

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Afectaciones a los Principios Registrales e incongruencias en
el Código Civil a raíz de la Ley N° 30313

Trabajo académico para optar por el título de Segunda
Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Melina Isabella Delgado Marín

Asesor(es):

Félix Roberto Jiménez Murillo

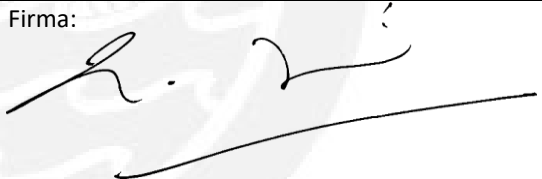
Lima, 2022

Informe de Similitud

Yo, FÉLIX ROBERTO JIMÉNEZ MURILLO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado **Afectaciones a los Principios Registrales e incongruencias en el Código Civil a raíz de la Ley N° 30313**, de la autora MELINA ISABELLA DELGADO MARÍN, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 26%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 06/12/2022.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de marzo del 2023

| | |
|---|--|
| <u>JIMÉNEZ MURILLO, FÉLIX ROBERTO</u> | |
| DNI: 06729495 | Firma:  |
| ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098 | |

RESUMEN

En nuestro país, numerosas personas fueron despojadas de su derecho de propiedad a causa de redes criminales que utilizaron vacíos legales para perpetrar sus actos. Por ello, en el año 2015 se promulgó la Ley N° 30313, la cual buscó combatir el fraude inmobiliario en el Perú al crear la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación de asientos registrales, ambos casos por suplantación de identidad y falsificación de documentos. Para tales efectos, entre otras disposiciones, se modificaron diversos artículos del Código Civil y del Decreto Legislativo N° 1049.

La finalidad del presente artículo es demostrar que tales modificaciones al Código Civil afectaron nuestro sistema registral, la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento y; también se afectaron diversos principios registrales, como lo son el principio de legitimación, el principio de calificación y el principio de Fe pública Registral. Asimismo, determinar cómo estas modificaciones generaron que exista una contradicción entre los artículos 2013° y 2014° del Código Civil.

La investigación está fundamentada con resoluciones del Tribunal Registral, Sentencias del Tribunal Constitucional, Jurisprudencia, así como con Doctrina nacional e internacional. Asimismo, se procedió a analizar la regulación que tiene nuestro ordenamiento en el Código Civil y Reglamento General de los Registros Públicos.

Palabras clave

Fraude inmobiliario, Principio de Legitimación, Principio de Calificación, Principio de Fe Pública Registral.

ABSTRACT

In our country, many people were deprived of their property rights due to criminal networks that used legal loopholes to perpetrate their acts. Therefore, in 2015, Law No. 30313 was enacted, which sought to combat real estate fraud in Peru by creating the opposition in the procedure of registration in process and the cancellation of registration entries, both cases for identity fraud and falsification of documents. For such purposes, among other provisions, several articles of the Civil Code and Legislative Decree No. 1049 were modified.

The purpose of this article is to demonstrate that such modifications to the Civil Code affected our registry system, the legal security of our legal system and also affected several registry principles, such as the principle of legitimacy, the principle of qualification and the principle of public faith in the registry. Likewise, to determine how these modifications generated a contradiction between articles 2013° and 2014° of the Civil Code.

The research is based on resolutions of the Registry Court, Judgments of the Constitutional Court, Jurisprudence, as well as national and international doctrine. Likewise, we proceeded to analyze the regulation of our system in the Civil Code and the General Regulations of the Public Registries.

Keywords

Real estate fraud, principle of legitimacy, principle of qualification, principle of public faith in the registry.

Contenido

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Introducción | 5 |
| 2. | Implicancias de la Ley N° 30313 | 6 |
| 2.1 | Nociones preliminares | 6 |
| 2.2 | Sobre los procedimientos | 7 |
| 2.3. | Modificaciones al Código Civil..... | 9 |
| 2.4 | Postura del Tribunal Constitucional..... | 12 |
| 3. | Principales afectaciones a principios registrales y contradicciones en el código civil en virtud de la modificación realizada por la Ley N° 30313. | 14 |
| 3.1 | Afectación al Principio de Legitimación..... | 14 |
| 3.2 | Afectación al Principio de Calificación..... | 15 |
| 3.3 | Afectación al Principio de Fe Pública Registral..... | 17 |
| 3.4 | Contradicciones en el Código Civil | 19 |
| 4. | Afectaciones al sistema registral por parte del Tribunal Constitucional..... | 20 |
| 5. | Conclusiones..... | 22 |
| 6. | Bibliografía..... | 23 |

1. Introducción

La Ley N° 30313 se publicó el 26 de marzo de 2015 bajo el gobierno del expresidente Ollanta Humala Tasso. El objetivo de la promulgación de la norma fue combatir el fraude inmobiliario producido por redes como la de Rodolfo Orellana (Gálvez, V. 2015, p. B3). La red logró despojar de su derecho de propiedad a numerosas personas, aprovechándose de vacíos normativos y artilugios legales. Según Cruz, su red estaba compuesta por notarios, jueces, policías y funcionarios municipales (2019).

Para tal fin, la norma regula la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, por intervención de un juez, notario, funcionario público, cónsul, o árbitro. Asimismo, regula la cancelación de asientos registrales ante suplantación de identidad y falsedad de documentos. Por último, y no menos importante, dispone la reforma de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, (en adelante, el “CC”), así como modificar el Decreto Legislativo N° 1049 (en adelante, “Decreto Legislativo del Notariado”).

Ahora bien, más de un año después, exactamente el 23 de julio de 2016, se promulgó el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, norma que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313, el cual establece los estableció las exigencias y reglas que regirían los procedimientos antes mencionados.

En el presente artículo se analiza cuáles son las modificaciones efectuadas en el CC a causa de la Ley N° 30313 y cómo, debido a estas modificaciones, se han generado serias contradicciones en lo que respecta a la oponibilidad del registro y su utilidad como herramienta que brinda seguridad en el tráfico jurídico. Concretamente, se estudia cómo estas contradicciones afectan a los principios registrales de legitimación registral, calificación y buena fe registral.

2. Implicancias de la Ley N° 30313

2.1 Nociones preliminares

La finalidad de la Ley N° 30313 es instituir disposiciones relacionadas con la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite. Asimismo, esta norma regula la cancelación del asiento registral por los supuestos de suplantación de identidad y, falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"). Por último, modifica el CC y Decreto Legislativo del Notariado, con el objetivo general de prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica¹.

En ese sentido, el Tribunal Registral, en la Resolución N° 1638-2020-SUNARP-TR-L, ha señalado que el procedimiento registral tiene carácter de procedimiento especial y su naturaleza es no contenciosa. La finalidad de este procedimiento es la de inscribir los títulos; y se inicia cuando el interesado presenta una solicitud de inscripción. En este no se permite el apersonamiento de terceros, salvo para los supuestos excepcionales planteados por la Ley N° 30313, vale decir, es posible el apersonamiento de autoridades, funcionarios autorizados y el interesado para los casos en que exista suplantación de identidad o falsificación de documentos².

En la misma línea, la Ley N° 30313 establece en su artículo 4° que el procedimiento registral es especial y no contencioso; "salvo" las excepciones que se da en los casos previstos en la Ley. Ello le quita el carácter de no contencioso al procedimiento, pues si alguien se puede oponer, deja de ser no contencioso el procedimiento (Ortiz, 2020, 111).

Por otro lado, en cuanto a la suplantación de identidad, tenemos que la Constitución Política del Perú consagra al Derecho a la Identidad en el numeral 1 del Artículo 2.

¹ Conforme a lo regulado en artículo 1° de la Ley N° 30313.

² Según lo señalado en el fundamento 6 de Resolución del Tribunal Registral N° 1638-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 16 de setiembre de 2020.

Según el Tribunal Constitucional, en la Sentencia recaída en el Expediente 4444-2005-PHC/TC, este derecho comprende al derecho a un nombre, a conocer a los padres y conservar sus apellidos; así como tener una nacionalidad³.

En ese sentido, suplantar la identidad supone que una persona emplee estos elementos para hacerse pasar por aquella persona y defraudar. Para DDP, MDF, L.D, LAE, C.P. y A. Jesús Alfonso Ramírez Aguilar, la suplantación se genera cuando una persona ocupa el lugar de otra, sin que este último tenga conocimiento de ello y se lesione algunos de sus derechos. (2019, p.49).

Por otro lado, la falsificación de documentos constituye un delito en nuestro ordenamiento jurídico, y se encuentra tipificada en nuestro Código Penal como un delito contra la fe pública, es así que el artículo 427 señala que será reprimido con pena privativa de la libertad el que hace, todo en parte, un documento falso o modifica uno verdadero, que puede generar un derecho u obligación o es empleado para probar un hecho. Estos documentos pueden ser públicos o privados y, de ello, dependerá la pena.

Ahora bien, al falsificar un documento, según Quesquén, se pueden realizar cualquiera de las dos siguientes conductas:

- a) Elaborar todo un documento falso: supone la innovación de un documento que no existía con anterioridad, en donde se hacen constar hechos, derechos u obligaciones.
- b) Adulterar un documento verdadero: en este caso es necesario que preexista un documento verdadero, el cual se altera (2015, p.205).

2.2 Sobre los procedimientos

En cuanto al procedimiento de la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, solo podrá apersonarse al proceso el juez, notario, funcionario público,

³ Fundamento 4 de la Sentencia del Tribunal Constitucional que recae en el Expediente 4444-2005-PHC/TC, de fecha 25 de julio de 2005.

cónsul o árbitro. Para lo cual deberán presentarse, de manera taxativa, los siguientes documentos, según corresponda:

- a. Declaración notarial o del cónsul (siempre que realice función notarial): En estos documentos se señala que se ha suplantado la identidad del compareciente, su otorgante, o a sus representantes, esta debe haberse producido en un instrumento público protocolar o extraprotocolar, que da mérito a la inscripción registral.
- b. Declaración notarial o del cónsul (siempre que realice función notarial): En estos documentos se indica que el instrumento público ha sido falsificado, es decir, que no ha sido generado en el despacho de aquellos. Al igual que el caso a), para los instrumentos extraprotocolares, deben generar la inscripción registral.
- c. Oficio del juez, mediante el cual señale que el parte judicial sometido a calificación no fue emitido por él.
- d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad, mediante el cual se indique que el documento no ha sido generado por la instancia administrativa a la que pertenece.
- e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedida por él o por el tribunal arbitral.

Para presentar los documentos, las personas anteriormente detalladas tienen como plazo la vigencia del asiento de presentación.

Es importante señalar que, si se ha producido la inscripción o anotación en la partida registral, ya no se puede alegar la oposición⁴. En aquellos casos, se tiene que solicitar la cancelación de los asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación

⁴ Conforme lo señalado en el artículo 3° de la Ley N° 30313.

documental. El Tribunal Registral, en la Resolución N° 213 -2018--SUNARP-TR-L, de fecha 31 de enero de 2018, ha indicado que, conforme lo regulado en la Ley N° 30313 y su Reglamento, la cancelación administrativa de asiento registral procede únicamente a solicitud del funcionario competente, es decir, del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, señalando que el documento que generó la inscripción cuestionada es falso o existe suplantación de identidad⁵.

Es importante destacar, que es el jefe zonal de la Oficina Registral de la SUNARP correspondiente quien debe resolver dicha solicitud. Esta decisión no es recurrible en sede administrativa⁶.

Ahora bien, la información de las inscripciones o anotaciones canceladas, no afecta al tercero registral de buena fe al cual se refiere el artículo 2014° del CC. Así como tampoco genera perjuicios las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes que tengan prioridad registral sobre el asiento de cancelación⁷.

2.3. Modificaciones al Código Civil

La Ley N° 30313 supuso la modificación de dos artículos del CC. En primer lugar, se modificó el artículo 2013, el cual está referido a la producción de los efectos de los asientos registrales. Concretamente, la norma establecía que el contenido de los asientos registrales se consideraba cierto y producía pleno efectos siempre que no se declare su invalidez judicialmente. A partir de la modificación efectuada por la Ley N° 30313, se ha regulado la posibilidad de que los efectos y validez de los asientos registrales sea revocada no solo judicialmente, sino también por laudo arbitral firme. Es decir, se ha dotado a la jurisdicción arbitral la potestad para revocar los efectos de los asientos registrales. Asimismo, gracias a la modificación del acotado artículo, se contempla la figura de la cancelación administrativa en caso de falsificación de identidad o falsedad documentaria. Finalmente, a raíz de la modificación, se ha dejado

⁵ Conforme a lo indicado por el fundamento 8 de la Resolución N° 213 -2018--SUNARP-TR-L; 31 de enero de 2018.

⁶ Según lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 30313.

⁷ Conforme a lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley N° 30313.

claramente establecido que la inscripción no convalida los que sean actos nulos o anulables.

Ahora bien, como lo señala Ortiz, el referido artículo no contempla que una resolución administrativa también puede dejar sin efecto una inscripción, ello sucede cuando un acto administrativo es declarado nulo. Este criterio fue establecido por el Tribunal Registral en el Precedente Único del Pleno CV. (2020, 115).

Asimismo, la modificación ha omitido que una Ley también puede dejar sin efecto un asiento, así como también, no regularon que, conforme a lo señalado en la Resolución N° 137-2008-SUNARP-TR-T, un título archivado también puede dejar sin efecto una inscripción. Finalmente, en la modificación no se reguló que, en virtud del artículo 95 del Reglamento General de los Registros Públicos, (en adelante, el "RGRP"), se puede cancelar un asiento registral cuando no exista coincidencia entre el acto causal y el asiento de inscripción (Ortiz, 2020, 115).

Como se puede apreciar, la Ley N° 30313 realiza una importante introducción al ampliar los supuestos en los que se puede dejar sin efectos a los asientos registrales, reconociendo dicha potestad a la jurisdicción arbitral, lo cierto es que se han dejado desregulados muchos otros hechos y actos jurídicos que también pueden dejar sin efectos a los asientos registrales, como es el caso de las resoluciones administrativas, la emisión de una Ley, un título archivado o la no coincidencia entre el acto causal y el asiento de inscripción.

La importancia del artículo 2013 deriva de la importancia del Principio de Legitimación, el cual supone presumir que el contenido del asiento registral es cierto; es decir, que se debe confiar en el contenido e información publicitada por los Registros Públicos, pues este cuenta con la presunción de certeza y produce todos sus efectos. Este principio se abordará con mayor detalle en el acápite 3.1 del presente artículo.

El otro artículo modificado con la Ley N° 30313 es el artículo 2014 del CC, el cual está referido al principio de la buena fe pública registral. Este principio se abordará con mayor detalle en el acápite 3.3 del presente artículo.

Con respecto a la modificación del artículo 2014 del CC, antes de la Ley N° 30313, se consideraba que, para que opere la buena fe registral del tercero, debía cumplirse con los siguientes requisitos: i) el tercero debe tener buena fe, ii) debe adquirir a título oneroso algún derecho, iii) este derecho es adquirido de una persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo, iv) debe inscribir su adquisición. Una vez cumplidos estos requisitos, el ordenamiento establecía que el tercero de buena fe mantenía su adquisición, aunque posteriormente se anule, rescinda o resuelva el derecho de su otorgante en virtud a causas que no consten en los registros públicos. En este último caso, se interpretaba que estas causas no se encontraban en los asientos registrales, pues previamente se habían sometido a un procedimiento de calificación registral.

Sin embargo, a partir de la glosada modificación, el tercero de buena fe mantendrá su adquisición siempre que las causas que derivaron en la nulidad, rescisión o revocación del derecho de su otorgante no se hayan encontrado ya no solo en los asientos registrales, sino también en los títulos archivados. En otras palabras, si en los títulos archivados del asiento registral constara la causal de anulación, rescisión o revocación del otorgante del derecho, ello tendrá un impacto negativo en el derecho adquirido por el tercero de buena fe.

La consecuencia de dicha modificación ha sido el debilitamiento de la buena fe registral, pues no solo se ha agregado una causal más en la que los terceros de buena fe que confiaron en el registro verán afectados sus derechos, sino que se ha agregado una carga adicional a estos terceros en caso busquen protegerse a toda costa de posibles afectaciones a sus derechos.

Ahora ya no solo será necesario que revisen los asientos registrales, sino también los títulos archivados, los cuales en muchos casos tendrán un gran volumen de documentos que además podrían llegar a ser de muy compleja lectura, lo cual obliga a los terceros a incurrir en mayores gastos e inversión de tiempo para proteger sus derechos, lo cual conlleva, además, a una ralentización de las transacciones económicas.

Asimismo, pese a que el legislador tiene la intención de que el tercero adquirente, mediante la revisión del título archivado, pueda notar la falsificación de documentos o la suplantación de identidad. Lo cierto es que, incluso con la revisión que realice el tercero (incurriendo por supuesto en mayor tiempo y gasto de recursos), puede ser que ni así se detecte el vicio que afecte el derecho de su otorgante. Ello debido a que, si ni siquiera los registradores pudieron notar dicha alteración al momento de calificar el título, como podría esperarse que un ciudadano sí pueda hacerlo. (Huanco, H, 2015, p. 421).

2.4 Postura del Tribunal Constitucional

Con fecha 15 de julio de 2015, ocho mil quinientas noventa y dos personas solicitaron al Tribunal Constitucional que se declare la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley N° 30313, así como de los artículos 4°, 55°, Quinta y Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo del Notariado. De manera adicional, buscaron que se declare la inconstitucionalidad de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313, en específico, se buscó que se declare la inconstitucionalidad de los efectos de la cancelación.

Los argumentos de la demanda se sustentaban en que el nuevo artículo 2014 del CC y el artículo 5 de la Ley N° 30313 generan que, para salvaguardar al tercero de buena fe, el propietario es despojado de su propiedad. Para los demandantes esta modificación convalida los efectos del delito.

Es por ello que el Tribunal Constitucional en el Pleno emitió la Sentencia recaída en el Expediente 0018-2015-PI/TC, de fecha 5 de marzo de 2020. Este caso se denominó como el “Caso Tercero de Buena Fe”. La Sentencia resolvió la controversia con los siguientes argumentos:

- En cuanto a la supuesta vulneración del derecho de propiedad, el Tribunal Constitucional afirma que la inscripción de este derecho en SUNARP dota de seguridad jurídica al mismo, lo cual busca brindar garantías tanto a los propietarios como a los terceros de buena fe.

- En consecuencia, afirman que el Estado debe crear garantías para institucionalizar el derecho de propiedad y, con ello, combatir actuaciones ilícitas. Por ello consideran que para que el propietario sea considerado como “diligente”, no es suficiente la inscripción de su derecho, sino que es necesario que realice conductas adicionales. En concreto, los mecanismos para proteger la propiedad a los que se refiere el Tribunal Constitucional son 1) la activación de la alerta de inscripción, y 2) la alerta de publicidad registral. Señalan que estos mecanismos son otorgados gratuitamente por SUNARP.
- Asimismo, afirman que el Estado también debe implementar medidas que ayuden a combatir las organizaciones criminales que operan con el tráfico ilegal de terrenos, señalan que una medida tomada desde el Estado es justamente la Ley N° 30313. De manera adicional, señalan que, en virtud del principio de legitimación, existe una presunción de la certeza de lo inscrito en registros públicos, pero que esta presunción es *iuris tantum*; es decir, que no es una presunción absoluta, sino que puede ser vencida o que admite prueba en contrario.
- Por ello, consideran que, en los casos en los que el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suputación de identidad, para que el tercero sea considerado de buena fe debe, además de cumplir los requisitos del artículo 2014 del CC, tener una conducta diligente en la protección de sus derechos. Esta buena fe solo se dará si la titularidad tiene una apariencia de certeza tal que las personas comunes no puedan identificar si se incurrió en un ilícito.

Como podemos observar, el Tribunal Constitucional ha establecido un nuevo criterio adicional a lo regulado en la Ley N° 30313, este supone que el propietario registral no solo debe confiar en los registros públicos que publicitan sus derechos y propiedad, sino que para que su conducta sea considerada como diligente, debe proteger su inscripción a través de mecanismos como la alerta de inscripción y la alerta de publicidad registral.

3. Principales afectaciones a principios registrales y contradicciones en el código civil en virtud de la modificación realizada por la Ley N° 30313.

Para efectos de explicar las afectaciones que ha traído la norma, es importante recordar que cualquier sistema registral tiene un aspecto estático y otro dinámico. El primero, busca garantizar que se ejerciten las titularidades que han sido inscritas en el registro; por su parte, el segundo elemento se refiere a la plena eficacia de las transferencias patrimoniales. Estos dos aspectos se logran mediante la publicidad de los mismos (Avendaño y Del Risco, 2012, p. 189).

Sin embargo, la Ley N° 30313 ha generado una afectación a nuestro sistema registral, y, sobre todo, afecta los principios de Legitimación, Calificación y Fe Pública Registral; asimismo, a raíz de las modificaciones efectuadas en el CC, existe una evidente contradicción entre los artículos 2013 y 2014, conforme se tratará a continuación:

3.1 Afectación al Principio de Legitimación

Como hemos señalado, el Principio de Legitimación Registral se encuentra regulado en el artículo 2013 del CC. De igual manera, se regula en el artículo VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del RGRP, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. Este artículo dispone, de manera similar, que los asientos registrales se producen válidos y exactos, que producen sus efectos y generan legitimación para que el titular actúe en base a ellos. Sin embargo, el mencionado artículo solo contempla la rectificación o invalidez de los asientos declarados por vía judicial o arbitral. Se debió modificar este artículo para que esté en consonancia con el CC, añadiendo además la posibilidad de ser cancelado administrativamente ante suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Conforme a lo dispuesto por el Tribunal Registral, en la Resolución N° 1925-2022-SUNARP-TR-L, según el artículo 2013 del CC y las normas del Reglamento General del Registro de Predios, la presunción de certeza y exactitud generada por el Principio de Legitimación es *iuris tantum* (es decir, que no se trata de una presunción absoluta sino que admite prueba en contrario y puede ser vencida), pues los asientos podrán

ser objeto de rectificación o invalidados por instancias jurisdiccionales o cancelados en sede administrativa⁸.

En ese sentido, por el Principio de Legitimación entendemos que los asientos registrales gozan de intangibilidad y certeza. Es por ello que, con la modificación del artículo 2014 del CC efectuada por la Ley N° 30313, que ahora exige la revisión de los títulos archivados para que los terceros de buena fe, que confiaron en la información de los asientos registrales, puedan gozar de protección, lo que se está generando es que se deja de considerar a los asientos registrales como ciertos, pues ahora se necesita revisar a los títulos archivados que dieron origen a aquellos, a pesar de que dicha revisión ya fue realizada por los registradores mediante el proceso de calificación.

Lo anterior genera falta de certidumbre en nuestro sistema registral, desconfianza en la información que brinda el registro, desconfianza en la labor que realizan los registradores, y mayor lentitud y gastos en el tráfico económico.

3.2 Afectación al Principio de Calificación

En cuanto al principio de calificación, este se encuentra regulado en el artículo 2011 del CC, el cual señala que los registradores califican la legalidad de los documentos que se presentan para la inscripción, la capacidad de las personas que los otorgan y la validez de los actos. De igual manera, lo ha regulado el artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del RGRP.

El artículo 31° del Texto Único Ordenado del RGRP ha definido a la calificación registral como la evaluación integral de los títulos presentados para poder determinar si procede su inscripción, función que se encuentra a cargo del Registrador y, en segunda instancia administrativa, del Tribunal Registral. El propio Tribunal Registral considera a la calificación registral como el examen que es llevado a cabo por el

⁸ Conforme a lo señalado en el fundamento 3 de la Resolución N° 1925-2022-SUNARP-TR-L, de fecha 19 de mayo de 2022.

registrador o el Tribunal Registral, con la finalidad de verificar si el cumple con las exigencias del 2011 del CC⁹.

Ahora bien, Gabriel de Reina se ha referido a la Calificación como un juicio que resulta básico para diferenciar a los registros administrativos de registros los jurídicos. Se considerará al registro administrativo como aquel que se encargue de recopilar y organizar información para el servicio de una entidad; mientras que el registro jurídico no se limita a la mera recopilación de datos, sino que tiene como fin primario dar certeza sobre situaciones jurídicas. (2002, p.8).

Ahora bien, el proceso de calificación es fundamental para preservar un adecuado tráfico jurídico, En ese sentido, Chico y Ortiz señalan que *“La calificación es resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevarían al engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos”* (1974, p. 29).

Ahora bien, la calificación puede ser positiva o negativa. Será positiva cuando el registrador acepte las pretensiones de la petición, y, consecuentemente, extienda el asiento registral. Sin embargo, podría darse el caso de que el registrador desestime la solicitud, lo que sucederá cuando no se ha cumplido con los requisitos legales, el título este defectuoso u otro factor que lo impida (De Reina, 2002, p.95).

Sobre este último punto, la calificación negativa puede ser de las siguientes formas:

- Calificación negativa de tipo absoluto: se rechazará el documento, sin posibilidad de subsanarlo.
- Calificación negativa de tipo relativo: en este caso, se podrán subsanar los defectos advertidos. (De Reina, 2002, pp.95-98).

Con la nueva modificación al artículo 2014 CC introducida por la Ley N° 30313, al exigirse al tercero que revise los títulos archivados para evitar afectaciones a su derecho, se está produciendo una disminución de la importancia y valor del proceso

⁹ Fundamento 1 de la Resolución N° 1638-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 16 de setiembre 2020.

de calificación, y, por ende, se vulnera la naturaleza de los Registros Públicos como un registro de tipo jurídico.

Supuestamente, para llegar a la inscripción de un título, y por tanto a la generación de un asiento registral, es necesario transcurrir por un riguroso procedimiento de calificación ante un registrador público. Si luego de ello, se va a seguir imponiendo a los terceros la carga de revisar los títulos archivados para evitar afectaciones a su derecho, se está quitando de sentido y razón de ser la labor que se realizan los registradores, pues ya no se confía en la calificación que estos han efectuado y, más bien, se prefiere la información contenida en los títulos archivados, la cual no ha pasado por un proceso de calificación.

Asimismo, se está afectando también a la seguridad en el tráfico jurídico, pues el mensaje final de la reforma es que no se confíe realmente en la información contenida en los asientos registrales, denotar así la credibilidad que estos brindan para el tráfico económico.

3.3 Afectación al Principio de Fe Pública Registral

Este principio, como se ha mencionado, está previsto en el artículo 2014 del CC. Por otro lado, ha sido regulado por el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del RGRP, el cual señala que la inexactitud de los asientos registrales no va a perjudicar al tercero que contrata en base a los asientos, de manera onerosa y de buena fe; siempre que las inexactitudes por nulidad, anulación, rescisión o resolución no consten en los asientos registrales.

Como se puede observar, este último artículo no ha sido modificado, pese a que el CC exige ahora revisar no solo los asientos registrales, sino que además se deben analizar los títulos archivados para que el tercero de buena fe tenga protegida su adquisición. Considero que este artículo, entonces, ha quedado derogado tácitamente, al establecerse una exigencia mayor en una norma de superior jerarquía.

Según Avendaño y Del Risco (2012), uno de los principales efectos que tiene la publicidad registral recae en la protección generada a quien contrata con un

propietario con derecho inscrito, ello es denominado como Principio de Fe Pública Registral. Así pues, la publicidad debe generar seguridad del tráfico jurídico tanto para los propietarios con derecho inscrito, como en los terceros que basan sus decisiones en la información contenida por el Registro (p.190).

Ahora bien, según Gonzales para que se proteja a este tercero de buena fe, deben concurrir los siguientes elementos:

- a) El sujeto actúa sobre basado en una situación aparente, por lo que en virtud de la apariencia realiza una adquisición.
- b) La situación aparente es atribuible al titular que será afectado o cuyo derecho se extingue.
- c) Un tercer sujeto opera sobre la base de una falsa apariencia originada o imputable al titular del derecho; sin embargo, esta no se condice con la realidad.
- d) Este tercero adquiere por título oneroso, ya que se busca proteger a quien pierde un derecho.
- e) El tercero actúa de buena fe, pues no conoce el hecho jurídico contradictorio pese a haber actuado diligentemente. (2014, pp. 93-94)

En ese sentido, lo que ha cambiado a raíz de la modificación introducida al artículo 2014 del CC con la Ley N° 30313 es el alcance de la diligencia, pues antes, consecuentemente con lo regulado por nuestro ordenamiento, bastaba con revisar los asientos registrales; sin embargo, actualmente será necesario, además, revisar los títulos archivados que originaron la inscripción, lo que elevará en mayor medida los costos de transacción pues los títulos tendrán una cuádruple revisión: el abogado que los produce, el notario al momento de dar fe pública, el registrador al calificar y, por último, cualquier persona que desee realizar transacciones económicas.

De esta manera, se está desprotegiendo la seguridad jurídica, toda vez que, para que las personas puedan confiar en la información que se publicita en los registros, no

podrán confiar, únicamente, en lo que se publicita en los registros, sino que además deben hacer una exhaustiva búsqueda en los títulos archivados.

En ese sentido, existe también una afectación a la fe pública registral puesto que se le está dando un valor determinante a información que no es publicitada. Es decir, ahora el ordenamiento prevé la posibilidad de que, en base a información contenida en los títulos archivados (la cual no es publicitada), se puedan afectar los derechos de los terceros que de buena fe confiaron en la información contenida en los asientos registrales, la cual sí es publicitada.

En ese sentido, Escobar afirma que los terceros pueden eventualmente revisar los títulos archivados y con ello incurrir en altos costos de transacción; sin embargo, con ello probablemente no logren detectar la invalidez. Además, que los títulos archivados contienen información que solo les interesa a las partes, mientras que en los asientos se publicita información dirigida al mercado, tal como la titularidad, las restricciones o los derechos que generan cambio en la permanencia del bien (2015, p. 329).

3.4 Contradicciones en el Código Civil

Si bien la Ley N° 30313 intenta solucionar el problema del fraude inmobiliario en el país, realizaron modificaciones que no solo son incompatibles con principios del sistema registral vigente en nuestro país, sino que además terminan siendo contradictorias las propias normas del CC.

Por un lado, tenemos que el artículo 2013 del CC, que regula al Principio de Legitimación, lo cual supone que hay una presunción de certeza de los asientos registrales, lo cual está relacionado con el Principio de Calificación, pues el Registrador Público ha calificado la legalidad en los que se sustenta la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, de ellos y de sus antecedentes resultan los asientos de los registros públicos¹⁰.

¹⁰ Conforme a lo señalado en el artículo 2011 del Código Civil.

Sin embargo, por otro lado, el artículo 2014 del CC nos señala que no solo debemos revisar el asiento registral, que posee legitimación y, además, ha sido extendido al haber pasado el examen de calificación registral, sino que se debe revisar los títulos archivados para que se configure el tercero adquirente de buena fe.

En ese sentido, *“Por un lado la ley se esmera en reforzar los asientos registrales, pero por otro lado le dice a la comunidad que no confíe en dichos asientos. Eso es una contradicción”* (Ninamanco, 2015).

Ello reviste de suma gravedad, pues se está afectando a todo nuestro sistema registral al considerar que los asientos registrales, pese a pasar por el exhaustivo examen de la calificación, no generan certeza al momento de contratar, sino que se debe revisar los títulos archivados que dieron origen a la inscripción. Ello constituye una contradicción insalvable que genera una evidente falta de coherencia en nuestro sistema registral.

4. Afectaciones al sistema registral por parte del Tribunal Constitucional

Como hemos señalado previamente, el Tribunal Constitucional ha ampliado la forma en la que se debe interpretar la diligencia del propietario, para ellos, no solo basta que un acto sea inscrito en los registros públicos y con ello se pueda gozar de certeza y veracidad conforme al Principio de Legitimación, sino que, para el Tribunal Constitucional, es necesario que además utilice medios adicionales otorgados por SUNARP, como es el caso de la alerta de inscripción y la alerta de publicidad.

En ese sentido, el servicio de Alerta Registral de SUNARP se brinda a través de dos servicios, los cuales son alerta de inscripción y la alerta de publicidad. Según la Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN, denominada “Directiva que regula los servicios de Alerta Registral”, aprobado por la Resolución SUNARP N° 027-2018-SUNARP/SN, estos se pueden definir de la siguiente manera:

- **Alerta de inscripción:** Es un servicio mediante el cual se comunica al afiliado de la presentación de un título pendiente de inscripción en el registro de las

partidas previamente vinculadas, la finalidad es que pueda conocer las probables modificaciones de la situación jurídica de lo inscrito.

- Alerta de publicidad: Servicio a través del cual se le comunica al afiliado cuando se haya expedido un servicio de publicidad registral sobre una partida vinculada.

Ambos servicios no tienen costo alguno y se brindan mediante mensaje de texto o correo electrónico.

El Tribunal Constitucional considera que el propietario debe estar afiliado a estos servicios de Alerta Registral para considerar que fue diligente.

Consideramos errónea esta interpretación brindada toda vez se está afectando a la Seguridad Jurídica, creándose así nuevas reglas no previstas en el ordenamiento legal para que con ello pueda proteger su propiedad, desvirtuando además la utilidad de los asientos registrales en sí mismos y la labor de calificación que efectúan los registradores.

En otras palabras, lo que el Tribunal Constitucional está diciendo es que, antes de que existan las herramientas de alerta registral y alerta de publicidad, el registro nunca fue seguro.

La seguridad jurídica, según el fundamento 1 de la Resolución N° 358-2019-SUNARP-TR-T, es el efecto más relevante que ofrece el Registro, el cual cumple dos funciones. En primer lugar, está la publicidad estática, la cual genera certeza sobre los actos publicados; en segundo lugar, genera la publicidad dinámica, esta cuida que la realidad publicitada no pueda ser alterada por situaciones ajenas al tráfico jurídico ordinario.

Como puede observarse, si se entiende que el propietario, para que pueda ser protegido, debe tomar acciones extraordinarias a las reguladas por nuestro ordenamiento, supone que el registro y la publicidad se verá alterada por causas no propias del tráfico jurídico normal.

La decisión adoptada por el Tribunal Constitucional también afecta al Principio de Legitimación, el cual dispone la presunción de exactitud del registro, pues el propietario podría verse despojado de su derecho de propiedad al inscribirse actos que no son reales ni verdaderos, con el argumento de que el propietario no fue lo suficientemente “diligente” al afiliarse al servicio de Alerta Registral.

5. Conclusiones

- (i)** Antes de la promulgación de la Ley N° 30313, en nuestro país se orquestó una mafia ligada al tráfico de terrenos, liderada por Rodolfo Orellana. Como respuesta a esta problemática, se intentaron llenar los vacíos legislativos. En ese sentido, la Ley N° 30313 buscó regular la oposición en el procedimiento de inscripción registral y la cancelación de asientos registrales cuando se ha suplantado la identidad o se ha falsificado el documento que generó la inscripción; de manera adicional, se modificó el CC.
- (ii)** Las modificaciones efectuadas al CC no son adecuadas, pues generó incongruencias entre los artículos 2013 y 2014; asimismo, ello ocasionó que no exista consistencia en la regulación del sistema registral peruano. Lo anterior se genera porque desde la modificación se exige que el tercero adquirente revise los títulos archivados, y solo así será amparado por el 2014, ello supone que se omita la labor de calificación registral, la cual se llevó a cabo para expedir el asiento registral que goza de certeza en virtud del artículo 2013.
- (iii)** Ahora bien, la modificación efectuada afectó nuestro sistema registral, principalmente respecto a tres principios: Legitimación, Calificación y Fe Pública Registral.
- (iv)** Según el Principio de Legitimación, los asientos registrales se presumen exactos y válidos, siempre que no se declaren su invalidez mediante vía judicial o arbitral, o mediante la nueva cancelación administrativa. No

obstante, al contemplarse en nuestro sistema que ahora se deben revisar los títulos archivados, se está considerando en la práctica que los asientos registrales no brindan certeza.

- (v) El Principio de Calificación supone que el registrador público, para extender un asiento registral, lleva a cabo un exhaustivo examen que consiste en calificar la legalidad de los documentos y la compatibilidad con los antecedentes y los asientos registrales. No obstante, a causa de la Ley N° 30313, se pasa por alto la labor que realiza el registrador y quien desee adquirir derechos amparándose en el registro debe volver a revisar los títulos archivados.
- (vi) El principio de Fe Pública Registral supone que se protege al tercero de buena fe, que adquiere un derecho a título oneroso y confía en el registro, preserva su adquisición una vez inscrito, aunque se anule, rescinda o cancele por causas que no consten los asientos y títulos archivados. En este sentido, notamos que lo que se cambió es la diligencia con la que debe actuar este tercero, lo que genera notables incrementos en los costos de transacción.
- (vii) El Tribunal Constitucional considera que la modificación al artículo 2014° del CC es constitucional, toda vez que indica que es una forma de combatir el tráfico inmobiliario en el País. Por otro lado, considera que la conducta diligente del propietario es no solamente inscribir su propiedad en los registros públicos, sino además afiliarse a los servicios de alerta de publicidad e inscripción; ello genera una grave afectación a la seguridad jurídica.

6. Bibliografía

Almenara Sandoval, J (2017). Modificación del artículo 2014° del Código Civil: ¿Muerte anunciada del sistema registral? Recuperado a partir de http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF_815074962.pdf

Avendaño Arana, F. (2011). La fe pública registral. THEMIS Revista De Derecho, (60), 85-97. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>

- Avendaño Valdez, J., & Del Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. IUS ET VERITAS, 22(45), 188-201. Recuperado a partir de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
- Chico y Ortiz, J..(1974) "Presente y futuro del principio de calificación registral". Revista de Derecho Registral del Centro Internacional de Derecho Registral, 1974, N° 1, pág. 29
- Cruz, R. (2019). Rodolfo Orellana: ¿quién es y por qué el caso provoca tantas incautaciones de inmuebles? *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/lima/judiciales/rodolfo-orellana-caso-incautaciones-inmuebles-noticia-ecpm-642410-noticia/?ref=ecr>
- DDP, MDF, L.D, LAE, C.P. y A. Jesús Alfonso Ramírez Aguilar (2019). Suplantación de identidad Revista Contaduría Pública, Núm. 87, Marzo 2019.
- De Reina, G (2002). El procedimiento Registral. En Manual de Derecho Registral Inmobiliario. La Ley. España.
- Delgado Scheelje, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. IUS ET VERITAS, 9(18), 254-262. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15837>
- Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe Pública Registral y falsificación de documentos. Revista Vox Juris (033), 183-208.
- Escobar Rozas, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. THEMIS Revista De Derecho, (67), 321-332. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478>
- Gonzales Barrón, G. (2014). Los Principios Registrales en el conflicto judicial. Legales Ediciones.
- Huanco-Piscoche, H. (2015). La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Advocatus, (031), 413-423.
- Manzano Solano, A. & Manzano Fernández, M. (2008). Instituciones de derecho registral inmobiliario. Madrid. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios
- Monge Talavera, M. (2020) "Código Civil comentado - Tomo X", coordinadores: Manuel Muro Rojo y Manuel Alberto Torres Carrasco, 4ta. Edición-agosto 2020, Gaceta Jurídica, pp. 676-677.
- Ninamanco Cordova, F., Es un error la reciente modificación al Código Civil sobre fe pública registral, Revista La Ley, Lima, 2015. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=nAu2ZkwDDxU>

Ortiz Pasco, J. (2015). Ley N° 30313: un solo de contradicciones. Palestra Editores, pp. 110-117.

Ortiz Pasco, J. (2020). Los Procesos Registrales. En los procesos en el sistema jurídico peruano (2020). Palestra Editores, pp. 443-584.

Quesquén Rios, S. (2015). Análisis de la estructura lógica del delito de falsificación de documentos. Lex, Vol. 13, Núm. 16, pp. 193-210.

Tribunal Constitucional. Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 25 días de julio de 2005, que recae en el Expediente 4444-2005-PHC/TC.

Tribunal Constitucional. Pleno Jurisdiccional “Caso 1101 Tercero de Buena Fe”. Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 5 días de marzo de 2020, que recae en el Expediente 0018-2015-PI/TC.

Tribunal Registral. Resolución N° 137-2008-SUNARP-TR-T; 4 de julio de 2008.

Tribunal Registral. Resolución N° 213 -2018--SUNARP-TR-L; 31 de enero de 2018.

Tribunal Registral. Resolución N° 358-2019-SUNARP-TR-T; 31 de mayo de 2019.

Tribunal Registral. Resolución N° 1638-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 16 de setiembre 2020.

Tribunal Registral. Resolución N° 1657-2020-SUNARP-TR-L, de fecha 18 de setiembre 2020.

Tribunal Registral. Resolución N° 1925-2022-SUNARP-TR-L, de fecha 19 de mayo 2022.

Tribunal Registral. Resolución N° 3711 -2022--SUNARP-TR-T;16 de setiembre de 2022.