

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: LA FE PÚBLICA REGISTRAL VISTA DESDE LA LEY N° 30313

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

Autor: Myriam Torre Janampa

Asesor: Mg. Héctor Campos García

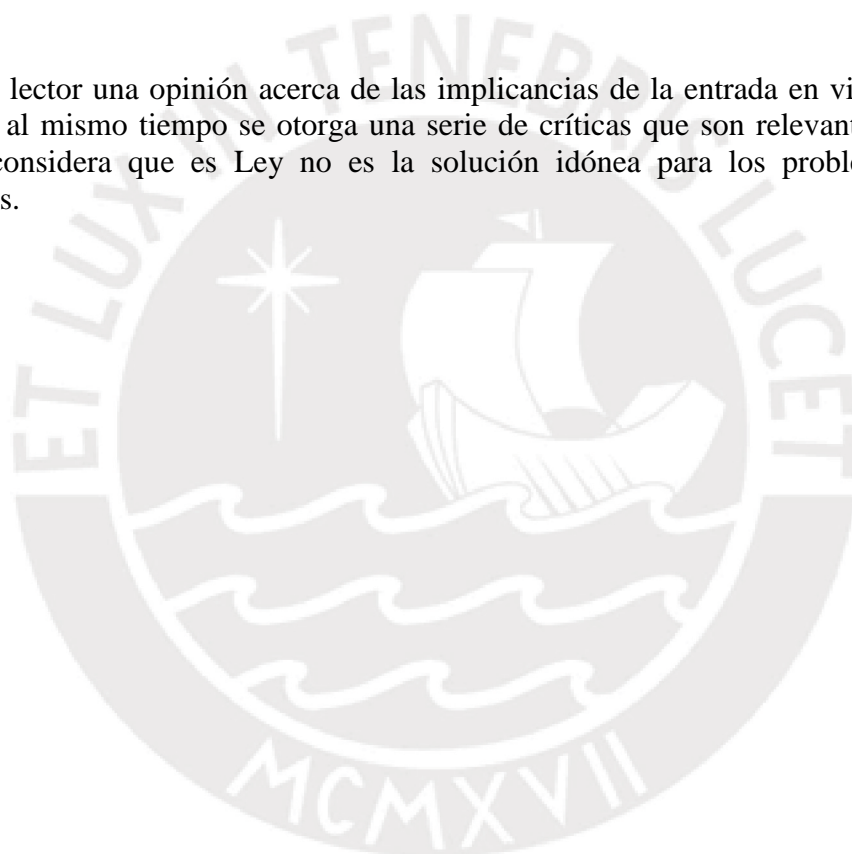
Código de alumno: 20063272

2017

RESUMEN

El artículo busca brindar un enfoque acerca de la aplicación del artículo cinco de 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, su contexto histórico y la esencia de la mencionada Ley.

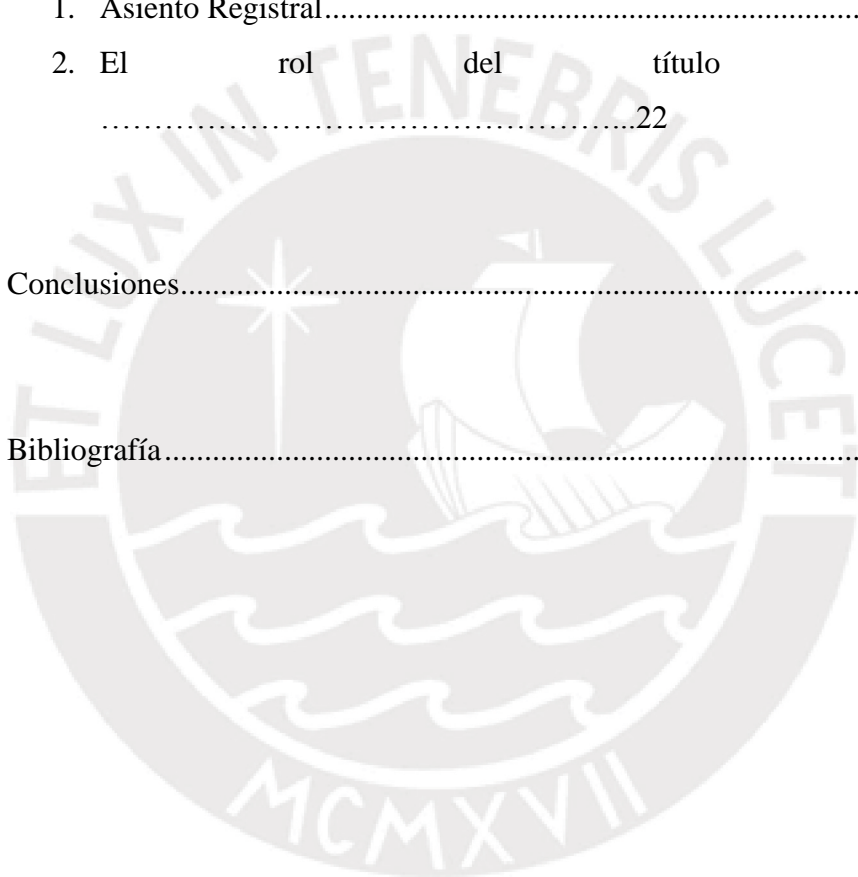
Se brinda al lector una opinión acerca de las implicancias de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 y al mismo tiempo se otorga una serie de críticas que son relevantes para entender porque se considera que es Ley no es la solución idónea para los problemas de fraudes inmobiliarios.



ÍNDICE:

Introducción.....	04
La Fe Pública Registral vista desde la Ley N° 30313.....	05
I. La Fe Publica registral.....	05
A. Definición.....	05
B. Requisitos.....	08
1. Adquisición de Buena Fe.....	08
2. Título oneroso.....	10
3. Derecho desde el Registro.....	10
4. Capacidad de ese Registro para otorgar el derecho.....	10
5. Que el tercero inscriba su derecho.....	11
II. Aplicación del artículo 5 de la Ley N° 30313 y las mencionadas disposiciones complementarias.....	12
A. Antecedentes de la Ley.....	12
B. Contexto de desarrollo de la mencionada Ley.....	13
C. ¿Hay un regreso a los títulos archivados?.....	15
D. La protección al tercero.....	17

E. Antecedentes de la cancelación administrativa prevista	18
F. ¿Cuál es la esencia de la Ley N° 30313?	19
III. Comentarios sobre la correcta aplicación del artículo 2014 en relación a la Ley N° 30313	20
1. Asiento Registral	21
2. El rol del título archivado	22
IV. Conclusiones	26
V. Bibliografía	27



INTRODUCCIÓN

El presente artículo analiza el principio de Fe Pública Registral recogido en el Código Civil peruano desde su definición hasta los requisitos de este principio.

Asimismo, el artículo busca brindar un enfoque acerca la aplicación del artículo cinco de 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, su contexto histórico y la esencia de la mencionada Ley.

Se brinda al lector una opinión acerca de las implicancias de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 y al mismo tiempo se otorga una serie de críticas que son relevantes para entender porque se considera que esta Ley no es la solución idónea para los problemas de fraudes inmobiliarios.

Finalmente el artículo propone cual es la correcta aplicación del principio de Fe Pública Registral a partir de las modificaciones brindadas por la mencionada Ley.

La Fe Pública Registral vista desde la Ley N°30313

I. Fe pública registral

El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, pues permite la protección del tercero que adquiere de buena fe presumiendo cierta la información que proporciona registro (RIMASSCA:2015). Este principio está recogido en el artículo 2014 del Código Civil Peruano y ha recibido ciertas modificaciones a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313. Ley denominada “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.”

A. Definición

La doctrina española sostiene que la fe pública registral es un principio de plena protección al tercero que reúne los requisitos establecidos por la ley. Respecto del cual la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos se convierte en presunción iuris et de iure (MANZANO:1991), es decir, que no admite prueba en contrario.

Para algunos autores peruanos, la fe pública registral es un principio de diversos signos que se puede graficar en las dos siguientes relaciones: una primera relación jurídica determinante entre un vendedor y un comprador, que se inscribe en el Registro pero que por hipótesis es nula. Y, una segunda relación en la que el antiguo comprador se convierte en vendedor del mismo bien a un tercero. Esta segunda venta también se inscribe, no constando en el registro la causa de la inexactitud de la primera relación jurídica. Siendo que el tercero adquirente sería uno *a*

non domino (que ha recibido de quién no es propietario) a quien la inscripción de su derecho de propiedad impedirá el efecto que arrastra la inexactitud (nulidad por ejemplo) y a mantener su adquisición cuando ésta debería decaer (GÓMEZ MATOS:2012).

Asimismo, el principio de fe pública registral designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercer hipotecario al suplir la falta de poder dispositivo del transmitente. (PAU PEDRANO:1995)

Al aterrizar el concepto a nuestro sistema civil, se puede apreciar lo que señala la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil sobre el libro IX referente a los Registros Públicos en relación a la fe pública registral. En él se menciona que la fe pública registral es , en todo sistema registral, la médula central de su estructura, además de ser la más clara respecto a los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial. (DIARIO EL PERUANO:1998)

Se debe tener en claro que existen dos sistemas de protección registral del adquirente: El sistema francés y el sistema germánico. El primero de ellos está pensado en proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente. Se basa en el principio de lo no inscrito no perjudica al tercero.

En el segundo, es decir, el sistema germánico, se protege la confianza que en el tercero puede suscitar el Registro. Por ello, el adquirente de un titular registral adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular. (HUERTA: 2013)

Comparando al "Tercero Registral" con el BGB alemán, se puede encontrar una gran diferencia con nuestro sistema. El sistema alemán señala que el registro es considerado exacto, en favor de aquellos que adquieren, mediante negocio jurídico, un derecho sobre un bien. Es decir, el sistema de transferencia del BGB, tiene como eje principal al registro, la propiedad surge cuando se inscribe y no antes, como si ocurre

en el sistema peruano. Con lo cual, la adquisición efectuada por Tercero será protegida por el solo hecho de inscribirla.

Es notoria entonces la diferencia con el sistema civil peruano que, además de requerir la inscripción del Tercero, necesita otros elementos para configurarlo, como el elemento de la buena fe, el título oneroso de la adquisición. Con lo cual frente a cualquier patología, esta solo concierne al negocio causal, y no ataca a la adquisición del derecho por parte del Tercero.

Para aclarar lo mencionado líneas precedentes, Del Maestro menciona que el sistema de transferencia peruano sigue siendo de tipo causal, y esto es ratificado en la calificación del Registrador toda vez que se verifica la validez del negocio y a partir de este se elabora el respectivo asiento.

Esto no ocurre en el sistema abstracto (derecho alemán) dado que la invalidez del negocio obligacional no perjudica el negocio abstracto, otorgándose sólo una acción personal, dejando a salvo el derecho de los terceros adquirentes en caso existieran. (DEL MAESTRO:2013)

Por su parte, el Código Francés señala que los derechos que no se hayan inscrito, no tendrán oponibilidad frente a los terceros que, sobre el mismo bien inmueble, hayan adquirido del mismo autor los derechos contrapuestos sujetos a inscripción. En un sistema consensual de transferencia de propiedad como el francés, incluso se protege los derechos de los terceros que adquieren en base a la información del registro.

Se debe entender a la buena fe como la legítima creencia de haber obrado conforme a derecho y en la razonable ignorancia de que no se daña el derecho de algún tercero. La buena fe tiene dos perspectivas:

- Buena fe objetiva: Que es la creencia sobre la base de documentos que emanan de una fuente fidedigna y confiable

como los registros públicos. Se le conoce también como la buena fe-lealtad.

- Buena fe subjetiva: Que es la creencia en función a criterios extra registrales o extra documentales donde primará cualquier hecho que se pudo haber tomado en cuenta en la adquisición de derecho. Se conoce también como buena fe-creencia.

En la legislación peruana el principio de fe pública registral está definido en el 2014 del Código Civil (Código Civil:1984) que ha sido modificado con la Ley 30313. La norma dice actualmente: “El tercero que de buena adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

B. Requisitos:

Para aspirar a la protección de la fe pública registral es necesario contar con los requisitos exigidos por la norma jurídica. Por ello, y en función a la norma vigente regulada en el artículo 2014 del Código Civil es necesario los siguientes requisitos:

1. Adquisición de buena fe

Busca que el acto jurídico celebrado entre el tercero y quien aparece en el registro debe ser válido y ausente de causales de invalidez o ineficacia. Además que sean plausibles de revisión desde el registro (títulos archivados), en su defecto no gozaría de la protección del registro por cuanto la inscripción no convalida nulidades.

La buena fe se puede entender desde dos perspectivas:

La primera perspectiva es en la cual el artículo 2014° del Código Civil protege a quien confió en el registro, es decir, a quien adquiere del titular que el registro publicitaba como dueño, protege a quien ha confiado en las declaraciones registrales, en la presunción de exactitud del registro y en la fuerza legitimadora de la inscripción. El tercero debe contratar dentro del marco registral, este principio no favorece a quien adquiriera un derecho sobre un bien no inmatriculado.

La segunda perspectiva, el adquiriente actúa de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción iuris tantum.

En la doctrina se reconoce un aspecto negativo y positivo de la buena fe; así, el aspecto negativo implica “desconocimiento” de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo “creencia” de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo.

La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del registro, basado en un conocimiento promedio.

Gonzales Barrón menciona que “La buena fe implica confiar en la exactitud de los pronunciamientos del Registro, y principalmente DESCONOCER la inexactitud del mismo. Por tanto, la buena fe es un estado psicológico o un hecho intelectual, consistente en el desconocimiento o ignorancia de una determinada situación jurídica(...)” (HUERTA:2013:p.69)

La fe en la apariencia registral se refiere a la confianza objetiva resultante de los datos del asiento registral; de otro lado, la buena fe subjetiva se presume, pues no requiere probarse.

2. Título oneroso

Se refiere a que el acto jurídico celebrado por el tercero debe contener patrimonialidad en la prestación. El negocio jurídico debe ser oneroso. Debe entenderse a éste como todo negocio que exija una contraprestación patrimonial del adquirente, o la realización por éste de una correlativa atribución al transmitente.

Algunos autores sostienen que este requisito se justifica en el sentido de que el que pierde su derecho generará un “daño económico” a diferencia del adquirente a título gratuito que sufrirá un “lucro cesante”. (HUERTA:2013)

3. Derecho desde el registro

Quiere decir que la información de la cadena de actos jurídicos que permiten verificar una adquisición segura emanan de la publicidad registral. Es decir, de lo que contiene el registro en sus títulos archivados. No es posible afirmar que la posesión sea determinante para favorecer al tercero.

En este punto es relevante citar a Fernando Tarazona que menciona que “para la protección al tercero resulta necesario no solo que en el Registro el transferente del derecho figure con facultades para otorgarlo, aunque en la realidad extrarregistral no las tenga, sino que además se requiere que del Registro no se desprenda alguna causal de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del título del transferente” (HUERTA:2013).

4. Capacidad de ese registro para otorgar el derecho
Significa que lo que se publicita está conforme a los principios de legitimidad y publicidad. Con ello el registro publicita una verdad que emana de un acto jurídico ya existente, el cual ha sido ingresado al sistema registral mediante una rogación previo análisis de la presentación de los documentos.

5. Que el tercero inscriba su derecho
Este punto hace referencia a la importancia que tiene el acto diligente de éste tercero al momento de inscribir su derecho. De este modo, su derecho será oponible ante cualquier situación de nulidad que se presente en su contra.

Cabe precisar que el registro pretende evitar el efecto “arrastre” de las nulidades. En el derecho común invalidado el acto o negocio queda invalidado los actos posteriores a él, el registro entonces neutraliza ese efecto a fin de dar seguridad al tráfico jurídico.

La inscripción en registros otorga al tercero la potestad de mantener su adquisición.

Este requisito, según menciona Roca Sastre, resulta lógico pues el Registro debe proteger la adquisición cuyo título acude a él (HUERTA:2013).

Antes de proceder al análisis de la Ley 30313 es importante definir al tercero registral como “aquel que resulta protegido por el ordenamiento jurídico en el sentido de mantener su derecho inscrito en el Registro, aunque el de su transferente se haya anulado, rescindido o resuelto en mérito a causas que no constaban en el Registro” (HUERTA:2013).

II. Aplicación del artículo 5 de la Ley 30313 y las mencionadas disposiciones complementarias

En líneas generales la Ley N° 30313 tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad de los contratantes en los instrumentos públicos y la falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral. Con anterioridad a esta norma, ya existían algunos mecanismos registrales que han pretendido alcanzar dichos objetivos.

Así, se tiene la tacha por falsedad documentaria alerta registral, el bloqueo por presunta falsificación documentaria, la anotación por presunta falsificación de documentos extraprotocolares y la inmovilización de partidas registrales. Sin embargo, a la fecha, pese a existir los mecanismos normativos antes enunciados, no se ha logrado detener los problemas derivados de la suplantación de contratantes en los instrumentos públicos notariales o la falsificación de los partes notariales, consulares, judiciales o documentos provenientes de las entidades administrativas. (Vivar: 2000)

En las siguientes líneas se procederá a desarrollar la Ley 30313.

A. Antecedentes de la Ley

Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos. Los registros, en tal sentido, son una garantía de seguridad jurídica. La importancia económica de los registros es la que se deriva del hecho de poder conocer con certeza qué agentes económicos tienen qué derechos, sobre qué bienes o actividades y cuál es el estado jurídico de los mismos. El análisis del funcionamiento de los mercados que hace la teoría económica se basa, precisamente, en el supuesto de la existencia de derechos claramente definidos, que faciliten la realización de las operaciones en el mercado. En detrimento de este requisito, los costos de transacción se elevarán y trabarán la mejor

asignación de recursos y la fluida celebración de actos y contratos. (Cárdenas:2000)

Diez-Picazo menciona “La importancia de la publicidad en la constitución y en la transferencia de los derechos reales, en especial cuando recaen sobre bienes inmuebles, es evidente. La mayor o menor seguridad del tráfico está, precisamente, en función de la publicidad. Es igualmente claro que el desarrollo de la circulación de la riqueza y el fomento del crédito territorial. Que son objetivos de índole económica, deseables en una comunidad bien organizada, están precisamente, en función de la seguridad jurídica del tráfico” (Diez-Picazo:1995)

Para lograr el desarrollo social, y por ende seguridad del tráfico patrimonial, es necesario establecer un orden, consentir en el establecimiento de un conjunto de reglas de conducta que para ser socialmente sanos, deben ser alentadores, deben tener la bondad de permitir desenvolver, desarrollar y encausar las conductas, acciones y cosas en uno u otro sentido, sin atropellar ni colisionar. (Vivar:2000)

B. Contexto de desarrollo de la mencionada Ley

El fraude registral es un fenómeno social que ha estado presente en el entorno peruano, es ante ello que, el ordenamiento ha creado mecanismos para evadir el fraude registral como la alerta registral, la tacha por posible falsificación, bloque por posible falsificación.

La Ley 303013 se desarrolla a raíz de un caso muy particular y con nombre propio, el caso Orellana, que desnudó las falencias del sistema registral peruano.

Rodolfo Orellana Rengifo, abogado y empresario, fue capturado el 13 de noviembre de 2014 en la ciudad colombiana de Cali. (El Comercio: 2014) A través de laudos arbitrales, este abogado, se dedicaba al tráfico de terrenos. La primera denuncia en su contra data del año 2005. Entre

las primeras denuncias se encuentra el despojo de una propiedad en el Camal de Yerbateros.

Como menciona Paredes, el perjudicado por el despojo de la propiedad en líneas precedentes, Orellana “se aprovecha de que existe un vacío legal en la ley de arbitraje para crear un falso proceso arbitral que termina en un laudo declarado como cosa juzgada. El verdadero propietario recién se entera de esta operación cuando ya está inscrita en Registros Públicos y lo están por desalojar.” Cabe resaltar que para estas operaciones Rodolfo Orellana contaba con el apoyo de notarios, jueces e incluso funcionarios municipales. Reporta el diario “El Comercio” que cerca de 100 personas y asociaciones se han visto afectadas por esta modalidad. (El Comercio: 2014).

Con este caso se puede apreciar que el sistema jurídico peruano ha fallado y como resultado se ha producido una situación de fraude inmobiliario.

Esta consecuencia es una responsabilidad de todos, desde los notarios que como dice Gunther Gonzales “fallan cuando identifican erróneamente a las personas y alguien se hace pasar por el propietario; falla el registro cuando se permite inscribir títulos falsificados, falla el Poder Judicial cuando, con sus sentencias, termina convalidando las adquisiciones de terceros de buena fe, pero que se originan en falsificaciones.” (Diario Perú 21: 2015)

Este hecho de fraude inmobiliario, generó que el 26 de marzo de 2015 se publique en el Diario “El Peruano” 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” (Méndez Vásquez: 2015).

Es relevante resaltar que el quinto artículo de la ley mencionada precisa que las tachas o cancelaciones respectivas no perjudicarán al tercero de acuerdo a los términos del artículo 2014 del Código Civil, que como se ha mencionado en el párrafo anterior, también ha sido modificado.

Ahora se resaltarán las dudas más relevantes a raíz de la mencionada ley.

C. ¿Hay un regreso a los títulos archivados?

Se puede afirmar que sí hay un regreso a los títulos archivados.

Este regreso muestra, en cierta forma, en evidencia que no se puede confiar en los asientos registrales, es decir, en la calificación que el registrador realiza en el extracto de la historia de la partida registral.

Como comenta Gilberto Mendoza, “antes de la norma se discutía hasta donde se extendía la buena fe, siendo que el sistema registral arrojaba como resultado al asiento registral. Sin embargo, con la dación de la norma el razonamiento cambia, ahora debemos también analizar qué dice el título archivado.

Los asesores de los legisladores peruanos probablemente habrán indicado que estoy va a solucionar los supuestos de fraude inmobiliario, pero probablemente la miopía les hizo ver parte del cuadrante del tablero registral y se les olvidó “avisarles” los efectos en el sistema registral” (Parthenon:2015)

Es importante recalcar, que la norma se hizo con la finalidad de solucionar los supuestos de fraude inmobiliario pero no se ha logrado. Para erradicar un problema se debe encontrar la raíz del problema y no lanzar soluciones superficiales, como el caso comentado, que no ha logrado el objetivo.

Nuevamente es relevante mencionar a Gilberto Mendoza, que refiere a las implicancias actuales de estudiar los títulos archivados en nuestro sistema registral.

Mendoza indica que “en principio debemos decir que la responsabilidad de la calificación del registrador para casos de responsabilidad civil ya no se le extiende. En los nuevos procesos en los cuales se alegue la fe pública registral (porque van a seguir dándose), cuando se le demande al registrador por una inadecuada inscripción, este simplemente va a alegar que es hecho de la propia víctima dado que esta debió ir al título archivado a verificar la patología.

Un segundo punto, con que se debe tener mucho cuidado en su interpretación, dado que aún podemos salvar en algo la lógica del sistema, es el ámbito de análisis hasta que título archivado debe analizarse. Señalamos esto dado que consideramos que el legislador, y gran parte de la doctrina, han venido asumiendo que la diferencia entre el análisis del título archivado y el asiento registral sólo es de unos soles.

Esto no es así (...) dado que el asiento registral simplemente será informativo no importando lo señalado por el funcionario técnico en su calificación, para que un usuario tenga confianza que adquiere un bien tendrá que analizar los títulos archivados anteriores al mismo hasta el plazo de los 10 años anteriores para, en caso de patología, alegar el termino prescriptorio.” (Parthenon: 2015)

Es importante recalcar que el legislador debió indicar en la Ley N° 30313 a qué se refería con revisar los títulos archivados y de todas maneras, indicar hasta dónde se debe retroceder.

Este tipo de falencias en la norma hace que no sea clara así como permite distintos modos de pensar que conllevarán a distintas actuaciones.

En los nuevos procesos en los cuales se alegue la fe pública registral (porque van a seguir dándose), cuando se le demande al registrador por una inadecuada inscripción, este simplemente va a alegar que es hecho del propio usuario, dado que se debió ir al título archivado a verificar la

patología. Debe tenerse en cuenta que en este extremo se desvaloriza la labor del registrador, ¿para qué la calificación si de todas formas deberá verificarse el título archivado? Tendrá conocimiento el legislador que uno de los fundamentos del sistema peruano es la labor del registrador, y que al quitarle eficacia a su calificación está trasladando el problema al ámbito judicial. (Mendoza del Maestro:2015)

Además, que hay que tener mucho cuidado en su interpretación, dado que aún podemos salvar en algo la lógica del sistema es el ámbito de análisis hasta que título archivado debe estudiarse. Señala Mendoza que esto dado que consideramos que el legislador, y gran parte de la doctrina, han venido asumiendo que la diferencia entre el análisis del título archivado y el asiento registral sólo es de unos soles. Esto no es así, dado que cualquier persona que haya hecho análisis de títulos sabrá que en estos contienen los más diversos instrumentos, y que la nulidad no necesariamente se verifica ahí mismo ¿O es que acaso en el título archivado las partes que realizaron el negocio van a indicar “este título es falsificado” o “este título ha sido en mérito a una suplantación”? (Mendoza del Maestro:2015)

D. La protección al tercero

La protección al tercero es dudosa debido a que tendrá que implementar un sistema de inversión mayor para dar confianza a su adquisición.

El debate con la anterior regulación del artículo 2014 del Código Civil permitía confiar en los asientos registrales, que es un extracto calificado de la partida registral.

Sin embargo, ahora es necesario que el comprador actúe más allá de lo que se publicita bajo el esquema de calificación del registrador y se interprete tal y cual aparecen los documentos en un título archivado, lo cual a la larga podría generar sobrecostos y encarecimiento del sistema.

Esta ley desprotege al tercero, al mismo tiempo que hace recaer funciones que antes le correspondían al registrador. El registrador según

el artículo 2011 del Código Civil es el encargado, en la calificación, de realizar dos actos:

- Revisar la Legalidad: es decir la forma de los documentos, capacidad y validez.
- Revisar la Compatibilidad: con sus antecedentes registrales (partida matriz y partidas más antiguas), asientos registrales y títulos archivados.

Con la modificación de la ley mencionada, el tercero que adquirió de buena fe, a título oneroso, que además inscribió su título y lo adquirió de quien aparece como propietario en el registro, tendrá que revisar los títulos archivados que eran parte de la labor de calificación del registrador.

El estado se deslinda de responsabilidades y las recarga sobre los usuarios.

Felizmente el legislador peruano no es un buen técnico al momento de redactar sus dispositivos normativos, lo cual permite cierto grado de interpretación de acorde al sistema. El tercero registral lo es respecto a la adquisición patológica en la que no es parte. Cuando se señala que se anule, rescinda, cancele o resuelva se refiere al negocio patológico, y es respecto a estos “y sólo de estos” que deberá analizarse el título archivado “asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan” (Mendoza del Maestro:2015)

E. Antecedentes de la cancelación administrativa prevista en la Ley N° 30313

La cancelación de un asiento registral en sentido estricto no es algo que sea ajeno al sistema registral peruano pues está recogida en diversas disposiciones del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. De esa forma, de producirse la extinción del acto o derecho inscrito, se va a extender el asiento de cancelación correspondiente para que éste sea oponible a terceros.

Antonio Manzano en esta misma línea de pensamiento considera que “la cancelación no es, por tanto, causa de extinción de un asiento registral, sino todo lo contrario, consecuencia de esa extinción” (Manzano Solano: 1994). Por imperio de la Ley N° 30313 se ha creado una cancelación administrativa que opera cuando el asiento registral se sustente en un título fraudulento (falsificación o suplantación de identidad) (Anaya Castillo: 2015).

Este mecanismo de cancelación no es ajeno en otros ordenamientos, en el sistema alemán, por ejemplo, se cancelación inscripciones evidentemente irregulares. Asimismo, en Argentina se está implementando el mismo mecanismo pese a no contar con una herramienta legal que expresamente le otorgue tal facultad al Registro.

F. ¿Cuál es la esencia de la Ley N° 30313?

La Ley N° 30313 tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad y falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral. Con anterioridad a esta norma existían algunos mecanismos registrales que tenían una finalidad similar pero sin lograr el objetivo.

Con esta nueva ley se puede observar la tacha por falsedad documental, la alerta registral, el bloqueo por presunta falsificación documentaria, la anotación por presunta falsificación de documentos extra protocolares y la inmovilización de partidas registrales. Sin embargo, a la fecha, pese a existir los mecanismos normativos antes enunciados, no se ha logrado detener los problemas derivados de la suplantación de contratantes en los instrumentos públicos notariales o la falsificación de los partes notariales, consulares, judiciales o documentos provenientes de las entidades administrativas. (Anaya Castillo: 2015).

Asimismo, la Ley N° 30313 otorga diversas novedades. Como por ejemplo, la cancelación administrativa de asientos registrales viciados,

mecanismo que constituye una herramienta importante para aquellas personas que se ven despojadas de sus propiedades a partir de una inscripción registral. Les permite, con el concurrencia del notario, autoridad o funcionario público, cancelar dichos asientos sin la necesidad de recurrir a la vía judicial.

Por ello, se entiende que la propuesta normativa formulada tiene una finalidad constitucionalmente legítima porque con el establecimiento de estas nuevas medidas de control se pretende tutelar la seguridad jurídica en el ámbito de las contrataciones.

Lo antes mencionado está de la mano con lo dispuesto por el Tribunal Constitucional:

Respecto de la seguridad jurídica, en la sentencia recaída en los expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: “... la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del Derecho y la legalidad. (...) Este Colegiado ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. (...)” (TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: exp.N° 0001/0003-2003-AI/TC : 2003)

III. Comentarios sobre la correcta aplicación del artículo 2014 en relación a la Ley 30313.

La Ley N° 30313 modificó el artículo 2014° del Código Civil, estableciendo que el tercero tercero registral sólo quedará protegido por la fe pública registral en caso el vicio que afecta el título de su transferente no conste ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados.

Antes de la entrada en vigencia de la Ley el artículo 2014° del Código Civil se limitaba a señalar que el vicio (o lo que es lo mismo, la causal de su anulación, resolución o rescisión) del título del transferente no debía constar en los registros públicos. Esta redacción escueta dio lugar a debates en el ámbito doctrinal y sentencias contradictorias en el espacio jurisprudencial. Mientras que algunos consideraban que el ámbito de la fe pública registral se limitaba a constatar la información contenida en los asientos registrales, otros ampliaban su radio de acción y exigían al tercero, para recibir tutela, tomar conocimiento de la información contenida en los títulos archivados.

La mencionada Ley ha modificado y puesto fin, en cierta forma, al debate de que debe prevalecer para que una persona se encuentre protegida mediante la fe pública registral, los asientos registrales o los títulos archivados, inclinándose por éstos últimos.

En principio, se debe decir que antes de la norma se discutía hasta donde se extendía la buena fe, siendo que el sistema registral arrojaba como resultado al asiento registral. Sin embargo, con la dación de la norma el razonamiento cambia, ahora debemos también analizar qué dice el título archivado.

No obstante ello, para entender la magnitud del cambio realizado por esta norma se debe recordar por qué es importante, en un sistema, el asiento registral y cuál es la función del título archivado. (MENDOZA DEL MAESTRO: 2015)

1. El asiento registral

En principio, el sistema registral peruano se adscribe al sistema de inscripción mediante el cual el registrador luego de calificar extrae lo que considera relevante para los terceros, con el fin de publicitarlo. Ello en función a lo dispuesto al artículo 50 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos:

“Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del

documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.”

El asiento es redactado por un profesional del derecho, luego de un estudio detallado del mismo, en el cual se ha revisado la validez del acto y el respeto al principio de legalidad.

Esta norma se complementa con lo desarrollado respecto a los efectos de la calificación en los principios de legitimación y fe pública registral. Así pues, el artículo 2013 del Código Civil y el Art. VII del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señalan que:

“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.”

Los terceros tomarán conocimiento de dicha situación publicitada en los registros y podrán contratar con los legitimados en dichos asientos. En caso de error en la calificación, los titulares registrales podrán pedir la rectificación de los mismos sin perjudicar, para ser coherente con todo lo mencionado, los derechos adquiridos por terceros.

2. El rol del título archivado

En el sistema registral peruano, el Registrador Público se basa en una serie de documentos para emitir el respectivo asiento de inscripción y dar lugar a la publicidad erga omnes. No obstante a ello, ¿Qué sucede con los documentos presentados ante el Registrador?

En principio, según el artículo 108 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos los documentos que conforman parte del archivo registral¹ por el principio de publicidad formal recogido el artículo II del título preliminar del mismo reglamento se garantiza que toda persona tenga acceso tanto al contenido de las partidas registrales como al archivo Registral.²

El registrador luego de practicado el asiento ordena el archivamiento de los documentos. Se considera que dichos títulos archivados sólo tienen una función de complementariedad cuando falten datos en los asientos registrales. Por tanto, se debe ubicar el rol de los títulos archivados como complementarios a los asientos registrales. (Mendoza del Maestro: 2015)

Contrario al pensamiento mencionado en el párrafo anterior, Alan Pasco considera que la extensión de la fe pública registral hasta los títulos archivados es una medida eficaz para evitar que el real titular se vea perjudicado tanto por los errores registrales como (en menor medida) por el fraude inmobiliario, toda vez que tomando conocimiento del título el tercero puede conocer el vicio en el derecho de su transferente y así evitar contratar con éste.

Asimismo, el mencionado autor señala que el error de quienes optan por la prevalencia del asiento registral está en concebir como algo negativo para el tercero adquirente de tener la exigencia de revisar los títulos archivados. Con lo cual partir de esta premisa es dejar el análisis a mitad del camino: sólo se ve la posición del tercero en su fase de

¹ Artículo 108 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos
Documentos que integran el archivo registral:
El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
 - b) Los títulos que han dado mérito a las inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste;
 - c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
 - d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.
- En el supuesto del literal b) corresponderá al Registrador, bajo responsabilidad, remitir al Archivo Registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él.

² Artículo II del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
Publicidad formal:
El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

adquirente, pero no se analiza que mañana este adquirente será el nuevo transferente.(PASCO ARAUCO: 2015)

GARCÍA MONTUFAR y SILVA destacan que en el sistema registral peruano, la protección de la adquisición del tercero registral, encuentra fundamento en la confluencia de los principios registrales, los cuales deben guardar coherencia entre sí, en la medida que la solidez del sistema depende de la debida articulación de la normativa que lo sustenta. Por ello, el adquirente del derecho publicitado por el registro se convierte en tercero registral protegido por el principio de fe pública registral precisamente sobre la base de la confianza en la exactitud del contenido de las inscripciones regulada como principio de legitimación registral en el artículo 2013 del Código Civil, según se desprende del tenor de la primera parte del primer párrafo del artículo 2014 del Código Civil. (GARCIA y SILVA:2016)

Si se ensayara una interpretación sistemática del nuevo texto del artículo 2013 del Código Civil, en armonía con el nuevo tenor del artículo 2014, el principio de legitimación registral habría quedado modificado de manera tácita en los términos siguientes: “El contenido del asiento registral y del título archivado se presume cierto y produce todos sus efectos siempre que del título archivado que le sirvió de sustento no se desprenda información distinta y mientras no se rectifique mediante título modificatorio posterior o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. (GARCIA y SILVA:2016)

Hasta la modificación del artículo 2014 del Código Civil, el sistema de protección del Registro descansaba sobre la base de la publicidad de las inscripciones, las cuales se presumían ciertas y exactas hasta que no se produjese su rectificación o anulación, estando de esa forma, protegido el que hubiese contratado sobre la base de dicha información, siempre que su adquisición hubiese sido onerosa. Esta adquisición debía mantenerse aunque después se anulase, rescindiese o resolviese el derecho del otorgante por virtud de causas que no constasen en los registros públicos. Siendo que, de acuerdo con una interpretación sistemática de los principios registrales, debía entenderse que la norma se refería a los asientos registrales.

En este escenario normativo, la contratación y el estudio de la titulación se realizaba, en términos generales, sobre la base de los certificados registrales compendiosos o literales

que expide el Registro conforme al artículo 130 y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo el más utilizado en el tráfico inmobiliario, el Certificado Registral Inmobiliario – CRI (que publica los asientos de inscripción de dominio y de gravámenes).

Sin embargo, la modificación del principio de fe pública registral, al igual que lo ocurrido con el principio de legitimación registral, exige que en la actualidad, el adquirente que desea acogerse a la protección del Registro, no sólo contrate sobre la base del contenido de los asientos registrales sino también que confronte dicho contenido con los títulos archivados que les sirvieron de sustento, con lo cual la contratación resultará no sólo más onerosa, sino más lenta, engorrosa e impredecible.

Al igual que García y Silva se comparte la idea que el actual del artículo 2014, no resulta suficiente hoy para los contratantes, acceder a la información de los asientos y debiendo recurrir también a los títulos archivados, en los cuales no sólo puede aparecer información discrepante con los asientos sino también otros actos o pactos cuya rogatoria se reservó o que no contienen actos inscribibles. (GARCIA y SILVA: 2016)

Morales Hervías señala sobre la interpretación del artículo 2014° del código civil lo siguiente:

Da una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a) Ser un tercero adquirente de derechos reales.
- b) Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral)
- c) Ser un adquirente a título oneroso
- d) Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos.
- e) Inscripción del derecho del adquirente.

El problema, para el mencionado autor, es la interpretación literal de dicha norma donde la mayoría de la jurisprudencia y doctrina nacionales formulan una ciega interpretación

protectora del tercer adquirente cuando ostensiblemente las ventas sucesivas inscritas son nulas o ineficaces en sentido estricto. La inscripción no garantiza las valideces o las eficacias de dichas ventas ya que muchos de esos terceros adquirentes actúan de mala fe aunque se amparen en la Fe Pública Registral. (Morales Hervías: 2015)

Morales detalla que la interpretación del artículo 2014 del Código Civil debe tomar en cuenta los intereses regulados y valorados de todos los involucrados y no solo del tercer adquirente. Cuando se trata de dos intereses incompatibles, el derecho tiene que realizar una elección: si se escoge el primero se debe negar al acto o al negocio aquella eficacia que sería necesaria para garantizar el segundo; si se escoge el segundo, será necesario dar eficacia al acto o al negocio, con el consiguiente sacrificio del primero. (Morales Hervías: 2015)

IV. Conclusiones

A pesar de los loables fines que persigue la norma, la modificación introducida al artículo 2014 del Código Civil peruano no es en modo alguno necesario ni positivo. Los derechos reales, en especial, el derecho de propiedad, están destinados a transmitirse, son el objeto del tráfico jurídico-económico. En este sentido debe haber una protección para estas transacciones.

Por otra parte, se le asignan obligaciones al Notario, consistentes en la identificación de los otorgantes en la base de datos de la RENIEC y de ser extranjeros en la de la Superintendencia Nacional de Migraciones, pero, no detalla el legislador, cómo es que se realizará la implementación de este sistema de consulta en lugares que no cuentan con la tecnología suficiente, en cualquier caso, el programa de modernización de las notarías debe realizarse gradualmente. Otra vez, se piensa que el Perú gira entorno a Lima.

Existe en definitiva una carga adicional al usuario al tener que revisar los títulos archivados, interfiriendo incluso en la calificación registral que es la labor del registrador público.

Lo malo de crear leyes a raíz de eventos individuales, es que, nuevamente se ataca la parte superficial del problema y no sus raíces. Se debe analizar de raíz el problema y buscar erradicarlo, no generar leyes que a la larga sólo generan diversas interpretaciones divergentes a la idea del legislador.

Ante lo señalado, la Ley N° 30313, aunque tuvo la intención de mejorar el sistema registral, sigue siendo una puerta abierta para los que quieran aprovecharse de las falencias del sistema de publicidad y transferencias inmobiliarias.

V. Bibliografía

ALIAGA, Luis.

2007 “Comentarios al Principio de Fe Pública Registral” en: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Gaceta Jurídica. Lima, 2007.

ANAYA CASTILLO, Javier

2015 “Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313” en “Derecho y cambio social” . Fecha de publicación: 01 de julio del 2015. Consulta: 12 de noviembre de 2017.

http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/CANCELACIÓN_ADMINISTRATIVA_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf

AVENDAÑO ARANA, Francisco

- 2011 “La fe pública registral” en Revista de Derecho Themis N° 60. Edición Aniversario. Lima, 2011.
- 2015 “La nueva legislación para prevenir y corregir las acciones fraudulentas en los Registros Públicos” en Gaceta Civil & Procesal Civil, registral/ notarial. Tomo 23. Gaceta Jurídica Editores. Lima, mayo 2015.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge

- 2013 “Diccionario Civil” Presentación de Jorge Avendaño. Gaceta Jurídica Editores, Lima, enero 2013.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe

- 2012 “Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral” en revista Ius Et Veritas. Vol. 22 N° 45. Lima, 2012.

CARDENAS, Carlos

- 2000 “Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad” Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral. Lima, 2000

COCHELLA DIEZ, Raffaella

- 2017 “El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro.” En Tesis Pucp. Consulta 23 de setiembre de 2017
http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/8580/COCHELLA_RAFFAELLA_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y

DIEZ-PICAZO, Luis

- 1995 “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial” Cuarta Edición. Volumen III. Madrid. 1995

DIARIO “EL COMERCIO”

- 2014 “¿Quién es Rodolfo Orellana? Así funcionaba su red delictiva” Publicación: 13 de noviembre de 2014. Consulta: 26 de octubre de 2017.
<https://elcomercio.pe/politica/justicia/rodolfo-orellana-funcionaba-red-delictiva-381571>

DIARIO OFICIAL “EL PERUANO”

- 1989 “Exposición de motivos oficial del Código Civil (Libro IX: Registros Públicos)” de fecha 19 de julio de 1989

DIARIO “PERÚ 21”

- 2015 “El sistema jurídico falló en caso Orellana” por Ricardo Monzón de fecha 12 de mayo del 2015. Consulta: 27 de octubre de 2017
<https://peru21.pe/opinion/sistema-juridico-fallo-caso-orellana-179950>

GARCÍA MONTUFAR, Guillermo y SILVA, Martha.

- 2016 “Algunas consideraciones en torno a la modificación del artículo 2014 del Código Civil y su incidencia en el principio de legitimación registral y en la publicidad del registro”. Fecha de 22 de enero de 2016 . Consulta:12 de noviembre de 2017
<http://agnitio.pe/articulos/algunas-consideraciones-en-torno-a-la-modificacion-del-ariculo-2014-del-codigo-civil-y-su-incidencia-en-el-principio-de-legitimacion-registral-y-en-la-publicidad-del-registro/>

GÓMEZ MATOS, M.

- 2012 “Doble venta, inoponibilidad, buena fe, fe pública registral. A propósito de la Casación N° 204-2010-Huarua” En: Diálogo con la Jurisprudencia N° 166. Lima, 2012.

GONZALES BARRÓN, Gunther

2008 “Introducción al Derecho Registral y Notarial” 2da Edición. Juristas Editores. Lima, 2008.

2014 “Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial” Gaceta Jurídica Editores, Lima, segunda edición enero, 2016.

2015 “Los derechos reales y su inscripción registral” Gaceta Jurídica Editores. Lima, 2015.

2017 “Contratación inmobiliaria y protección registral” Gaceta Jurídica Editores. Lima, 2017.

HUERTA AYALA, Oscar

2013 “La problemática de la buena fe del tercero registral” Gaceta Jurídica Editores, Lima, agosto 2013.

JAVIER ESCAJADILLO, Francisco

2017 “¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos” Vox Juris. Lima, marzo 2015.

LA LEY

2015 “Es un error la reciente modificación al Código Civil sobre fe pública registral” en Entrevista a Fort Ninamancco. Consulta: 08 de setiembre del 2017
<http://laley.pe/not/2504/-es-un-error-la-reciente-modificacion-al-codigo-civil-sobre-fe-publica-registral-/>

2015 “La reforma registral contra el fraude inmobiliario” Luis Aliaga Huaripata. Consulta: 23 setiembre de 2017.
<http://laley.pe/not/2523/la-reforma-registral-contra-el-fraude-inmobiliario-/>

LUCENA MAYORGA, Claudia y CORZO SIMONS, Daniel

2015 “Seguridad registral, responsabilidad trasladada. Alcances e implicancia de la Ley N° 30313” en Gaceta Civil & Procesal Civil, registral/ notarial. Tomo 23. Gaceta Jurídica Editores. Lima, mayo 2015.

MANZANO SOLANO, Antonio

1991 “Derecho Registral Inmobiliario”. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Volumen I. Madrid, 1992.

1994 “Derecho Registral Inmobiliario: para iniciación y uso de universitarios.” Centro de Estudios Registrales. Volumen II. Madrid, 1994.

MAYOBANEX W. CALVAY, Odar

2012 “La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿la publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?” en IUS revista de derecho N° 04. Lima, agosto, 2012.

MEJORADA CHAUCA, Martín

2015 “El nuevo estudio de títulos”. En: Predio Legal del Diario Gestión de fecha 30 de 03 de 2015. Consulta: 06 de octubre de 2017.

<http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/03/el-nuevo-estudio-de-titulos.html>

MÉNDEZ VÁSQUEZ, Diego

2015 “La Ley 30313 ¿Una amenaza al sistema registral?” En: Ita Iusta Esto. De fecha 14 de mayo de 2015. Consulta: 06 de octubre de 2017.

<http://www.itaiusesto.com/ley-no-30313-una-amenaza-al-sistema-registral-2/>

MENDOZA DE MAESTRO, Gilberto.

2013 “La Fe Pública Registral y la Falsificación de documentos.” En: Derecho y Cambio Social. Consulta: 07 de octubre de 2017

http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

2015 “La ley N° 30313: el registrador como ¿gatekeeper? inmobiliario” En: Cátedra Judicial. fecha de publicación: domingo 12 de julio del 2015. Consulta: 11 de noviembre de 2017

<http://catedrajudicial.blogspot.pe/2015/07/la-ley-n-30313-el-registrador-como.html>

MOISSET DE ESPANES, Luis

2004 “La Publicidad Registral” Palestra Editores. Lima, 2004.

MORALES HERVÍAS, Rómulo.

2015 “La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces”. En : dialogo con la jurisprudencia N° 200. Lima, 2015

NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort

2015 “La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral” en Gaceta Civil & Procesal Civil, registral/ notarial. Tomo 23. Gaceta Jurídica Editores. Lima, mayo 2015.

ORTIZ PASCO, Jorge

2015 “Ley 30313: ¿Tres meses de vida o de muerte?” en Revista de Análisis Especializado de Jurisprudencia. Año VII, N° 83. ECB ediciones. Lima, mayo 2015.

2015 “Ley N° 30313: un solo de contradicciones” en Actualidad Civil. N°10. Instituto Pacífico. Lima, abril 2015.

PARTHENON

2015 “Críticas tardías a la ley N° 30313 sobre el Fraude Registral” Comisión de investigadores Parthenon. Consulta: 18 de setiembre del 2017.
<http://www.parthenon.pe/privado/civil-patrimonial/criticas-tardias-a-la-ley-n30313-sobre-el-fraude-registral/>

2015 “La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿buena? Fe Pública Registral”. Gilberto Mendoza. Consulta: 18 de setiembre del 2017.
<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>

PASCO ARAUCO, Alan Augusto

2015 “La fe pública registral frente a la falsificación de documentos y suplantación de identidad, análisis histórico comparativo y funcional” Tesis PUCP

2015 “Ni incoherente ni inconstitucional: El (¿nuevo?) 2014° CC, su falsa metamorfosis y nuestra fe pública registral “macondiana”” Fecha de publicación: Julio de 2015. Consulta: 11 de noviembre de 2017.

PAU PEDRÓN, Antonio

1995 “Curso de Práctica Registral” Universidad Pontificia de Comillas. Madrid, 1995.

POZO SÁNCHEZ, Julio Eduardo

2015 “¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N° 30313?” en Gaceta Civil & Procesal Civil, registral/ notarial. Tomo 23. Gaceta Jurídica Editores. Lima, mayo 2015.

RIMASCCA HUARANGA, Ángel

2015 “El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral” Gaceta Jurídica Editores. Lima, junio 2015

ROCA SASTRE, Ramón

1954 “Derecho Hipotecario” Quinta Edición. Tomo I. Editorial Bosh. Barcelona, 1954

TARAZONA ALVARADO, Fernando

2014 “Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil” en “Estudios críticos sobre el código civil: análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica”. Gaceta Jurídica Editores. Lima, 2014.

2015 “Cuando el remedio es peor que la enfermedad. Comentarios a la Ley N° 30313” en Gaceta Civil & Procesal Civil, registral/ notarial. Tomo 23. Gaceta Jurídica Editores. Lima, mayo 2015.

VIVAR, Elena

2000 “El Registro de la Propiedad Inmueble, la economía de mercado y el mejoramiento técnico de los registros: ¿Qué está faltando?” Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral. Lima, 2000.

NORMATIVA:

Código Civil Peruano

1984 Edición abril 2017. Lima: Juristas Editores

Congreso de la República

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

Presidente de la República

2016 Reglamento de la Ley N° 30313 de fecha 23 de julio del 2016. Aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS

