

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
FACULTAD DE DERECHO



PROGRAMA DE SEGUNDA ESPECIALIDAD EN DERECHO REGISTRAL

**TITULO: LEY 30313 ¿UNA DESNATURALIZACIÓN A LA ESENCIA DEL
PROCEDIMIENTO REGISTRAL?**

**TRABAJO ACADÉMICO PARA OPTAR EL GRADO DE SEGUNDA
ESPECIALIDAD EN DERECHO REGISTRAL**

Autor: Daniela Clemente Gálvez

Asesor: José Luis Gabriel Rivera

Código de alumno: 20068160

2017

Resumen

Grandes fraudes inmobiliarios se venían dando en el país debido a que una organización delictiva basándose en los vacíos legales los utilizó con el fin de apropiarse de manera ilegal de predios tanto públicos como privados. Ante esta realidad, la Ley 30313 fue la respuesta inmediata del estado para paralizar dichos actos, pero no previno lo que generaría a futuro esta ley ya que las distintas modificatorias de la misma cambiaron de manera sustancial la actividad registral y el procedimiento el cual fue, a todas luces, desnaturalizado.



I.- Introducción

II.- El Procedimiento Registral

2.1. Naturaleza del procedimiento registral

2.2. Los principios dentro procedimiento registral

2.3. La razón de ser del registro: la publicidad

III. La fe pública registral post ley 30313

3.1. Definición

3.2. Requisitos de la fe pública registral

3.3. ¿Buena fe con alcances limitados?

3.4. La buena fe hasta los títulos archivados

IV.- El procedimiento de legitimación dentro de la Ley 30313

4.1. Definición y características

4.2. Alcances y función del principio

4.3. Efectos en la oposición de documentación falsa o suplantación

4.4. Efectos en la cancelación de documentación falsa o suplantación

V. Pronunciamiento Registral: Caso Corina Gonzales Barrón Resolución N° 046-2017-SUNARP/SN

VI.- Conclusiones

VII. Bibliografía

I.- Introducción

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, se publicó en el diario oficial el año 2015.

Dentro de las novedades de la ley podemos encontrar las siguientes. La primera es que a nivel del procedimiento registral cabe la posibilidad de que el notario, juez, funcionario público, o árbitro se apersonen ante el registrador destinado para calificar el título a efectos de oponerse a la inscripción en los supuestos en los cuales habría existido una suplantación de identidad o falsificación de documentaria. Asimismo, ha previsto que en los mismos supuestos ya mencionados se puede pedir la cancelación de los asientos registrales. A tenor de esto el artículo 2013 del Código Civil ha sido modificado contemplando dentro del mismo dichos nuevos supuestos.

Dentro de las novedades también encontramos la modificación del artículo 2014 del Código Civil, con lo cual se tendrá que analizar no solo los asientos registrales, sino que el tercero para ser protegido por la fe pública registral debe analizar hasta los títulos archivados del predio.

Esto nos lleva a ver que el procedimiento registral especial y no contencioso, entendiéndolo por ello que no se permite el apersonamiento de terceros ajenos al mismo, luego de esta ley ya no lo es, sino que lo vuelve un procedimiento en el que ciertas personas ajenas pero legitimadas pueden apersonarse.

A pesar de la salvedad del artículo 2 de la presente ley el cual refiere que podrían existir excepciones, creo que las excepciones no deberían menoscabar así la naturaleza esencial ni tergiversar la finalidad del mismo.

II.- El Procedimiento Registral

2.1. La naturaleza del procedimiento registral

El artículo 1 del R.G.R.P. señala que *“El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción”*.

Este artículo constituye una muy importante definición de principios que nos permitirá entender las particulares características del procedimiento registral. De su contenido se desprenden las siguientes conclusiones: la primera es que el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa es decir que no existe conflictos en el mismo, la segunda es que el procedimiento registral es especial es decir que no estará sujeto a las normas que regulan el procedimiento administrativo general sino que solo se le aplicaran dichas normas de forma supletoria y por último, que la relación en el procedimiento registral se da exclusivamente entre el Registrador y el usuario que ha requerido la inscripción, por lo que en línea de principios no se acepta el apersonamiento de ningún tercero al procedimiento requerido por el usuario.

Es así como el artículo precedente nos refiere que el procedimiento registral es administrativo, pero especial y además no contencioso. Nos da una línea general de lo que es mas no aclara las características que este tendrá en la práctica.

Esto viene sostenido por el pronunciamiento registral del Tribunal Registral en la Resolución. N° 110-97-ORLC/TR de fecha 10-04-97, Tomo IV, fojas 239 *“...Que finalmente como ya lo ha señalado el Tribunal en diversas resoluciones, entre ellas la N.º 18-96-ORLC/TR del 18 de marzo de 1996, el procedimiento registral es un procedimiento de naturaleza no contenciosa que se inicia a instancia de quienes solicitan..”*

2.2. Los principios dentro procedimiento registral

Dentro de las ramas del derecho, encontramos al derecho registral la que está sustentada en los principios registrales que conllevan a este importante y especial procedimiento el cual tiene características propias a su naturaleza.

La idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y tráfico del derecho, en todo ámbito jurídico; razón por la cual, el titular gozara de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, para efecto de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas.¹

El sistema registral entendido así varía dependiendo del país. El nuestro se asemeja al sistema español en los siguientes términos: la transmisión requiere un título, es declarativa salvo las excepciones por ley, al inscribirse además adquieren una presunción *juris tantum* y su vigencia se mantiene hasta que el asiento no sea cancelado.

Los principios registrales constituyen las normas rectoras del procedimiento registral que, además de contar con todo el sustento doctrinario que les permite convertirse en tales, consagran el soporte contenido en el Código Civil, ya que el mismo los ha incorporado dentro de su normatividad.²

Los principios registrales se presentan según el momento del procedimiento en el cual nos encontremos. Antes de la inscripción encontramos el principio de la prioridad preferente el cual implica que se haya dado la rogatoria; entendiéndola como el momento en que el usuario se apersona a la oficina registral acompañado de su título

¹ GONZALES BARRON, Gunther Hernán (2017) *Contratación Inmobiliaria y protección registral*. Lima: Gaceta Jurídica. Pag 9.

² ORTIZ PASCO, Jorge Antonio (2005) *Apuntes de Derecho Registral*. Lima: Dante Antonioli Delucchi. Pag. 9

para solicitar que el mismo se inscriba y a la prioridad preferente como la protección al momento exacto de la presentación del título para que este tenga prioridad en el tiempo de la calificación.

En el momento de la calificación el primer principio que se presenta es el de legalidad que conlleva un análisis de la legalidad del documento que se presentó al registro y que será analizado por el registrador para ver si contiene todos los elementos requeridos.

Además de ello se presenta el tracto sucesivo, principio por el cual el título debe haber sido suscrito por la persona o personas con facultades para disponer del inmueble y por último se presenta el principio de prioridad excluyente el cual no permite que se inscriba un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Una vez ya inscrito el título, los últimos tres principios que se dan en este procedimiento son la publicidad, la fe pública y la legitimación. La publicidad refiere que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones sin admitirse prueba en contra. El principio de legitimación protege al contenido del asiento presumiéndolo cierto mientras que no se rectifique o se declare su invalidez por órgano judicial, arbitral o laudo. Y por último nos encontramos con el de fe pública registral el cual protege al tercero que de buena fe adquiere basándose en el registro cumpliendo los requisitos del artículo 2014 del Código Civil.

2.3. La razón de ser del registro: la publicidad

La publicidad tal como la define el artículo 2012 del Código Civil es la presunción sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Con esto se cierra la posibilidad de que se pueda argumentar que no se sabía de alguna circunstancia jurídica que estuviera en la partida registral.

Así considerado, el principio de publicidad significa que el Registro de la Propiedad debe estar abierto para cualquiera que tenga un interés legítimo en consultar sus libros, entendiéndose por legítimo interés acorde con la finalidad del registro, que no es otra que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. De este modo, podrán solicitar al registrador la manifestación del estado registral de una finca no solo su titular o aquellos que valoren contratar sobre la misma, sino también, por ejemplo, los abogados, gestores

administrativos y demás profesionales que desempeñen actividades relacionadas con la propiedad y mercado inmobiliarios.³

La Casación N° 2877-2012-Lima sostiene que el artículo 2012 del Código Civil el cual regula el principio registral de publicidad, constituye la regla general de derecho de presunción iure et de iure del conocimiento del contenido de las inscripciones de los asientos registrales.

La verdadera esencia del fenómeno publicitario es la de ser o un fin o un medio. La tesis finalista es la que más nos llega a convencer, de tal forma que podría concluirse que el registro de la propiedad es un medio técnico a través del cual se proyecta la publicidad en su función de proteger el tráfico. La publicidad es fin y el registro es el medio.⁴

Pues bien, el principio de publicidad registral inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas. Aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica. El principio de publicidad da preferencia al contenido registral. Siendo sus manifestaciones superiores a la de la realidad jurídica. En estos casos la publicidad registral crea una apariencia formal que es mantenida en la doble vertiente de la legitimación y la fe pública, efecto este que no se da en los llamados registros administrativos.⁵

La publicidad registral es, en buena cuenta, tal como la conocemos hoy en día. Una creación del Estado para reemplazar a la publicidad posesoria cuando está ya no resultaba adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica en la misma, respecto de cierto tipo de bienes perfectamente identificables e individualizables.⁶

³ DE REINA TARTIERE, Gabriel (2003) *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley. Pag 10.

⁴ CHICO Y ORTIZ, José María (2000) *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons. Pag 183-184.

⁵ *Ibidem*. Pag 186.

⁶ DELGADO SCHEELJE, Álvaro (2000) *La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales*. En: *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial* Núm. 1-1, Abril. Pag 15.

La publicidad tiene dos manifestaciones: material y formal. La primera se refiere a la exteriorización de determinadas situaciones jurídicas a través de un órgano operativo que producen cognoscibilidad general con el fin de titular los derechos y la seguridad en el tráfico, los cuales pueden ser conocidos por todos. Y la publicidad material se manifiesta en los medios o modos con los cuales los interesados puedan conocer de dichas situaciones jurídicas permitiendo que a través de certificado literal o compendioso puedan conocer el contenido de la partida registral.

Los efectos que produce la publicidad registral son tres: cognoscibilidad, oponibilidad y legitimación. La cognoscibilidad se refiere a que los asientos registrales se presumen conocidos por todos lo cual acarrea que se traslada al usuario la obligación de que ante cualquier negocio que practique deba requerir la información que tiene el registro sobre el bien materia puesto que no podrá sostener a posteriori desconocimiento de las titularidades que se encuentran en las partidas registrales del bien, La oponibilidad sostiene que los títulos ya inscritos se imponen frente a aquellos que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro respectivo. Es decir que, aunque los no inscritos tengan una fecha anterior al inscrito, este prevalece por haber sido inscrito primigeniamente. Y finalmente esta la legitimación como una presunción que el contenido que publicita el registro refleja la realidad extra registral, en tanto no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por las instancias legitimadas.

El Tribunal Registral en su pronunciamiento de la resolución N° 077-2008-SUNARP-TR-T sostiene que *“El fundamento básico de la publicidad formal radica en el derecho de toda persona de solicitar sin expresión de causa documentos e información del Registro, y cuyo correlato es la imposibilidad de mantener en reserva la información del archivo registral, salvo las excepciones expresamente establecidas o cuando se afecte el derecho a la intimidad. Así lo prescribe el artículo 128 del RGRP”*

III. La Fe Pública Registral Post-Ley 30313

3.1. Definición

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 2014° del Código Civil y que establece que: *“El tercero que de buena fe 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”.

Es el principio de fe pública registral que podría esquematizarse en una doble vertiente que va a dar la gran dimensión del mismo: la presunción de exactitud y la presunción de integridad. La exactitud que se predica del Registro quiere decir que el tercero que adquiere confiado en lo que el mismo publica, lo hace con la extensión y contenido con que aparece en el mismo registrado, siendo mantenido en su adquisición, aun en el caso de que la titularidad del que le transmitió resulte ineficaz por causas de nulidad o de resolución. La presunción de integridad supone que lo que el Registro no contiene ni publica en el momento de la adquisición debe ser considerado como inexistente. Se trata de una presunción negativa de veracidad; lo no inscrito no perjudica a tercero.⁷

Este principio, a diferencia del principio de legitimación, que solo brinda una protección provisional y por tanto susceptible de declaración de invalidez ante el órgano jurisdiccional, confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien, bajo la fe que emana del Registro, adquiere e inscribe un derecho, reuniendo los requisitos antes mencionados. De este modo, el tercero registral no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente, pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia, aun en Sede Jurisdiccional.⁸

3.2. Requisitos de la fe pública registral

La norma ya mencionada señala una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan cada uno de los siguientes requisitos: a) ser un tercero adquirente, b) ser un adquirente de buena fe, c) ser un adquirente a título oneroso, d) ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos y

⁷ CHICO Y ORTIZ, José María (2000) *Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons. Página 228-229*

⁸ GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002) *Comentarios Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica. Página 69.*

por último inscribir el derecho adquirido. A continuación, desarrollaremos cada uno de los mismos.

a) Ser un tercero adquirente: Se requiere que este tercero sea ajeno a las relaciones jurídicas anteriores que puedan tener alguna patología.

b) ser un adquirente de buena fe: La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud registral.

Esta buena fe involucra a su vez dos requisitos: seguridad del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes que en el contenido del Registro puedan existir. La fe en la apariencia se presume, no requiere medio probatorio.

c) ser un adquirente a título oneroso: Este es uno de los requisitos para que se pueda dar la fe registral. Es decir que el contrato que dé lugar a ser inscrito en el registro debe ser uno de prestaciones recíprocas.

Por lo que no cabe la buena fe en aquellos a título gratuito, por estimarse que el adquirente de ellas debe tener la misma protección que su transferente.

d) ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos: es decir, ser un adquirente de derechos de persona que en el registro (en sentido amplio) aparezca con facultades para transmitirlos y que no conozca de las inexactitudes que afecta al derecho del titular registral

e) por último inscribir el derecho adquirido: es decir que la protección solo se dará si este tercero más allá de adquirir inscribe su título con lo cual se está salvaguardando la seguridad jurídica y se evita de alguna manera la mala fe de algunas adquisiciones.

3.3. ¿Buena fe con alcances limitados?

Dice DIEZ- PICAZO en el prólogo a la obra de Franz Wiecker, el principio general de la buena fe, que es necesario distinguir dos cosas completamente distintas: la idea escueta de la buena fe y el principio general de la misma. Buena Fe a secas, dice dicho autor, es un concepto técnico jurídico que se inserta en una multiplicidad de ideas jurídicas para describir o delimitar un supuesto de hecho. Cita, por ejemplo, el caso del matrimonio contraído de buena fe (Art 69 CC), el poseedor de buena fe a los efectos de los frutos (Art. 451 CC), renuncia del contrato de sociedad (Art 1705.2. CC) etc. Pero

otra cosa distinta es el principio general de buena fe acá la buena fe ya no es un puro elemento de un supuesto de hecho normativo, sino que engendra una norma jurídica completa, que, además, se eleva a la categoría o al rango de un principio general del Derecho: todas las personas, todos los miembros de una comunidad jurídica deben comportarse de buena fe en sus recíprocas relaciones. Lo que significa varias cosas: que deben adoptar un comportamiento legal en toda la fase previa a la constitución de tales relaciones (diligencia in contraendo); y que deben también comportarse lealmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos. Este deber de comportarse según buena fe se proyecta a su vez en dos direcciones, en las que diversifican todas las relaciones jurídicas: derechos y deberes. Los derechos deben ejercitarse de buena fe y las obligaciones deben cumplirse de buena fe.⁹

Tal como se ha señalado en la cita ya mencionada, la buena fe debe ser vista desde una perspectiva de una obligación en este caso del comprador el cual debe cumplir no solo con la diligencia de revisar las partidas o los asientos registrales del predio que va adquirir sino que además se debe tener la buena fe diligencia la cual conlleva actos de bajo costo como son los de visitar el predio y/o verificar que el mismo se encuentre vacío o sea ocupado por aquellas personas que aparecen en el registro como propietarios, lo cual haría notar una realidad corroborada tanto registralmente como extra registral puesto que lo que se publicita en el registro puede ser verificado en la realidad.

Creo importante la protección que da este principio, pero también creo que debe considerarse que solo basarse en la protección del registro para invocar una buena fe le acarrearía al registro demandas basándose en la publicidad que ellos generan pero que en muchos casos dista de la realidad en la que se vive el tráfico jurídico de los bienes.

3.4. La buena fe hasta los títulos archivados

Existe polémica en la doctrina nacional acerca del alcance de la expresión “*causas que no consten de los registros públicos*”. Para algunos, debe entenderse que el vicio no debe aparecer en el asiento registral; para otros, el vicio no debe aparecer en el asiento registral ni en el título archivado que lo originó. Es más, para un sector más extremo, el vicio no debe aparecer en los asientos ni títulos archivados de todos los Registros

⁹ CHICO Y ORTIZ, José María (2000) *Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons. Página 261.*

Públicos. El requisito de la buena fe está directamente relacionado con lo que se entiende por “causas de anulación, rescisión o resolución ‘*que no consten en los registros públicos*’”. Dependiendo de la amplitud de este concepto, la buena fe será entendida de distinta manera. En un caso, alcanzará al conocimiento del asiento registral; en otro, al asiento registral y a los títulos archivados, siempre sin perjuicio del conocimiento de la información extra registral.¹⁰

Es así como la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, sostuvo lo siguiente: (...) *limitar la aplicación del principio de fe pública registral al sólo contenido del asiento, tendrá lógica si el público y en particular el que pretende ser tercero, tuviera acceso solamente a los asientos. Sucede, sin embargo, que tenemos acceso también a los libros, títulos archivados, índice y demás documentos, lo cual puede permitir que la publicidad y sus distintas manifestaciones puedan extenderse al concepto más general del término inscripción, esto es, a todo lo que tiene acogida en el registro y no solo al término restringido del asiento. También tendría sentido si, como en el caso del sistema francés, nuestro sistema fuera de transcripción, pues en este caso la integridad del título se transcribe en el asiento, de tal modo que cuando una persona estudia el asiento en verdad se encuentra examinando la integridad del título. Título y asiento, pues, se confunden. Pero en nuestro sistema, que es de inscripción, lo que aparece del asiento no es sino un resumen del título (...)*

Es así como con la Ley 30313 se normo de manera clara el alcance de la fe pública extendiéndola hasta los títulos archivados de los que emanan los asientos registrales.

Sin embargo, ya previamente a la ley, la jurisprudencia de la Corte Suprema en forma reiterada ha venido señalando que por “*causas que no consten en los registros públicos*” de manera concordante con la exposición de motivos del Código Civil, con lo cual la ley solo vino a evitar los procesos judiciales pero con el mismo se desconoció la función de los registradores, los cuales al momento de calificar y generar los asientos de inscripción hacen un análisis y en los mismos se presenta la información más importante del título.

¹⁰ AVENDAÑO ARANA, Francisco. *El Principio de la Fe Publica Registral*. Themis 60. Pag. 80
En revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/9059/9470
Consulta: 15-11-2017

Esto se basa en la idea que en el ejercicio de la calificación los registradores pueden cometer errores, inexactitudes u omisiones; de tal forma que lo publicitado no es lo que realmente se desprende del título; por lo que el Registro indemnizará por los errores cometidos al perjudicado en caso se dieran estos casos. Por esta garantía el que hubiere sido lesionado por una inscripción nula o errónea podrá pedir su nulidad judicial o en sede registral de ser el caso la rectificación. Así, se entiende que la confianza depositada en el Registro tiene que ver con las disposiciones dadas y que son necesarias para garantizar la seguridad jurídica y contar con una buena función registral con lo que las inexactitudes registrales no tengan cabida. Entendiéndolo así, el hacer un análisis de los títulos archivados sería a todas luces excesivamente costoso para el común de las personas que quieren adquirir un inmueble ya que no solamente está el costo que le acarrea comprar el mismo ni el tiempo que le ha tardado encontrarlo, sino que aun así estos pudiesen acceder a un abogado eso no sería una garantía ya que no todos los abogados son especialistas en derecho registral o civil. Sumado a ello, considero excesivo que se pueda generalizar que los registradores se van a equivocar indiscriminadamente puesto que ellos también al ser funcionarios públicos son responsables de los actos dentro de sus funciones con lo cual el cambio que la ley dio en este punto la considero negativa tanto para el usuario como para el registrador (y obviamente el Registro).

IV. El procedimiento de legitimación dentro de la Ley 30313

4.1. Definición y características

Por el juego de este principio se presume que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad jurídica, en tanto no se declare su inexactitud por cualquiera de los medios señalados por la ley. Esta presunción general de veracidad se despliega, en relación con

el derecho inscrito, a favor de su propia existencia, pero también de la titularidad y contenido jurídico con que se publica.¹¹

El efecto primario de la legitimación registral en el orden procesal es el de toda presunción *juris tantum*: dispensar de la prueba al favorecido con la presunción e imponer la necesidad de probar lo contrario a quien se oponga a la misma. No se trata tan solo al demandado desvirtuar la presunción de exactitud registral, sino que además tiene la llamada “carga de certeza”, en cuya virtud debe llevar a la convicción plena del juez que el asiento es inexacto.¹²

Dentro de las funciones que tiene el registro está la de darle a los títulos que publicita una protección privilegiada frente a todo lo extra registral que no llega a acceder al registro, esto es una de las bases claras de la función que tiene el registro dentro del tráfico jurídico inmobiliario en nuestro sistema.

La legitimación viene amparada desde el artículo 2013 del Código Civil en el que además de normar que el contenido del asiento registral se presume cierto con la Ley 30313 se agregó que el asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria. Es decir que añade una nueva manera de cancelar un asiento registral por estos nuevos supuestos, asimismo norma que la inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. Con esta modificatoria se añaden dos supuestos de cancelación administrativos competencia del Jefe de la Oficina Registral, abriendo así otro mecanismo de debilitamiento de la inscripción pues la norma se fundamenta en que al registro ingresaran documentos inválidos o carentes de veracidad desde ambos supuestos.

Asimismo, la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos el artículo 3 inciso b proscribe que son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

Finalmente, el TUO de Registros Públicos también ampara al principio de legitimación en el artículo VII del Título Preliminar en el cual vuelve a reiterar que los asientos

¹¹ DE REINA TARTIERE, Gabriel (2003) *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: La Ley. Pag. 7

¹² CHICO Y ORTIZ, José María (2000) *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Tomo I. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons. Pág. 200.

registrales se presumen exactos y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen en los términos del reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Es así como Jorge Luis Gonzales Loli, coincidiendo con lo expuesto por García García, cree que no puede existir una presunción de exactitud que no esté aparejada de la integridad del contenido de la publicidad registral. Si se pregona la exactitud de los asientos registrales, debe también presumirse que no existen actos o derechos que puedan modificarla o extinguirla. Inclusive, respecto a los asientos cancelados, el artículo 104 del NRGRP presume la extinción de los derechos o actos cancelados, por lo que no sería lógico afirmar que los derechos o actos no inscritos puedan acogerse a una presunción más beneficiosa que aquellos cancelados. De lo expuesto se colige que la presunción de exactitud de los asientos registrales implica, también, la integridad de su contenido.¹³

4.2. Alcances y función del principio

El alcance del principio es que es una presunción de exactitud que se aplica a todas las inscripciones que el registro contenga y por consecuencia publicita. No se aplica al caso de duplicidades de inscripciones.

La legitimación es una presunción de exactitud prima facie, cuya función es simplificar la prueba de las situaciones jurídicas y facilitar la actuación práctica de los derechos subjetivos; por tanto, “evitar las dificultades y complicaciones que significaría la investigación de la realidad y validez de cada título de adquisición (...) la intervención del estado ofrece los medios para crear un modo más fácil y claro de conocer las situaciones (...), con la seguridad suficiente para la vida jurídica normal”¹⁴

Es así, que se entiende que el registro en términos generales se presume fiable, pero puede admitirse pruebas en contrario tal y como lo hemos visto anteriormente.

4.3. Efectos en la oposición de documentación falsa o suplantación

La Ley 30313 admite la oposición en los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos como una excepción a la naturaleza del procedimiento de registral.

¹³ GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002) *Comentarios Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Primera Edición. Lima: Gaceta Jurídica. Página 67*

¹⁴ GONZALES BARRON, Gunther Hernán (2017) *Contratación Inmobiliaria y protección registral. Lima: Gaceta Jurídica. Pag 78.*

Entre los supuestos para formular la oposición (que serán los mismo aplicables para la cancelación) encontramos los siguientes: suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido ante el notario o cónsul, suplantación de identidad en el instrumento público extra protocolar, siempre que el firmante se haya identificado ante el notario o cónsul, falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado, falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título, falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro, etc.

Es así como en el artículo 10 se faculta al interesado que conoce de la presentación de uno o más títulos ingresados al registro a través del servicio de Alerta Registral, sin perjuicio de que pueda tomar conocimiento por cualquier otro medio. Así se entiende a la denuncia es la solicitud del interesado dirigida a la autoridad o funcionario legitimado para comunicar la existencia de un asiento registral irregular o de un procedimiento de inscripción registral en trámite sustentado en título que adolece de falsificación de documento o suplantación de identidad.

La oposición en la medida de que haya medios probatorios que la sustenten es un mecanismo de protección al titular registral. La problemática surge en el momento en que ante la duda se prefiere oponerse a la inscripción con lo cual el titular registral es afectado y la partida queda con la anotación preventiva de dicha situación.

4.4. Efectos en la cancelación de documentación falsa o suplantación

A partir del artículo 2013 del Código Civil podríamos presumir que la única manera de declarar la nulidad de un asiento es que se declare judicialmente o por laudo, con lo cual mayoritariamente los usuarios creen generalmente que se requiere necesariamente la declaración de un órgano jurisdiccional lo cual como ya hemos visto anteriormente es incorrecto.

Es así como la cancelación está normada en el artículo 4 de la Ley 30313 el cual ampara que se cancelara el asiento registral en supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es decir, la primera se basa en que no se habrá dado una declaración de voluntad del real agente puesto que es un tercero el que se apersono al acto y el segundo es que el documento presentado es total o parcialmente falso con lo cual vuelve vacío el acto.

El registro protege las presunciones de verdad, cuando efectivamente existe un acto, aunque sea en apariencia, pero ello no ocurre con el título falso, que no tutela interés alguno, máxime cuando la corrección puede lograrse por medio de una indagación sumaria que sirva para descartar la autenticidad. Lo contrario sería premiar al falsificador, permitiéndole que pueda engañar a terceros. El título falso implica la “nada”, por lo que no puede sustentar inscripción o derecho alguno; por tanto, es un caso típico de inscripción viciosa que no puede mantenerse en el registro.¹⁵

El fraude inmobiliario los últimos años ha crecido de manera tan acelerada que la norma ha sido promulgada como una respuesta ante tal situación es decir que ha sido una norma a las necesidades sociales del momento puesto que por lógica jurídica no se puede proteger lo que no existe y mucho menos el estado puede ser indiferente a esta situación puesto que el principio de legitimación tiene una fuerza legal que está dirigida a inscripciones validas, pero este no es el caso. Tampoco hay un problema dogmático en juego, en tanto desde siempre se ha reconocido que la administración pública-y el registro, lo es- puede anular sus propias resoluciones cuando hayas vicios patentes de nulidad. Por tanto, la llamada “cancelación administrativa” de las inscripciones por falsedad o suplantación, no infringe el principio de legitimación, pues el no-acto (la “nada”) carece de toda protección por lo que la administración pública debe corregir ese error.¹⁶

Es así como aquí se debe hacer hincapié en dos ejemplos de fraude inmobiliario en nuestra coyuntura. El primero es el del Hospital Hermilio Valdizan que se encuentra en la Carretera Central. En este caso mediante un laudo, que da merito a inscripciones registrales, Registros Públicos han reconocido a un 'muerto' como propietario de la mayor parte del terreno que ocupa dicho nosocomio. Además, mediante otros laudos arbitrales, el 'fallecido' Hermógenes Cabrejos Sánchez pretende que se reconozca a los nuevos propietarios, pues antes de desaparecer hipotecó los terrenos a favor de Pedro Landa Niada y esposa. Hermógenes Cabrejos y Landa Niada aparecen vinculados al abogado y empresario inmobiliario Rodolfo Orellana Rengifo. Cabrejos Sánchez supuestamente falleció el 19 de enero del 2010, pero la maquinaria **que** puso en movimiento continúa su avance. Las autoridades de dicho hospital se enteraron de que parte de los terrenos que ocupa habían dejado de pertenecerle, cuando el 21 de enero del

¹⁵ GONZALES BARRON, Gunther Hernán (2017) *Contratación Inmobiliaria y protección registral*. Lima: Gaceta Jurídica. Página 111

¹⁶ *Ibid.* 111-112

2010 la policía pretendió desalojarlos. La policía intervino en cumplimiento de una medida cautelar dictada por el juez José Paulino Espinoza Córdova, del 12 Juzgado Civil Subespecialidad Comercial. A la actualidad, la medida judicial se mantiene en suspenso por acción de las autoridades hospitalarias. Si bien es cierto que el nombre del Señor Rodolfo Orellana no aparece en dicha transacción, el primer comprador del Hospital es Clodomiro Cabrejos quien también le compro a Orellana la empresa NEOGAMA E.I.R.L, la cual cinco meses antes había sido declarada insolvente.¹⁷

Sumado a ello el segundo caso es el de la Fundación por los Niños del Perú. La fundación suscribió el 16 de junio del 2009 un contrato de arrendamiento del inmueble de la Fundación, ubicado en la urbanización Los Cóndores, en Chaclacayo, con la empresa Brida SAC, con una vigencia de 10 años, prorrogables, y un pago mensual de US\$ 7,735 dólares. En una de las cláusulas del contrato se estableció que "... la propiedad objeto del contrato de arrendamiento requiere de la ejecución de obras de mantenimiento, remoción, limpieza, arreglos y diversas mejoras para tener la condición de habitable y permitir su utilización...". Además, se indica que Brida "procederá por cuenta propia a ejecutar los trabajos de mantenimiento, así como los arreglos y mejoras que el inmueble requiere para viabilizar su habitabilidad y uso...". En virtud de esa cláusula y la interpretación que Brida hace, el 17 de julio del 2009 la empresa le comunica al ex gerente general de la Fundación Luis Mendieta Flores que procederán a realizar una serie de obras civiles que tendrían un costo estimado de 450 mil dólares. En tanto, en enero del 2010, el Poder Judicial declaró la disolución de la Fundación y nombró una junta liquidadora del Ministerio de Justicia que debe proceder a distribuir sus bienes a otras entidades de apoyo social, a la que se le oculta lo que sucede en Chaclacayo. Así, el 15 de noviembre del 2010 Brida le comunica al ex gerente de la Fundación que los trabajos de remodelación han concluido a un costo de 387,976.26 dólares, que debe cancelarle. La fundación responde que de acuerdo con el contrato de arrendamiento no puede haber reembolso alguno por las mejoras al inmueble, y entonces Brida acude al proceso de arbitraje ante el CAL y Luis Mendieta, sin informar a la Junta Liquidadora de la Fundación, se somete al proceso de arbitraje. Entre otras irregularidades, pese a que la Ley de Arbitraje señala que cada una de las partes en

¹⁷<http://larepublica.pe/politica/608102-con-dos-laudos-arbitrales-y-un-muerto-quitarian-terreno-al-hospital-valdizan>.

Consulta: 05-12-2017

conflicto elige a un árbitro, el CAL, con el visto bueno de Brida SAC, impuso a los tres árbitros. Los árbitros impuestos son Alberto Vásquez Ríos, Claudia Tatiana Sotomayor Torres y Magno Iván Paredes Neyra. El CAL no acepta ninguno de los recursos de la Fundación advirtiéndolo de lo irregular del proceso y de la intervención del ex gerente de la Fundación, pese a ya no tener representación alguna pero esta última no quiso devolver la propiedad cuando se venció el acuerdo porque sostenían que habían hecho algunas mejoras y querían que la devolución de lo invertido.¹⁸

Estos son solo dos de los muchos casos de apropiación de inmuebles que se adjudican a la autoría de Rodolfo Orellana y a una maquinaria de profesionales de todo tipo que coadyuvaron a que estos actos se pudieran llevar a cabo.



V. Pronunciamiento Registral: Caso Corina Gonzales Barrón (Resolución N° 046-2017-SUNARP/SN)

¹⁸ <http://larepublica.pe/politica/607872-via-arbitraje-despojarian-de-un-inmueble-a-la-fundacion-por-los-ninos-del-peru>
Consulta: 05-12-2017

Dentro de los supuestos regulados para oponerse o cancelar un asiento en la ley están los de falsedad documental o suplantación. Es así como la notaria Corina Milagros Gonzales Barrón solicita la cancelación administrativa de los asientos B00001 donde consta extendida la anotación preventiva de solicitud de sucesión intestada presentada al oficio notarial por la Señora Julia Bethy Mendoza Abanto y A00001 donde consta extendida la Declaración de Herederos declarando como heredera del causante a su cónyuge Julia Bethy Mendoza Abanto, de la Partida N° 70377329 del Registro de Sucesiones Intestadas del Callao, en virtud de la Ley 30313. La notaria acciono dicho mecanismo sustentando que en la minuta para que se declare la sucesión intestada del supuesto causante: Abel Ezequiel Advíncula Gutiérrez, se había adjuntado un acta de defunción falsa. Es decir que el supuesto causante ni había fallecido, y para acreditar la falsificación del acta de defunción se presento una constancia negativa de inscripción de defunción expedida por el RENIEC y un Certificado de Inscripción de Registro Único de Identificación de las Personas Naturales, también, expedido por RENIEC. Adicionalmente señala la notaria que el supuesto causante se apersono a su oficio notarial. El argumento sostenido por la misma es que la falsificación se encuentra en la partida de defunción, es decir, en un documento que ciertamente es habilitante, fundamental para iniciar el proceso de cuya sucesión intestada, pero el cual, por si solo, no da merito a ninguno de los asientos cuya cancelación se ha requerido a SUNARP.

Es decir que la patología en el presente caso se encuentra en el acta de defunción que permitió dar inicio al proceso no contencioso de Sucesión Intestada llevado a cabo al amparo de la Ley 26662.

En este punto se debe analizar si la falsificación de la partida de defunción del causante da merito a la cancelación del asiento de inscripción en el marco regulatorio de la Ley 30313 y su reglamento.

En primer lugar, corresponde reiterar que el procedimiento administrativo de cancelación de asiento registral en virtud de la Ley 30313, constituye un mecanismo objetivo y de inmediata comprobación sobre la falsedad del documento. En efecto, la misma responde al supuesto regulado en el artículo 427 del Código Penal, donde a través de una constatación visual o recurriendo al archivo del funcionario que supuestamente emitió el documento se puede corroborar la patología. El artículo citado para la falsificación contempla en sus supuestos que la falsificación debe recaer en instrumento público protocolar o extra protocolar. En el presente caso el título que da

merito a la inscripción es el parte notarial del acta de protocolización. Analizando el caso en concreto, estamos frente a documento que no es coadyuvante o colateral para dar convicción al notario, sino que por el contrario estamos frente a un documento central, habilitante, pleno sin el cual el notario no hubiera declarado herederos.

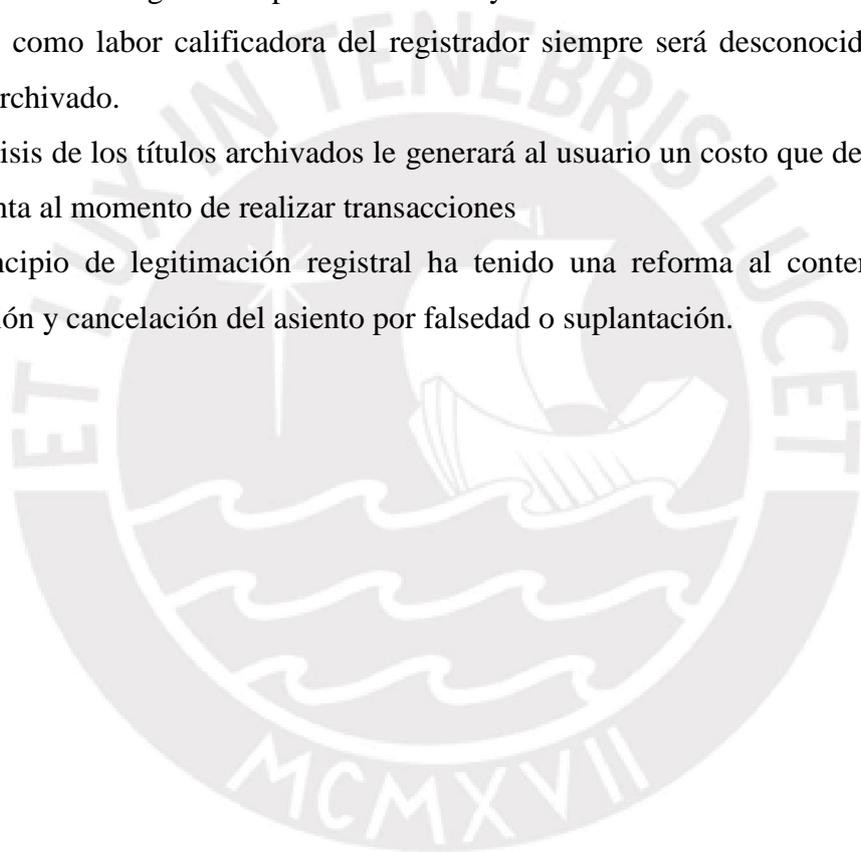
Es así como el reglamento en su artículo 7 contempla los supuestos para formular la oposición o cancelación y el numeral 4 a la letra dice “falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título”. Es así como desde el reglamento se contemplo dicho supuesto. Además, se verifico los requisitos de la norma reglamentaria: que no sea cualquier documento, sino que sea necesario para lograr la inscripción registral y que dicho documento se encuentre inserto o adjunto al instrumento público.

En el presente caso nos presenta otras formas dentro del supuesto de falsificación documental desde el reglamento lo cual permite que documentos falsificados que generen la convicción también estén subsumidos dentro de los supuestos para cancelar asientos de inscripción pues si fuera contrario se estaría protegiendo inscripciones falsas, lo cual no es la finalidad del registro.



VI.- Conclusiones:

- 1) La Ley 30313 es una respuesta ante una situación de fraude inmobiliario que se extendió no solo a Lima sino al país entero el cual contaba con un aparato de estamentos para llevar a cabo sus actos ilícitos.
- 2) La respuesta a partir de la Ley 30313 en su mayoría han solucionado de manera momentánea los fraudes inmobiliarios que se venían dando de manera sistemática.
- 3) La ley ha desnaturalizado el procedimiento registral el cual era no contencioso y especial, legitimando a terceros a ser parte de los mismos.
- 4) A partir de la ley el principio de la fe publica registral ha sido tergiversado extendiendo a los títulos archivados el mismo.
- 5) La calificación registral a partir de esta ley ha sido casi desconocida ya que el asiento como labor calificadora del registrador siempre será desconocida frente al título archivado.
- 6) El análisis de los títulos archivados le generará al usuario un costo que deberá tomar en cuenta al momento de realizar transacciones
- 7) El principio de legitimación registral ha tenido una reforma al contemplar a la oposición y cancelación del asiento por falsedad o suplantación.



VI. Bibliografía

AVENDAÑO ARANA, Francisco (2011) El Principio de la Fe Publica Registral, *Themis* 60. Pag. 80 /

En

revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/9059/9470

CABRERA YDME, Edilberto (2000) El procedimiento registral en el Perú.

Lima. Palestra Editores

CHICO Y ORTIZ, José María (2000) Estudios sobre Derecho Hipotecario.

Tomo I. Cuarta Edición. Madrid: Marcial Pons

DE REINA TARTIERE, Gabriel (2003) Manual de Derecho Registral

Inmobiliario. La LEY. BUENOS AIRES. PAGINA 10

DELGADO SCHEELJE, Álvaro (2000) La Publicidad Jurídica Registral en el

Perú: Eficacia Material y Principios Registrales. En: [Folio Real. Revista](#)

[Peruana de Derecho Registral y Notarial](#) Núm. I-1 (Abril)

GONZALES BARRON, Gunther Hernán (2017) Contratación Inmobiliaria y

protección registral. Lima: Gaceta Jurídica

GONZALES LOLI, Jorge Luis (2002) Comentarios al Nuevo Reglamento

General de los Registros Públicos, Lima: Gaceta Jurídica.

ORTIZ PASCO, Jorge Antonio (2005) Apuntes de Derecho Registral. Lima:

Dante Antonioli Delucchi.