, página 80575.