

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



**La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018-2015-PI/TC**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OBTENER EL GRADO DE BACHILLER EN DERECHO**

**AUTOR**

Rabanal Florián, Dannery Tais

**ASESOR**

Buendía De Los Santos, Eduardo

2020

## RESUMEN

Uno de los mayores problemas de seguridad jurídica de la primera década del siglo XXI fue el ocasionado por el fraude inmobiliario, cuyo fenómeno significó la pérdida del patrimonio de innumerables propietarios peruanos. A raíz de la judicialización de estos ilícitos, se visibilizó la precariedad de los procedimientos de verificación documental de los registros públicos y de los funcionarios involucrados en las transferencias de los inmuebles. Asimismo, quedó manifiesta la diversidad de criterio judicial en la resolución de estos casos pues, en ocasiones, restituían el inmueble a los propietarios y, en otras, se la otorgaban al llamado tercero registral. Bajo este marco, el poder legislativo emite 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 - , cuya constitucionalidad fue, acertadamente, cuestionada y, recientemente, resuelta por el Tribunal Constitucional, a nuestro criterio, de forma errónea. Tal disposición normativa otorga protección al tercero registral, antes que al propietario, en los casos de Suplantación de Identidad y Falsificación Documental en aplicación del principio de fe pública registral. Dicho criterio ha sido avalado por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el expediente N° 00018-2015-PI/TC a pesar de que el acto origina la titularidad del tercero es un ilícito. Por ello, en la presente investigación de orden dogmático documental, pretendemos delinear los argumentos históricos, lógicos y normativos que sustentan que, ante el fraude inmobiliario, no se debe aplicar el principio de fe pública registral. Su aplicación se configuraría como un incentivo a la comisión de delitos que atentan contra la fe pública y contravendría normas de carácter público.

## ABSTRACT

One of the biggest legal security problems of the first decade of the 21st century was caused by real estate fraud, the phenomenon of which meant the loss of the assets of countless Peruvian owners. As a result of the prosecution of these crimes, the precariousness of the documentary verification procedures of the public registers and the officials involved in the transfers of real estate became visible. Likewise, the diversity of judging criteria in the resolution of these cases was evident since, on occasions, they returned the property to the owners and, on others, they granted it to the so-called third-party registry. Under this framework, the legislative power issues Law No. 30313 - Law of Opposition to the Registration Procedure in Process and Cancellation of the Registration Entry for Identity Impersonation or Forgery of Documentation and Amendment of Articles 2013 and 2014 of the Civil Code and Articles 4 and 55 and the Fifth and Sixth Complementary Transitory and Final Provisions of Legislative Decree 1049 - whose constitutionality was rightly questioned and, recently, wrongly resolved by the Constitutional Court, in our opinion. Such normative provision grants protection to the third party registry, before the owner, in cases of Identity Impersonation and Document Falsification in the application of the principle of registry public faith. Said criterion has been endorsed by the Constitutional Court in the sentence passed in the file N ° 00018-2015-PI / TC although the act originates the ownership of the third party is illegal. Therefore, in this research of a dogmatic documentary order, we intend to outline the historical, logical, and normative arguments that sustain that, in the face of real estate fraud, the principle of public registry faith should not be applied. Its application would be configured as an incentive to the commission of crimes that violate the public faith and would contravene public regulations.

## ÍNDICE

1	Introducción.....	5
2	Marco Teórico Normativo .....	6
2.1	El Sistema Registral Peruano .....	6
2.2	Fe pública registral.....	7
2.2.1	Origen y evolución normativa .....	8
2.2.2	Naturaleza.....	10
2.2.3	Función o Fundamento.....	10
2.2.4	Requisitos .....	11
2.2.5	Ámbito de Aplicación .....	16
2.3	Principios Vinculados.....	17
2.3.1	Principio de Legitimación.....	17
2.3.2	Principio de Publicidad Registral .....	18
2.4	Falsificación de documentos y suplantación de identidad .....	19
2.4.1	Tipo penal .....	20
2.4.2	Cuestiones problemáticas del delito de falsificación de documentos ...	22
2.5	Propietario Vs. Tercero .....	23
2.5.1	Posiciones doctrinarias.....	24
3	Marco Jurisprudencial .....	25
3.1	Antes de la Ley N° 30313 .....	25
3.1.1	Casación N° 5280-2006-Lima.....	25
3.1.2	Casación 4419-2009 .....	26
3.1.3	Casación N° 5745-2011-Lima.....	27
3.1.4	Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012.....	27
3.2	Después de la Ley N° 30313 .....	28
3.2.1	Casación 800-2015-Huánuco .....	28
3.2.2	EXP. N° 00018-2015-PI/TC5. Nuestra posición.....	29
4	Conclusiones.....	32
5	Bibliografía .....	33

## 1. Introducción

Durante la primera década del siglo XXI, en nuestro país, se produjeron numerosos casos de pérdida de propiedad por la comisión de actos ilícitos de parte de sujetos no propietarios. Tan común, fácil e incontrolable era esta situación que, incluso, se hizo un negocio de ello, aprovechando las falencias estructurales y tecnológicas de las entidades públicas intervinientes. Un claro ejemplo es el caso Orellana. Esta organización criminal se apropió ilegalmente de más de 40 inmuebles entre los años 2009 y 2013 y, para ello, se valió de los mismos funcionarios públicos (registradores, notarios, cónsules, árbitros entre otros) investidos de poder por el Estado peruano.

Incluso, si dejamos de lado las grandes transacciones ilegales realizadas por bandas organizadas con este fin, encontramos casos particulares de pequeños “grupos”, por así decirlo, o de individuos que se dedican a hipotecar, revender o poseer ilegítimamente propiedades que no son suyas pero que terminan generándoles ingresos, a costa de la carga que se crea para los legítimos propietarios. Un ejemplo de ello son los casos esbozados a continuación:

- i. Una mujer, cuya identidad fue suplantada para obtener un poder de venta sobre su inmueble, ubicado en Magdalena del Mar. Este fue, posteriormente, revendido por el suplantador (2017).
- ii. Una empresaria, propietaria de un inmueble ubicado en Surco, que se fue de vacaciones al Caribe, periodo que fue aprovechado por la mafia inmobiliaria para despojarle de su propiedad realizando sucesivas transferencias amparadas en el registro (2013).
- iii. Una pareja de esposos japoneses, cuyo inmueble, ubicado en Pueblo Libre, fue vendido y revendido utilizando una carta poder con firmas y huellas falsas avalada, supuestamente, por un cónsul peruano de Nueva York (2014).
- iv. Un anciano de 77 años, dueño de un inmueble en San Miguel, fue declarado muerto por RENIEC, mediante trámite realizado por los sujetos que pusieron en venta su predio tras, previamente, inscribir una carta poder otorgada por el “hermano de la víctima” que autorizaba la transferencia onerosa (2014).
- v. Dos inmobiliarias, “Santa Felicia” e “Inmobiliaria Mochica SAC”, propietarias de inmuebles en La Molina y Jesús María, cuyos libros de actas fueron reportados como perdidos ante la policía por sujetos que suplantaron la identidad de su accionista y que, posteriormente, vendieron los inmuebles en cuestión. Estos, a su vez, fueron revendidos por los “nuevos titulares” (2014).
- vi. Personas mayores de edad, dueñas de diversos inmuebles, quienes fueron engañadas por la enfermera que las cuidaba. Esta logró que le otorguen poderes con facultades para transferir, lo que efectivamente hizo (2014).

Atendiendo el problema ocasionado por las situaciones descritas, nuestro ordenamiento jurídico ha incorporado, hace ya muchos años, la figura del “tercero de buena fe” en aras de dotar de una solución a los que adquieren la propiedad de aquellos que no la ostentan pero que cuentan con la “legitimación” de los registros públicos.

Aunque creemos que tal principio se aplica correctamente en diversos supuestos, este no es el caso de la adquisición de propiedad derivada de un acto ilícito como lo es la suplantación de identidad del verdadero propietario y la falsedad documental material, tal como afirma el Tribunal Constitucional en su reciente sentencia recaída en el expediente N° 00018-2015-PI/TC.

Es por ello que, en la presente investigación, profundizaremos sobre el principio de buena fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil Peruano a efectos de detallar los aspectos teóricos y prácticos controvertidos en el caso del fraude inmobiliario. Para ello, también recurriremos al análisis de jurisprudencia que acoja los distintos criterios adoptados por nuestras cortes judiciales para resolver el problema.

## **2. Marco Teórico Normativo**

Este acápite pretende brindar información relevante vinculada al objeto de estudio. En ese sentido, expondremos una breve introducción histórica y normativa en torno al sistema registral peruano para, posteriormente, centrarnos en el principio de fe pública registral y sus requisitos. En tercer lugar, mencionaremos los principios que se encuentran estrechamente vinculados al contenido del artículo 2014 del Código Civil. En cuarto lugar, explicaremos los aspectos teóricos relevantes del delito de falsificación de documentos

### **2.1 El Sistema Registral Peruano**

El Sistema Registral Peruano encuentra su antecedente inmediato en el Registro de la Propiedad Inmueble creado en 1888 con el objetivo de recopilar, mediante el procedimiento de inscripción, las transferencias de dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Este, a su vez, según Baltazar Caballero (2002), es precedido por el Registro de Cargas, existente en la Época del Virreinato, cuyo contenido versaba sobre Capellanías y Censos, siendo los primeros gravámenes sobre bienes a cambio de la celebración de misas y pías y, los segundos, derechos contractuales a obtener una pensión a cambio de entregar la posesión del inmueble por determinado plazo.

Si bien el Registro de la Propiedad fue el primer registro, no fue el único creado con anterioridad al Sistema Nacional de los Registros Públicos. Así, se creó el Registro Mercantil, el Registro de Declaratoria de Herederos, entre otros. Esta diversificación de registros fue lo que denotó la necesidad de integrar el

funcionamiento de los registros públicos y uniformizar la actuación de los registradores, quienes, inicialmente, debían redactar, de forma manuscrita, el contenido de los asientos registrales.

Atendiendo la necesidad suscitada, mediante Ley N° 26366 -Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos-, publicada el 16 de octubre de 1994, el Estado creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. En dicha norma, se definió las funciones, objetivos y garantías que debía asumir este sistema en aras de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país. Tal unicidad pretendía “garantizar el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos (aspecto estático) y la plena eficacia de las transferencias patrimoniales (aspecto dinámico), mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición” (Avendaño Valdez & Del Risco 2012, p. 189), rasgo propio de todos los sistemas registrales.

Una de las garantías prometidas fue la anhelada seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la veracidad del registro, es decir, la fe registral (artículo 3 de la Ley N° 26366) y la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

En concordancia con lo señalado, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, publicado en marzo de 2005, plasmó que

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales

Es decir, pareciera que los Registros Públicos se constituyen como una no tan nueva forma de adquisición del derecho de propiedad, aun cuando, como regla, solo se le reconoce carácter declarativo. Esta afirmación encuentra sustento en los principios que rigen su funcionamiento y que abordaremos a continuación con el propósito de determinar su inaplicabilidad en dos supuestos: suplantación de identidad del legítimo propietario y falsificación documental.

## **2.2 Fe pública registral**

La protección que se otorga a “C” por adquirir un inmueble, de forma onerosa, proveniente de “B”, quien, en el registro, figura como persona legitimada para enajenar la propiedad del bien, pero cuyo título legitimante (carta poder, contrato de transferencia, entre otros) es, posteriormente, resuelto, anulado, rescindido o cancelado, es el efecto de la denominada “fe pública registral”.

En palabras de Mejorada Chauca (2015), el principio de fe pública registral “es una herramienta que protege a los adquirentes a título oneroso, poniéndolos a salvo de los vicios que pudiesen afectar el título del enajenante” (p. 234).

Sin duda, podemos afirmar que la fe pública registral es la máxima expresión de eficacia del sistema registral o, específicamente, de la publicidad de su contenido en tanto que presupone la existencia de una divergencia entre el contenido del Registro y la situación jurídica verdadera y dota de todos sus efectos a la apariencia jurídica.

### **2.2.1 Origen y evolución normativa**

El principio de buena fe registral, tal y como lo conocemos en nuestro ordenamiento jurídico, encuentra su origen normativo en la Ley Hipotecaria Española (en adelante, LHE) de 1861:

Artículo 34.- El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Esta regulación surge a modo de protección del tercero adquirente, siempre que cumpla con los siguientes requisitos: (i) buena fe; (ii) adquiere a título oneroso; (iii) de quien figura en el registro con facultad para transferir el bien; (iv) inscribe su derecho; y, (v) las causas que originen la anulación o resolución de título del otorgante no deben constar en el Registro.

Además, es pertinente mencionar que en la disposición normativa expuesta no se considera de forma expresa la conducta del legítimo propietario del inmueble objeto de litis. Mejor dicho, si éste conocía o no de la incongruencia del registro con la realidad.

Posteriormente, la Ley Hipotecaria Española fue derogada y reemplazada en 1946, bajo la misma denominación, y permanece vigente a la fecha. No obstante, a pesar de las modificaciones sucesivas, la disposición normativa objeto de cuestionamiento se ha mantenido inamovible y fue incorporada al ordenamiento jurídico peruano, por primera vez, en el artículo 1052 del Código Civil de 1936, de la siguiente forma:

Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

El articulado expuesto, a diferencia de la LHE, no incorpora la buena fe como requisito para su aplicación y utiliza una redacción que, en la práctica, resulta cuestionable, ya que genera confusión en el extremo que señala que las causas de la anulación del derecho del transferente no deberán constar “claramente” en el registro. Es por ello que, en 1984, con la reforma del Código Civil, se cambió de la siguiente manera:

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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

La reforma del contenido del principio de fe pública registral lo fue en nuestro ordenamiento jurídico pero no en la LHE, ya que es notable la incorporación, casi completa, de su redacción.

Sin embargo, aun con las modificaciones legislativas, existían muchos problemas de aplicación y de interpretación en torno a la figura descrita. Ello debido a factores como la consolidación institucional de SUNARP, que ha conllevado a que se le otorgue un margen de acción más amplio, y la precisión respecto de los documentos en los que se debe verificar que no exista causa que afecte el título del transferente.

En ese sentido, en el año 2015, se promulgó y publicó 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 -, que modificó el artículo 2014 del Código Civil según el siguiente detalle:

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 (el subrayado es nuestro)

La reciente modificatoria descrita buscaba dotar de una solución a los problemas de transferencias derivadas de actos ilícitos y ha sido objeto de múltiples cuestionamientos que planteamos más adelante y que serán óbice de la crítica que aquí pretendemos realizar.

### 2.2.2 Naturaleza

Más allá del análisis normativo que supone la importación de una norma extranjera, es importante determinar su naturaleza pues de ella depende el alcance y la protección que se le otorgará. Así, la fe pública registral es un principio del sistema registral. Ambos, fuente y principio, son de carácter público en virtud de los intereses que pretenden proteger.

Según Gordillo Cañas (2006), el principio de fe pública registral es, además, de naturaleza germánica, e implica “una presunción juris et de jure o en una ficción (...) de exactitud y de integridad del Registro” (p. 511).

La fe pública registral no se trata de un supuesto de fe pública originaria, sino derivada, pues, el registrador no actúa los hechos, cosas o personas, sino documentos preexistentes, en base a los cuales crea el asiento registral (Arroyave Ochoa, 2014). En ello se diferencia de la fe pública notarial pues, en esta última, el Notario interviene directamente, ya sea en la identificación de las personas que acuden ante él o en la creación misma de una persona jurídica, por ejemplo.

### 2.2.3 Función o Fundamento

La incorporación del principio de fe pública registral a nuestro ordenamiento jurídico encuentra su fundamento en la protección del tráfico jurídico de los inmuebles.

Así lo exponen diversos autores tales como Aliaga Huaripata (2000) quien señala que el objetivo es “proteger el tráfico jurídico, al romper la “cadena de arrastre” de las nulidades, amparando a todos aquellos que confían en el registro”.

Igualmente, Avendaño Valdez y Del Risco Sotil (2012) manifiestan que “El fundamento de esta figura radica en asegurar el tráfico patrimonial que se desarrolla de buena fe y en base a la información registral” (p. 190).

Asimismo, Avendaño Arana (2001) sostiene que “tiene su fundamento en la presunción iuris tantum de exactitud y validez del contenido de la inscripción” (p. 48), es decir, en el principio de legitimación.

También, Gordillo Cañas (2006) exclama que “El buen orden del tráfico inmobiliario exige seguridad; y la publicidad, el instrumento que la sirve, es el medio para obtenerla” (p. 527).

En las citas anteriores, es perceptible la incorporación de más de una característica del sistema registral tales como legitimación del enajenante, publicidad registral, exactitud y validez, seguridad y confianza. Sin perjuicio de ello, todos los autores concuerdan en que el fundamento es uno solo: asegurar las transferencias inmobiliarias. En todo caso, surgen múltiples preguntas al respecto: ¿Existen límites para esta protección? De encontrarlos, ¿Cuáles son? ¿Son reconocidos como tales? Ciertamente, son cuestiones que responderemos en su momento. Por ahora, hemos de enfocarnos en delinear todos los aspectos relevantes de la fe pública registral y, para ello, procederemos a definir cada uno de los elementos necesarios para su aplicación.

#### **2.2.4 Requisitos**

Tal como se ha descrito anteriormente, la normativa señala que la protección que supone la fe pública registral requiere el cumplimiento de ciertos requisitos en torno a la figura del tercero adquirente. A la fecha, tras las diversas modificaciones normativas y precisiones jurisprudenciales, estos presupuestos son cinco (5), a saber: adquisición a título oneroso; apariencia registral del derecho del transferente; defectos en el título del transferente; buena fe; inscripción del derecho del transferente.

##### **2.2.4.1 Adquisición a Título Oneroso**

Según Avendaño Valdez y Del Risco Sotil (2012), la obligatoriedad de este presupuesto radica en que es a partir de este que se configura una verdadera afectación económica al tercero que adquirió confiando en el registro, en contraposición con la afectación del propietario, quien termina perdiendo su titularidad inmobiliaria. Esto es, en un escenario en el que existen dos (2) sujetos afectados, en términos económicos, el principio de fe pública registral se presenta como factor dirimente de la controversia. De ahí que resulte imposible concebir su aplicación a aquellos casos en los que la transferencia se efectúa a título gratuito pues resulta obvio que la afectación económica sería solo del propietario y, por ende, sería el único sujeto protegible.

##### **2.2.4.2 Apariencia Registral del Derecho del Transferente**

Tal como consta expresamente en la disposición normativa bajo comentario, el transferente debe figurar en el registro con facultades para otorgarlo, ya sea a título de propietario o apoderado. A saber, quien transfiere la propiedad debe gozar de derecho inscrito en los registros públicos, de lo contrario no se trataría de un supuesto de aplicación del principio de fe pública registral.

Sobre el tema, Falzea (2006) enuncia lo siguiente:

La apariencia no es un apareamiento opaco, un puro hecho que únicamente se revela a sí mismo, porque un fenómeno que se limita a revelarse a sí mismo jamás puede ser aparente. (...) la apariencia, por el contrario, surge solo cuando un fenómeno hace que otro fenómeno, además de sí mismo, aparezca, y lo hace aparecer como real, aunque es irreal. (p. 183)

En ese sentido, la apariencia en cuestión no puede ser somera, sino que debe ser de tal magnitud que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro, así también lo ha precisado el Tribunal Constitucional (2015).

#### **2.2.4.3 Defectos en el título del Transferente**

El artículo 2014 del Código Civil especifica que los defectos en el título del otorgante deben ser de tal índole que cancele, resuelva, anule o rescinda su derecho. Es decir, no puede ser cualquier tipo de vicio, sino solo aquel que determina que el titular registral no es el verdadero dueño o no está realmente facultado para traspasar el bien.

De conformidad con Avendaño y Del Risco (2012), el problema figura en la publicidad registral, ya que “hay un defecto en el derecho del transferente que no aparece publicitado en los Registros Públicos y que no puede ser conocido por el tercero” (p. 193).

Cabe acotar que todos los requisitos desarrollados hasta el momento se encuentran estrechamente ligados, de una u otra manera, al de buena fe como detallaremos a continuación.

#### **2.2.4.4 Buena fe**

A modo de recordatorio, Escajadillo (2017) asevera que nuestro ordenamiento jurídico “es uniforme al considerar que el tercero que tenga buena fe es digno de ser tutelado en sus derechos cuando causas ajenas a su conocimiento lo pudieran afectar” (p. 197). Prueba de ello son las variadas disposiciones del Código Civil que otorgan esta protección en diversos supuestos, siendo un ejemplo el tercero que contrata con el representante cuando su revocación no consta inscrita o excede sus facultades (artículos 152 y 162); la simulación absoluta del artículo 194; las adquisiciones derivadas de un heredero aparente (artículo 665); entre otros.

Concretamente, todas las adquisiciones a non domino exigen como requisito imprescindible la buena fe. Sostener lo opuesto significaría transgredir los ideales mismos de nuestro sistema jurídico y, consecuentemente, se traduciría en una manifiesta inseguridad jurídica, no solo de las transferencias inmobiliarias, sino de todo el ordenamiento.

Lo enunciado responde a un estándar de moralidad en las relaciones sociales y económicas que se trasladan al plano jurídico para consolidar un derecho -en el sentido de gozar de oponibilidad y seguridad frente a los terceros-. De no ser así, el Registro podría ser utilizado para consumir fraudes y engaños.

En este punto, es menester preguntarnos a qué se refiere el artículo 2014 del Código Civil con “buena fe”, por lo que hemos de revisar lo señalado por la doctrina y la jurisprudencia.

A juicio de Mendoza del Maestro (2020) afirma que no se trata de la *treu und glauben* alemana, o sea, la buena fe objetiva; sino que se refiere a la *guter glaube*, es decir, la buena fe subjetiva. Ello en el sentido de desconocimiento de la inexactitud del registro de cara a la realidad; a saber, el tercero ignora la incongruencia entre lo registral y lo real.

En oposición, Becerra Sosaya (2020a) defiende la coexistencia de la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva, considerando que la revisión de la información registral configura esta última y, la verificación de cualquier elemento extrarregistral, la primera.

El mismo autor apuntala que se trata de buena fe subjetiva basada en la diligencia del tercero quien debe realizar todas las actividades diligentes para confirmar la creencia de que quien le vende lo hace con derecho (Mendoza del Maestro, 2020).

La decisión recientemente emitida sobre el expediente N° 00018-2015-AI/TC, menciona, aunque no de manera precisa, los lineamientos que ha de observar el comportamiento del tercero para ser considerado de buena fe.

En primer lugar, tal como mencionamos a priori, recalca la definición misma de buena fe; o sea, que el tercero no debe conocer de los defectos del título del transferente.

En segundo lugar, confirma el criterio establecido por la Corte Suprema, en la Casación N° 11620-2016-Junín, según el cual el adquirente debe revisar, no solo los asientos registrales, sino también los títulos archivados, de conformidad con 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 -.

Sobre este análisis, Garazatua Nuñovero (2020) asegura que tal ampliación conlleva a extender la revisión “también a toda otra información disponible en el registro, pues de otro modo no se podrá tener certeza de la conformidad de la información inscrita” (p. 113-114).

Igualmente, a modo de crítica por la extensión de los documentos registrales que debe revisar el comprador, Mendoza del Maestro (2020) opina lo siguiente:

¿Con qué fin se le da fuerza al asiento y, del mismo modo, al título archivado? ¿Para qué, entonces, servirían los registros y los principios de legitimación y oponibilidad si al final debo ir al título archivado? Ese es otro sistema; y no pretendo hacer apología por un sistema u otro, pero seamos claros, ambos sistemas no pueden coexistir (p. 19).

En tercer lugar, cita la Casación N° 3098-2011-Lima, Casación N° 3187-2013-Cajamarca, Casación N° 105-2016-Santa y la Casación N° 11620-2016-Junín para consolidar el mandato de verificación de la posesión del inmueble objeto de transferencia. Ello con el propósito de averiguar si el transferente del derecho goza de legitimidad para celebrar la transacción.

Al respecto, Becerra Sosaya (2020a) afirma que reconocer que el tercero debe verificar tal posesión significa la destrucción de la buena fe subjetiva. Tal como expresa el artículo 2014 del Código Civil, la buena fe del tercero se presume, pero se trata de una presunción *iuris tantum*, *no iure et de iure*. En los años precedentes, el problema radicaba en que no existía unicidad sobre cuáles eran los medios idóneos o aceptados para vencer tal presunción. Esta situación ha cambiado con la sentencia comentada, aunque técnicamente no constituye precedente vinculante.

El Tribunal Constitucional concluye enunciando que el cumplimiento de los criterios expuestos configura una conducta diligente y prudente de quien adquiere un inmueble.

En síntesis, podemos afirmar que la revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados y la verificación de la posesión corroboran la ignorancia del tercero sobre el defecto en el título del vendedor.

Habiendo desarrollado los presupuestos de la buena fe, es pertinente ahondar sobre su temporalidad. En otros términos, hemos de desentrañar desde cuándo y hasta cuándo el tercero debe “tener buena fe” para ser protegido por el principio de fe pública registral.

La sentencia comentada es polémica, en el ámbito académico, en el extremo que manifiesta que “para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo” (el subrayado es nuestro).

En términos prácticos, el adquirente debe tener buena fe, cumpliendo con las verificaciones mencionadas, desde que celebra la compraventa hasta que la inscribe. Este periodo es variable y termina dependiendo de la diligencia de las partes involucradas.

Es apreciable que la temporalidad en cuestión no considera la existencia o no de la afectación económica del tercero, lo que es inquietante dado que esta es el contrapeso determinante de la aplicación de la fe pública registral en perjuicio del legítimo propietario. Por ejemplo, si tras efectuar el pago al supuesto vendedor y sin realizar la inscripción, el comprador es informado de la irregularidad ¿se aplicaría el 2014? Entendemos que no, lo que resulta contradictorio con lo explicado hasta aquí.

Tampoco toma en cuenta la excesiva carga de verificación sobre el adquirente a causa de esa temporalidad. En el caso de la revisión de los antecedentes registrales y de los títulos archivados, no hallamos mayor problema. En cambio, sí es grave la situación si nos centramos en la corroboración de la posesión. ¿Basta acudir al inmueble antes de la venta o se debe ir cada día desde la compraventa hasta la inscripción? El máximo intérprete de la Constitución no lo dice con claridad, sino que recurre a casaciones que mencionan que basta la constatación en una sola oportunidad; no obstante, no llega a unificar el criterio temporal, lo que, a nuestro juicio, puede producir muchos problemas en la práctica.

En abierta oposición con la adopción del elemento posesión como criterio analizable en este caso, Garazatua Nuñovero (2020) afirma que ello

destruye toda la lógica del sistema registral, pues la situación posesoria de facto, esto es, la realidad extra registral, cuando el bien materia de transferencia no se encuentre en poder del transferente, prevalecerá negativamente sobre la realidad del registro, aun cuando no se tenga absoluta certeza que, en todos los casos, ha sido posible comprobar la calidad posesoria del ocupante, ni mucho menos la veracidad, autenticidad y/o validez del título que pudiera invocar. (p. 12)

Como hemos detallado en este apartado, el término “buena fe” se ha prestado para ser una especie de cajón de sastre en el que entran variados subrequisitos, siendo estos el desconocimiento de la incongruencia, la diligencia, entendida como verificación registral y extrarregistral, y la prudencia, hasta el momento.

#### **2.2.4.5 Inscripción del derecho del Tercero**

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil celebrado en 2012 señala que la inscripción del derecho de propiedad adquirido por el tercero registral es el elemento de cierre que permite la aplicación del principio de fe pública registral. Ello en línea con lo expresado por el artículo 2014 del Código Civil según el cual el tercero, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho.

A juicio de Coviello, sería cuestionable dotar al tercero de esta protección si no inscribe, pues sería ilógico que le cuestione al propietario que no inscribió la falla que también el primero comete (Gonzales Barrón, 2008). En palabras más

sencillas, “es necesario exigir al tercer adquirente hacer algo que le falta al otro: la inscripción” (Gonzales Barrón, 2008, p. 244).

### 2.2.5 Ámbito de Aplicación

La regla de predominio de la apariencia jurídica contenida en el principio de fe pública registral claramente debe tener límites. Sin ellos, nos encontraríamos ante un posible escenario de ejercicio abusivo del Derecho, situación proscrita por el artículo II del Título Preliminar de nuestro Código Civil.

La cuestión, justamente, es definir sus limitaciones, considerando la configuración previa de cada uno de los requisitos descritos a priori. Es así que, al igual que autores como Pasco (2017), Mendoza (2013) y Ortiz, a continuación, nos aventuramos a detallar cada uno de los supuestos protegidos por este principio.

*Primer escenario:* A, propietario de un inmueble con derecho inscrito, otorga e inscribe un mandato o poder a favor de “B” que lo faculta a transferir dicho inmueble. Ante tal constatación, C celebra un contrato de compraventa con B y adquiere e inscribe el inmueble a su nombre. No obstante, días antes de la transferencia, B deja de ostentar la facultad de transferir el bien por decisión de A. En este contexto, se contemplan 2 posibilidades: (i) B conocía de la revocatoria o modificatoria del mandato o poder y aun así transfirió o (ii) B desconocía de la revocatoria o modificatoria del mandato o poder porque A no le comunicó. En ambos casos, la revocatoria o modificatoria nunca se inscribió, lo que permitió a B realizar la transferencia.

*Segundo escenario:* A, propietario de un inmueble con derecho inscrito a su favor, transfiere su inmueble a B quien, posteriormente, lo transfiere a C. Ambas transferencias constan inscritas en el registro. No obstante, tiempo después, el contrato celebrado entre A y B es declarado nulo o anulable por alguno de los supuestos contemplados en el artículo 219 o 220 del Código Civil -estado de necesidad, error o dolo, entre otros.

*Tercer escenario:* Un caso especial de nulidad que merece su propio detalle es el de la simulación absoluta. Aquí, A, quien es propietario de un inmueble con derecho inscrito a su favor, celebra con B un contrato de compraventa simulado que es inscrito. Luego, B transfiere a C en virtud de la legitimidad aparente publicitada por el registro. En este escenario, existe un verdadero acuerdo entre las partes encaminado a dar la apariencia de realizar un acto que en realidad no quieren celebrar, lo que, según Cariota Ferrara, se conoce como “acuerdo simulatorio” (Pasco Arauco, 2020, p. 348).

*Cuarto escenario:* A, quien es propietario de un inmueble con derecho inscrito a su favor, celebra un contrato con B que queda resuelto por incumplimiento. En este contexto, B vende el bien a C, quien también inscribe su derecho.

De momento, no encontramos discordancias de pensamiento, ni en la doctrina ni en la jurisprudencia, sobre los supuestos descritos arriba. Todos concuerdan que, en tales casos, es aplicable el principio de fe pública registral.

Ahora, listaremos algunos de los casos en que existen posiciones contradictorias respecto de la aplicación o no del artículo 2014 del Código Civil.

*Primer escenario:* Se falsifica e inscribe una escritura pública de transferencia en la que A (propietario real con derecho inscrito) transfiere el bien a B. Seguidamente, B transfiere a C la propiedad del inmueble.

*Segundo escenario:* Se falsifica e inscribe un poder o mandato según el cual A - propietario real- otorga facultades a B para que este transfiera su inmueble. Luego, B cede la titularidad del inmueble a C.

*Tercer escenario:* Se suplanta la identidad de A -propietario real- ante un verdadero notario, con lo que la escritura pública verdadera avala el traspaso del inmueble de A a favor de B. Después, B vende el inmueble a C.

*Cuarto escenario:* C -tercero- adquiere un inmueble de A, quien figura en los registros como propietario. No obstante, en dicha fecha, B ya había adquirido la propiedad por prescripción.

De los casos problemáticos expuestos, analizaremos los tres (3) primeros, ya que se enmarcan en el cuadro delictivo y son fuente del denominado fraude inmobiliario.

## **2.3 Principios Vinculados**

A la par del principio de fe pública registral, existen otros principios que han de valorarse en los casos de fraude inmobiliario.

### **2.3.1 Principio de Legitimación**

El principio de legitimación se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil de 1984, recientemente modificado por 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 -, publicada el 26 marzo de 2015, cuyo texto ordena lo siguiente:

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se

declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

El Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos señala que

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

Ambas normas arguyen la exactitud, validez, certeza y eficacia del contenido de los asientos registrales. Lo interesante de esta presunción *iuris tantum* es que, en el caso de la fe pública registral, convierte en irreversibles las transferencias efectuadas por quien figura como titular en el registro en virtud de documentos falsos.

La cuestión es que la validez o invalidez de un acto o del documento que lo contiene es relevante en atención a los efectos que produce. De ahí que, aunque efectuemos un análisis separado, uno es consecuencia del otro como regla general.

### **2.3.2 Principio de Publicidad Registral**

El Principio Registral de Publicidad se encuentra consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 de nuestro Código Civil, cuyo texto establece la presunción *iure et de iure* de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

De una interpretación literal de la norma, se entiende que los registros se presumen conocidos por todos; no obstante, al igual que Luna Escalante (s. f.), hemos de precisar que tal mandato deviene en un irreal. No es cierto que todos conozcamos la totalidad de la información registral; lo que sí es cierto es que podemos conocerla a través de los mecanismos de publicidad predispuestos por SUNARP. Entonces, no se trata de una presunción del conocimiento mismo, sino de la posibilidad de conocer.

El mismo autor (Luna Escalante, s. f.), en línea con Delgado Scheelje, sostiene que la publicidad tiene como propósito dar a conocer las situaciones jurídicas

incorporadas al Registro que son de interés para los terceros; por ejemplo, transferencias inmobiliarias, constitución de hipotecas, entre otros (p. 8-11).

El principio de publicidad registral es relevante para la presente investigación en tanto que tiene como consecuencia directa la eficacia de los actos celebrados en virtud del contenido registral publicado. Es así que, en el caso del fraude inmobiliario, el tercero no podría ampararse en el artículo 2014 del Código Civil si, justamente, no accediera a la información registral en virtud del mencionado principio.

#### **2.4 Falsificación de documentos y suplantación de identidad**

En nuestro ordenamiento jurídico, al igual que en la tradición jurídica francesa-española, no existe un derecho general a la verdad; no obstante, sí se protege la autenticidad de los documentos porque se traduce en veracidad jurídica. Es ahí que incumbe la regulación del delito de falsedad documental material, cuya aparición más antigua radica en el Derecho Romano, seguidamente del Código Penal Francés de 1810 (Rojas Aguirre, 2012).

Nuestro Código Penal contempla el delito de falsificación de documentos, dentro del título de Delitos contra la Fe Pública, en el artículo 427 y establece que

El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de diez años y con treinta a noventa días-multa si se trata de un documento público, registro público, título auténtico o cualquier otro transmisible por endoso o al portador y con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cuatro años, y con ciento ochenta a trescientos sesentaicinco días-multa, si se trata de un documento privado

El que hace uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas.

De la lectura del articulado precedente, es perceptible que la suplantación de identidad implica más que el engaño en el plano documental, pues, en el caso de las transferencias inmobiliarias, estas deben constar en escritura pública por lo que las personas involucradas deben acudir a la notaria para realizar dicho acto. Es así que el fraude inmobiliario siempre implicará el uso de la documentación falsificada y no su mera elaboración.

En ese sentido, es relevante mencionar que la suplantación de identidad, en el caso concreto, no solo es documental, sino que es presencial cuando el falso

propietario usurpa la identidad del legítimo propietario con el objeto de despojarlo de su propiedad y obtener provecho de ella.

Considerando las acotaciones precedentes, es necesario mencionar el delito de falsedad ideológica tipificado en el artículo 428 del Código Penal Peruano, ya que, en el caso bajo análisis, también resulta aplicable.

**Artículo 428.-** El que inserta o hace insertar, en instrumento público, declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de seis años y con ciento ochenta a trescientos sesenticinco días-multa.

El que hace uso del documento como si el contenido fuera exacto, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas.

Un ejemplo del delito precedente en el fraude inmobiliario se produce cuando se introduce información false en la escritura pública elaborada por un verdadero notario.

Finalmente, hemos de resaltar que, en Registros Públicos, el fraude inmobiliario es documental.

#### **2.4.1 Tipo penal**

En aras de clarificar el panorama del delito transcrito, es importante efectuar su análisis pues de este dependen las conclusiones a las que hemos de arribar más adelante.

La configuración del delito de falsificación documental requiere la existencia de dolo, ya que, según el artículo 427 de nuestro Código Penal, la conducta tipificada debe realizarse “con el propósito de utilizar el documento”; a saber, con conocimiento y voluntad.

Asimismo, de la redacción de la misma disposición penal, se desprende que el sujeto activo puede ser cualquier persona, cuya conducta implica (i) hacer en todo o en parte un documento falso, o adulterar un documento verdadero; (ii) que el documento que se elabora o adultera origine derecho u obligación o pruebe un hecho; y (iii) que sea susceptible de causar perjuicio.

Además, el objeto material sobre el que recaerá la conducta del sujeto serán los documentos públicos o documentos privados.

A efectos de exponer, a posteriori, los problemas teóricos existentes en torno al delito objeto de escrutinio, es menester destacar que la doctrina ha establecido distintas tipificaciones de los delitos en función de la afectación ocasionada al bien jurídico protegido, la conducta realizada y el sujeto activo.

Considerando el sujeto activo del delito, se clasifica los delitos como comunes o especiales. Los primeros son aquellos que pueden ser realizados por cualquier sujeto; o sea, nacional o extranjero, funcionario público o civil. En cambio, los segundos son aquellos cuyo sujeto activo goza de un carácter especial ya sea por el cargo que ocupa -presidente o ministro, etc.-, por su relación con el sujeto pasivo -padre o cuidador-, u otro.

Tomando como eje la conducta del sujeto activo, debemos resaltar que nuestro Código Penal acoge 2 formas de conductas sancionables: la acción y la omisión, siendo del primer tipo la conducta tipificada en el delito de falsificación documental.

Tal como señala Peña-Cabrera Freyre, hemos de especificar que el perfeccionamiento de los delitos, en algunos casos, requiere que se produzca determinado resultado y, en otros, basta la acción del sujeto (Mixán 2008: 50-51). A los primeros se les denomina delitos de resultado y, a los segundos, delitos de mera o simple actividad. En otras palabras, en los delitos de resultado, la afectación constituye un elemento objetivo que configura el delito; en contraposición, en los delitos de mera actividad, es irrelevante si se causó o no daño para establecer que se cometió un delito.

A modo de ejemplo, encontramos que el homicidio constituye un delito de resultado puesto que requiere de la muerte del sujeto pasivo para ser sancionado; de lo contrario sería tentativa de homicidio. Por el contrario, conducir ebrio basta para ser sancionado penalmente, es decir, no se requiere ocasionar un accidente, por lo que este sería un delito de simple actividad.

No menos importante es la clasificación basada en el número de verbos que integran el delito. Así, encontramos que aquellos que requieren de un solo verbo para su configuración son “delitos simples”; contrariamente, aquellos que contienen dos o más verbos son “delitos compuestos” (Bramont Arias Torres, 2017, p. 10). Estos últimos, se subdividen en delitos mixtos o complejos. Los primeros presuponen la existencia de un verbo rector, es decir, que el delito se configura a partir de un solo verbo aunque hayan más; los segundos, requieren la concurrencia de todos los verbos para la constitución del delito.

En torno a la afectación que se ocasiona al bien jurídico protegido, los delitos pueden ser de lesión o de peligro. Los primeros presuponen la existencia de daño como consecuencia de la realización de la conducta tipificada y como elemento objetivo del tipo penal. En comparación, los segundos no requieren que haya daño, sino que basta la puesta en riesgo del bien jurídico.

Habiendo establecido las nociones previas necesarias para clasificar al delito de falsificación documental, obtenemos que se trata de un delito de mera actividad, ya que basta hacer en todo o en parte un documento o adulterar uno existente; un delito compuesto mixto, pues los verbos hacer y adulterar no son concurrentes; un delito común, ya que cualquiera lo puede realizar; y un delito de peligro, ya que su accionar debe ser susceptible de causar daño.

#### **2.4.2 Cuestiones problemáticas del delito de falsificación de documentos**

De la redacción, se desprende un amplio debate en torno al bien jurídico objeto de protección del delito. Así, autores como Castillo Alva pugnan por su concreción o especificidad y manifiestan que el bien jurídico protegido es la fiabilidad y seguridad del tráfico jurídico; mientras que Cobo del Rosal defiende su carácter pluriofensivo sosteniendo que se protege la fe pública registral, propiedad, honor, objetividad e imparcialidad en la administración de justicia, entre otros (Arenas Pancca, 2018).

A nuestro parecer, el bien jurídico protegido no es la seguridad jurídica del tráfico puesto que los documentos falsificados o adulterados no tienen como único objetivo las transferencias. Ello en virtud de que un documento falso puede ocasionar la imposición errónea de una sanción; privación de la propiedad y de la libertad; nacimiento de obligaciones patrimoniales o extrapatrimoniales, entre otros.

Asimismo, consideramos que tampoco es la veracidad de la información contenida en los documentos públicos o privados, ya que solo se sanciona si estos son susceptibles de causar daño, no por el mero hecho de contener información falsa.

Creemos que, desde una perspectiva general y tomando en cuenta la ubicación del delito en el código penal, lo que se protege directamente es la seguridad brindada por el ordenamiento jurídico, pues este se vería desacreditado si permitiera condenas o privaciones injustas.

En el caso concreto del fraude inmobiliario, es posible afirmar que lo que se protege es la confianza en el sistema registral y los derechos de aquellos que se amparan en la seguridad que este otorga.

Otro debate surge a propósito del momento en que se consuma el delito. Desde una interpretación literal del artículo 427 del Código Penal, se deduce que basta con (i) elaborar o participar de la elaboración de un documento falso o en la adulteración de uno verdadero, con el propósito de utilizarlo; o (ii) utilizar tales documentos, para ser pasible de sanción. Pero, no se trata de cualquier documento, sino de uno que pueda dar origen a un derecho o una obligación o pueda servir para probar un hecho. Es decir, no se requiere que efectivamente se cause daño o perjuicio sino que sea susceptible de causarlo. Aquí, es notable que la tesis acogida es la de considerar a la posibilidad de causar daño como un elemento del tipo objetivo del delito, no como una condición de punibilidad.

En suma, se puede afirmar que la conducta típica del delito es **falsificar o usar**, más no *falsificar y usar*, en cuyo caso se constituye como un delito de mera actividad y de peligro. Así lo corrobora Arenas Pancca (2018), quien sobre el particular expresa que:

La consumación del delito de **falsedad documental** se da en el momento mismo de la realización de cualquiera de las conductas típicas unido con el ulterior propósito subjetivo de hacer un uso de él, sin necesidad de un uso efectivo del documento en el plano objetivo ontológico. Así, si se da este uso posterior (exigencia no típica), estaríamos en la fase de **agotamiento delictivo** (lo que implica la irrelevancia de este posterior uso, dado que quedaría impune).

Por cuestiones de practicidad en materia probatoria, la jurisprudencia ha establecido que el delito de falsificación documental es uno de lesión, siendo que se configura desde su utilización. Ello ante la imposibilidad de detectar la comisión del delito en la fase anterior a la introducción del documento en el tráfico jurídico. En ese sentido, la Sala Penal Permanente se pronunció en la Ejecutoria Suprema R.N. N° 4036-2004.

Nuestra posición es discrepante con lo señalado por la Sala Permanente en cuanto a la calificación del delito de falsificación documental como uno de lesión. La misma Sala señala que este delito es de configuración instantánea, o sea, con la sola utilización del documento. No se requiere que efectivamente cause perjuicio. En este punto, consideramos que la argumentación de la Sala es contradictoria.

A manera de gráfico, veamos el caso de “A” quien presenta, ante registros públicos, una escritura pública falsa que contiene la transferencia de un inmueble a su favor. Esta mera presentación, ya configuró el delito del artículo 427 del Código Penal peruano, ni si quiera es necesaria su admisión o inscripción para ello. Tal es así que resulta irrelevante, para la consumación del delito, si el registrador detecta o no la falsedad material del documento. En el primer caso, no se producirá lesión alguna, sino solo la tentativa de lesión; en el segundo, habrá lesión. De todas formas, en cualquier caso, resulta aplicable la pena correspondiente.

## 2.5 Propietario Vs. Tercero

Tal como hemos apuntado en los apartados anteriores de este trabajo, en los supuestos de fraude inmobiliario por falsificación documental, no existe consenso en torno a la figura que se encuentra en mejor posición de protección: propietario o tercero. No solo eso, sino que los argumentos esbozados por los autores son variados, dejando un marco amplio de discusión.

A continuación, presentaremos las posiciones doctrinarias sobre el tema con el objetivo de, finalmente, establecer cuál sería la mejor alternativa de solución.

### 2.5.1 Posiciones doctrinarias

Existen diversas posiciones doctrinarias en relación con el tratamiento que se debe otorgar al principio de fe pública registral en los supuestos de fraude inmobiliario. Mientras autores como Pasco Arauco (2017), Escajadillo Chimayco (2017), Mejorada Chauca (2015) y otros defienden que debe primar la protección del tercero; Gonzáles Barrón, Morales Hervías (2011), Mendoza del Maestro (2013) y otros proponen que debiese primar la protección del propietario legítimo, víctima del fraude.

Escajadillo Chimayco (2017) niega la inaplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en función a (i) la confianza que deposita el tercero en el registro y (ii) la inexistencia de una norma que mande expresamente que el supuesto de fraude inmobiliario constituye una excepción al mencionado principio.

Asimismo, Pasco Arauco (2017) señala que sería erróneo excluir la protección del tercero en el caso de fraude inmobiliario, ya que el propósito de la fe pública registral es la confianza en el registro. En ese sentido, manifiesta que lo relevante es determinar la buena o mala fe del tercero en el caso concreto para aplicar o inaplicar el principio discutido (Pasco Arauco, 2017).

Igualmente, Martín Mejorada Chauca (2015) considera que debe protegerse al tercero de buena fe pero no porque tenga mejor derecho que el propietario, sino porque aporta más a la sociedad en términos económicos. Así, manifiesta que la solución radica en controlar mejor el proceso de inscripción, impidiendo el acceso de títulos irregulares (Mejorada Chauca, 2015).

De otro modo, Guillermo Sierra Vásquez (2011) apoya la protección otorgada por el principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario al sostener que “no siempre se requiere la concurrencia de la manifestación de voluntad del titular del derecho para la circulación jurídica de bienes, poniendo el caso de la adquisición a non domino” (p. 162).

En contraposición, Gonzáles Barrón (2015) critica la protección de la fe pública registral ante fraude inmobiliario en base a lo siguiente: (i) La apariencia jurídica generada por el registro no es producida por el propietario, quien, al igual que el tercero tiene buena fe; (ii) “no puede construirse un sistema jurídico sano y honesto sobre la base exclusiva de la seguridad del adquirente, pues ello significaría desprotegerlo al día siguiente”; (iii) en los supuestos de falsedad documental y suplantación de identidad, el propietario no es culpable por lo que la pérdida de su derecho de propiedad constituye un despojo ilegítimo; y (iv) el propietario no puede ser obligado a pagar obligaciones que nunca asumió.

Por su parte, Rómulo Morales Hervías (2015) defiende que “La Fe Pública Registral es indiferente al tráfico jurídico desleal y deshonesto. En consecuencia, la Fe

Pública Registral no puede coexistir con disposiciones normativas de la protección de los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe” (p. 276).

De otro lado, Gilberto Mendoza del Maestro (2013) declina la aplicación de la fe pública registral al supuesto de nulidad por ausencia de manifestación de voluntad, ya que el verdadero propietario nunca efectuó la transferencia y, por ende, no existía título de adquisición en cabeza del otorgante - falso propietario-.

### **3. Marco Jurisprudencial**

A propósito de lo desarrollado en el capítulo precedente, procederemos a analizar jurisprudencia relevante para el tema objeto de estudio en la presente investigación. Para ello, dividiremos la jurisprudencia en 02 momentos: antes de la Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y **2014** del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 - y después de esta.

#### **3.1 Antes de la Ley N° 30313**

A nivel nacional, los jueces no aplicaban un criterio uniforme a los casos similares de fraude inmobiliario; es decir, cada uno decidía en función a su propia postura sobre la materia. Esta situación se refleja en los casos que se expondrán a continuación.

##### **3.1.1 Casación N° 5280-2006-Lima**

En el caso materia de litis, se producen dos transferencias sucesivas de un inmueble. La primera es producto de falsificación documental y adolece de comprador inexistente, pues los datos de la persona cuyo DNI se consigna como adquirente no coinciden con los datos brindados en la compraventa. Igualmente, la segunda adolece de vendedor inexistente, aunque el comprador es una persona real.

Sobre el particular, la Sala Revisora revoca la decisión de primera instancia arguyendo que el artículo 2014 del Código Civil solo es aplicable para los casos de anulabilidad y no de nulidad, por lo que inaplica dicha disposición normativa. Por el contrario, la Corte Suprema señala que tal interpretación es incorrecta, pues tanto los supuestos de nulidad como los de anulabilidad se encuentran comprendidos en la norma. De esa forma, protege al tercero.

En efecto, hemos de atribuir el conflicto a la falta de articulación entre el sistema notarial, registral y de RENIEC en esta época, pues una simple verificación de la data brindada habría evitado el ilícito. Sin embargo, la Sala Revisora traslada al

tercero la verificación que, en su momento, debió realizar el notario y el registrador; y, por el contrario, la Corte Suprema traslada al propietario el costo de esta negligencia, pues será este quien perderá su inmueble.

### **3.1.2 Casación 4419-2009**

El caso en cuestión versa sobre transferencias sucesivas de un bien de dominio público que adquirió tal calificación al constituirse como aporte reglamentario en mérito de lo dispuesto en la Resolución Administrativa número 151-78-DGIU/CPL. Dicho inmueble fue objeto de una compraventa falsa en el año 1984, cuyo documento sustentatorio se inscribió en SUNARP y dio mérito a 5 transferencias posteriores, siendo la última a nombre de la empresa “Puerta de Tierra Sociedad Anónima” en el año 2001.

En este contexto, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declara procedente la casación interpuesta por la SBN debido a la errónea interpretación de los artículos 2012 y 2014 del Código Civil por parte de la Sala Superior.

En ese sentido, discrepa de lo resuelto por los jueces de primera y segunda instancia quienes defienden que la cadena de nulidades no alcanza a la última transferencia puesto que “presumiéndose que toda inscripción registral ha sido realizada bajo el principio de la buena fe, en el presente caso no se habría demostrado el dolo o la mala fe de la codemandada Puerta de Tierra Sociedad Anónima, y el origen de las anteriores transferencias no puede constituir causal para pretender anular la compraventa efectuada a favor de la última adquirente”.

En contraposición, la Corte Suprema manifiesta que “por efectos de la publicidad registral, la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de causal de nulidad, ya que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de la compraventa era un bien de dominio público del Estado y que por tanto no podía ser objeto de derechos privados”.

Cabe señalar que, a la fecha de esta sentencia, no era obligatoria la revisión de títulos archivados, sino solo de los asientos registrales. Aun así, la Corte Suprema utilizó esta revisión como manifestación de la mala fe del demandado para inaplicar el artículo 2014 del Código Civil. Lo mismo sucedió en la Casación N°3088-2006-Lima

Posteriormente, en el año 2017, el Tribunal Constitucional declaró nula la sentencia analizada debido a defectos en la motivación en el marco de un proceso de amparo. No obstante, es relevante efectuar el análisis previo pues refleja la diversidad de criterio entre los jueces de primera y segunda instancia y la Corte Suprema.

### **3.1.3 Casación N° 5745-2011-Lima**

El presente caso trata de transferencias sucesivas de un inmueble constituido como aporte reglamentario a consecuencia de un procedimiento de habilitación urbana en la Urbanización Valle Hermoso del Distrito de Surco.

A diferencia del caso anterior, no solo se falsificó la escritura pública que transfería el inmueble a favor de una difunta, sino, también, la resolución judicial que declaraba el levantamiento de la medida cautelar obtenida por el Estado tras la imposición de la demanda de nulidad de dicha compraventa. Todo ello con el propósito de efectuar cuatro transferencias posteriores.

En todas las instancias, incluyendo la sede casatoria, se declaró la nulidad de las primeras cinco transferencias por haber recaído sobre objeto jurídicamente imposible; sin embargo, se amparó la sexta en el artículo 2014 del Código Civil a pesar de que tenía el mismo defecto que las anteriores.

Es interesante mencionar que el fundamento tercero de la Corte Suprema defiende que “estos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante”. Como vemos, a diferencia de lo señalado en resoluciones anteriores, en el caso concreto, el ente jurisdiccional no considera la revisión de los títulos archivados como manifestación de buena fe y, por ende, como requisito para ser protegido por el principio de buena fe pública registral.

### **3.1.4 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012**

Atendiendo la recurrencia de casos de fraude inmobiliario y el variado criterio de resolución de los jueces -algunas veces protegiendo al propietario y otras veces al tercero registral- se decidió celebrar un Pleno Jurisdiccional que sentara la regla que habrían de seguir los juzgados en este supuesto.

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del año 2012, acertadamente, trató el tema de la fe pública registral en los casos de falsificación de título. La discusión y la posterior decisión se basó en torno a dos ponencias. La primera defendió la tesis que sustenta que, sin importar la magnitud del vicio, debía primar la protección del tercero en virtud del artículo 2014 del Código Civil en aras de proteger la seguridad jurídica de tráfico. En contraste, la segunda abogó que, ante vicios radicales de nulidad, como la falsificación de título, no se debía proteger al tercero, sino al propietario en vista del carácter inviolable del derecho de propiedad.

Finalmente, los integrantes del Pleno se inclinaron por la segunda ponencia, es decir, por proteger al propietario y no al tercero, siendo uno de los argumentos acotados el respeto de la cadena de nulidades.

Cabe acotar que un defecto que encontramos en la argumentación esbozada en la primera ponencia es la omisión de la seguridad jurídica de la intangibilidad de los asientos registrales. Es decir, solo se mira una cara de la moneda.

En ese sentido, debemos recordar que, tal como sostienen Alca Robles y Diez Picasso, la finalidad de los Registros Públicos es la seguridad jurídica manifestada en dos vertientes: (i) la seguridad jurídica dinámica o seguridad en la contratación que otorga a los contratantes información sobre los derechos inscritos; y (ii) la seguridad jurídica estática entendida como la intangibilidad del contenido de los asientos registrales (2014: 115-116).

Asimismo, aunque concordamos con las razones esbozadas en el Pleno, creemos que el carácter inviolable del derecho de propiedad y su protección constitucional no es suficiente para arribar a tal conclusión. Es necesario evaluar íntegramente el funcionamiento del sistema. A saber, balancear las cosas de tal forma que el daño ocasionado sea el menor posible.

### **3.2 Después de la Ley N° 30313**

A continuación, analizaremos los fallos más resaltantes emitidos con posterioridad a la promulgación de la Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y **2014** del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 - sobre la materia.

#### **3.2.1 Casación 800-2015-Huánuco**

Ante una demanda de nulidad de escritura pública de compraventa y de su inscripción en SUNARP, el juez de primera instancia declara fundada la demanda, respaldándose en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil realizado en el 2012 y señalando lo siguiente

Que, en el caso de autos, existen elementos probatorios que acreditan que el acto jurídico de compra venta, a favor de los codemandados compradores (...), se realizó en base a actos jurídicos (título) falsificados y (...) La fe registral es constitucional, mientras no proteja las falsificaciones, pues caso contrario se estaría violando el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

No obstante lo señalado, la Corte Suprema revoca la sentencia y declara fundada la demanda en virtud del artículo 2014 del Código Civil pues resalta que el tercero adquirió confiando en lo que figuraba el registro.

En suma, a pesar de la celebración del mencionado Pleno, la Corte Suprema opta por desconocer el criterio acogido en el año 2012, por lo que es notable que el problema persiste.

### **3.2.2 EXP. N° 00018-2015-PI/TC5. Nuestra posición**

Es contrario a todo el ordenamiento jurídico concebir a la fe pública registral como una solución de los casos de fraude inmobiliario, ya que esta implica el despojo del derecho de propiedad -constitucionalmente protegido- de un propietario diligente que inscribió su derecho en el Registro a fin de salvaguardar su ejercicio frente a terceros.

Si bien es cierto que SUNARP ha implementado mecanismos tales como Alerta Registral, este solo genera mayor carga al propietario y no ataca el problema que es mejorar los filtros incorporados en los documentos que ingresan al registro para evitar tales situaciones. Incluso, es posible ir un paso atrás y afirmar que se debe mejorar los filtros en la elaboración misma del documento susceptible de inscripción. Un ejemplo de ello es la integración de los sistemas informativos de las entidades públicas y el acceso otorgado a los funcionarios públicos encargados de certificar dichos actos.

Como hemos visto, el registro surge para dotar de seguridad a las transferencias en función a la cognoscibilidad de determinada información, pero devendría en inútil si su contenido no coincide con la realidad, es decir, si carece de veracidad. Este presupuesto de certeza es lo que genera la confianza para contratar; no obstante, no se agota allí. El Registro no solo asegura que quien figura como titular de un inmueble realmente lo es, sino que debe garantizar la publicidad de ello a efectos de evitar la pérdida del derecho. De no ser así, no tendría sentido, desde la perspectiva del propietario, inscribir la transferencia si, igualmente, perderá el inmueble en aplicación del artículo 2014 del Código Civil. Es más, sería más fructífero empezar la posesión del inmueble desde que se adquiere, ya que, tal como señala el Tribunal Constitucional, un posible comprador tendrá que verificar quién posee y a título de qué, antes de comprar. En otras palabras, prima la realidad extrarregistral y no la registral.

En todo caso, considerando que lo único que asegura el registro es el tráfico jurídico, se realizaría la inscripción solo para el momento en que se haya decidido vender el inmueble. Ello en virtud de posibilitar el acceso a la información por parte de los interesados y en aras de demostrar la coincidencia entre la realidad y el registro.

En ese sentido, se desnaturalizaría la esencia misma del registro porque, al no mantener actualizada la información de los bienes registrados, perdería credibilidad y certeza. A ello llegaríamos si aceptáramos la solución propuesta en la sentencia recaída en el expediente N° 00018-2015-PI/TC.

No desmerecemos la aplicación del artículo 2014 del Código Civil para aquellas situaciones que, aun sin constituir una carga excesiva para el propietario, este actúa con nula diligencia -por ejemplo, cuando no inscribe su derecho-. Ello es así porque creemos en el registro pero, a su vez, consideramos que convalidar, indirectamente, los efectos originados de ilícitos pone en peligro su existencia mucho más que no hacerlo.

No podemos obviar la regla general propuesta por nuestro Código Civil para casos como los del fraude inmobiliario. La solución existe pero nos resistimos a aplicarla. El artículo 219 de dicho cuerpo normativo regula las causales de nulidad del acto jurídico proveyéndonos de una salida para los actos nacidos de forma fraudulenta y para sus efectos.

Un título constituido sin voluntad del agente legitimado es un título indigno de protección y, por ende, es sancionado con su nulidad. Un título nacido en virtud de un título nulo, simplemente, es uno que jamás debió existir y, por ello, la consecuencia de la nulidad es la invalidez y la ineficacia del acto. Esta es la famosa cadena de nulidades. La única diferencia en este tramo es la intervención de funcionarios públicos que no reconocieron la falsificación del documento que se les presentó y que, en base a estos, constituyeron como *propietario registral*, por así decirlo, a un no propietario.

Entonces ¿de quién es la responsabilidad? Definitivamente, ni del tercero ni del propietario. Coincidimos con Bances Chávez (2019) cuando señala que “El fraude por falsificación de documentos es responsabilidad directa de la SUNARP por cuanto no tiene la capacidad técnica, legal ni estructural para impedir que en Registros Públicos ingresen o se filtren documentos fraguados” (p. 24). Igualmente, “el fraude por suplantación de identidad es responsabilidad de los funcionarios que han expedido los documentos” (Bances Chávez, 2019, p. 24).

No obstante las responsabilidades descritas, el sujeto que sufre mayor afectación, a nuestro parecer es el propietario por lo que debiera ser a quien se proteja.

El propietario de un inmueble puede perder en dos aspectos: (i) patrimonialmente y (ii) moralmente, si queremos adoptar términos civiles. Lo primero porque se le privará de un bien valorado monetariamente en el mercado sin recibir pago alguno. Además, deberá asumir los costos del proceso legal de nulidad de acto jurídico que deberá seguir con el propósito de recuperar el inmueble. Lo segundo porque perderá un bien que no solo vale dinero, sino que puede tener gran valor sentimental. Asimismo, perderá la posibilidad de decidir sobre el destino de su patrimonio, lo que le llevará a elevar su estándar de prevención a un nivel excesivamente oneroso. Por último, perderá la fe en el registro, lo que determinará que otorgue mayor valor a otros factores tales como la posesión. Todo ello incidirá de una u otra manera en el proyecto de vida del sujeto, cuya realización puede verse interrumpida por la inmersión en procesos judiciales y la pérdida inmobiliaria.

En contraste, el tercero registral también perderá en ambos niveles: patrimonial y moralmente. Respecto del primero, resalta la pérdida del pago efectuado al falso propietario. Sobre el segundo, encontramos la pérdida de la fe en el registro y la afectación a su proyecto de vida por las mismas razones que el propietario.

No cabe duda de que tanto el propietario legítimo como el tercero registral son víctimas de los actos de falsificación de documentos y suplantación de identidad pero ambos tienen en común la confianza en el registro.

Ante esta falla, el Estado implementó numerosos mecanismos tecnológicos que coadyuvaron a evitar estos ilícitos, no solo a nivel registral, sino notarial y jurisdiccional. La integración de los sistemas de información estatales ha significado el acceso a una herramienta invaluable para la verificación de la identidad de las personas y la autenticación de los actos jurídicos. Prueba de ello es la escasa jurisprudencia existente sobre la materia a partir del año 2013.

Bajo este contexto, resulta cuestionable que 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 - pretenda seguir aplicando un criterio que resulta abiertamente inconstitucional, injusto y arcaico en los casos de fraude inmobiliario por falsificación de documentos y suplantación de identidad. Ello solo demuestra que se ha consolidado, ciegamente, la excepción como regla, aun cuando contraviene normas imperativas y buenas costumbres en nuestro ordenamiento jurídico.

#### 4. Conclusiones

- El principio de fe pública registral encuentra su origen normativo en la Ley Hipotecaria Española y su modificación más reciente en la Ley N° 30313 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 -.
- Los requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral son cinco (5), a saber: (i) adquisición a título oneroso; (ii) apariencia registral del derecho del transferente; (iii) defectos en el título del transferente; (iv) buena fe; y (v) inscripción del derecho del transferente.
- El Tribunal Constitucional ha establecido que el adquirente debe tener buena fe desde que celebra la compraventa hasta que la inscribe. Esta buena fe implica la revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados y la verificación de la posesión. Todo ello corrobora la ignorancia del tercero sobre el defecto en el título del vendedor.
- En los casos de fraude inmobiliario, es de aplicación tanto el delito de falsificación documental como el de falsedad ideológica pues, por lo general, se requiere de la falsificación de documentación previa que permita introducir información falsa a los instrumentos públicos que, finalmente, se inscribirán en los registros públicos.
- Es contrario a todo el ordenamiento jurídico concebir a la fe pública registral como una solución de los casos de fraude inmobiliario, ya que esta implica el despojo del derecho de propiedad -constitucionalmente protegido- de un propietario diligente que inscribió su derecho en el Registro a fin de salvaguardar su ejercicio frente a terceros.

## 5. Bibliografía

- Aliaga Huaripata, L. (2000). Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario. *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial.*, (I), 67-92.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2015). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editoras.
- América Noticias. (2017a, junio 21). Mujer denuncia que vendieron su departamento utilizando poder falso. *América Noticias*. Recuperado de <https://www.americatv.com.pe>
- América Noticias. (2017b, junio 30). Aparece otro propietario del departamento vendido con documentos falsos en Magdalena. *América Noticias*. Recuperado de <https://www.americatv.com.pe>
- Arenas Pancca, L. (2018). ¿En qué momento se consuma la falsedad documental? Recuperado 4 de noviembre de 2020, de <https://lpderecho.pe/en-que-momento-se-consuma-el-delito-de-falsedad-documental-legis-pe/>
- Arroyave Ochoa, M. E. (2014, noviembre). *La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el Registro de Propiedad (Tesis de grado)*. Recuperado de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>
- Avendaño Valdez, J., & Del Risco Sotil, L. F. (2012, diciembre). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius Et Veritas*, 45. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe>
- Baltazar Caballero, J. L. (2002). *Sistematización de los procesos de inscripción y publicidad registral (Tesis de pregrado)*. Recuperado de

[https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar\\_C\\_J/cap2.pdf](https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata/Tesis/Ingenie/Baltazar_C_J/cap2.pdf)

Bances Chávez, P. E. (2019). *El fraude registral: Análisis constitucional del Sistema Nacional de los Registros Públicos -SINARP y de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP (Tesis de postgrado)*. Recuperado de [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16036/BANCES\\_CHAVEZ\\_PAOLA\\_ESTEFANIA\\_FRAUDE\\_REGISTRAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/16036/BANCES_CHAVEZ_PAOLA_ESTEFANIA_FRAUDE_REGISTRAL.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Becerra Sosaya, M. A. (2020a). El tercero registral visto desde las esferas constitucionales. A propósito de la sentencia recaída en el Exp. N° 00018-2015-PI/TC. *Gaceta Jurídica*, 86, 91-102.

Becerra Sosaya, M. A. (2020b, julio 31). ¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos? A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional y el caso del tercero de buena fe. Recuperado 30 de agosto de 2020, de <https://laley.pe/art/9960/por-que-no-debe-aplicarse-la-fe-publica-registral-cuando-existen-actos-fraudulentos-a-proposito-de-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-y-el-caso-del-tercero-de-buena-fe>

Bramont Arias Torres, L. A. (2017). Tipicidad [Diapositivas]. Recuperado de <https://drive.google.com/file/d/17kM9wjUzW1s3aNH0jcuNiovdCvDSmQXb/view?usp=sharing>

Cocchela Diez, R. (2017). *El supuesto remedio de la Ley N° 30313 y otras supuestas herramientas en el registro (Tesis de Postgrado)*. Recuperado de

[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COC\\_CHELLA\\_RAFFAELLA\\_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COC_CHELLA_RAFFAELLA_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Corte Suprema de Lima. (2010, mayo). *Expediente: 004419-2009*. VLex. Recuperado de <https://vlex.com.pe/vid/-472792926>

Díaz, P. (2018, 20 febrero). Tercero que pretende ampararse en la fe del registro tiene que haberse conducido con rectitud y honestidad. Recuperado 8 de septiembre de 2020, de <https://lpderecho.pe/tercero-pretende-ampararse-fe-registro-tiene-haberse-conducido-rectitud-honestidad/>

Escajadillo Chimayco, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *Revista Vox Juris*, 33, 183-208.

Falzea, A. (2006). El principio jurídico de la apariencia. *Derecho PUCP*, 59, 177-212. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe>

Garazatua Nuñovero, J. J. (2020). La ensombrecida protección del tercero registral ¿Crisis de identidad o simple agotamiento? *Gaceta Jurídica*, 86, 103-126.

Gonzales Barrón, G. H. (2008). Introducción al Derecho Registral y Notarial. *Jurista Editores*, (2da ed.), 220-245.

Gordillo Cañas, A. (2006). El principio de fe pública registral. *Anuario de Derecho Civil*, 59. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es>

La Ley. (2017). TC: daño causado por transferencia ilícita de un bien público se repara con el retorno a favor del Estado. Recuperado 15 de diciembre de 2020, de

<https://laley.pe/art/4287/tc-dano-causado-por-transferencia-ilicita-de-un-bien-publico-se-repara-con-el-retorno-a-favor-del-estado>

Luna Escalante, E. (s. f.). El Tribunal Registral en los servicios de publicidad registral.

A propósito de los precedentes de observancia obligatoria. Recuperado 25 de noviembre de 2020, de [https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/articulos-registrales/0001-el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad\\_Esben%20Luna.pdf](https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/articulos-registrales/0001-el%20TR%20en%20los%20serv.%20de%20publicidad_Esben%20Luna.pdf)

Mejorada Chauca, M. (2015). Propiedad Constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis. Revista de Derecho*, 67, 233-237.

Mendoza del Maestro, G. (2013, 1 julio). La fe pública registral y la falsificación de documentos. *Derecho y Cambio Social*. Recuperado de <http://www.derechoycambiosocial.com>

Mendoza del Maestro, G. (2020). El TC ha precisado que un propietario diligente debe utilizar todos los medios que brinda la Sunarp para evitar situaciones perjudiciales. *Gaceta Jurídica*, 86, 11-22.

Morales Hervias, R. (2011). El Principio de Fe Pública Registral como instrumento de los estafadores inmobiliarios. *Enfoque Derecho*. Recuperado de <http://www.enfoquederecho.com>

Morales Hervias, R. (2015). La Fe Pública Registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces. *Diálogo con la jurisprudencia*, 200, 267-278.

Panorama. (2014, 14 diciembre). La fórmula Orellana: ancianos despojados de sus viviendas y sospechosa libre. Recuperado 7 de noviembre de 2020, de

<https://panamericana.pe/panorama/locales/171861-formula-orellana-ancianos-despojados-viviendas-sospechosa-libre>

Pasco Arauco, A. (2017). *Derechos Reales: Análisis de la Jurisprudencia de la Corte Suprema* (1ra ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Pozo Sánchez, J. (2015, 15 julio). ¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313? Una (innecesaria) modificación del artículo 2014 del Código Civil. Recuperado 12 de septiembre de 2020, de <https://ius360.com/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313-una-innecesaria-modificacion-del-articulo-2014-del-codigo-civil/>

Redacción Perú21. (2013, 31 enero). Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos. *Perú21*. Recuperado de <https://peru21.pe>

Redacción Perú21. (2014a, febrero 5). Se apropian de casa con carta poder falsa. *Perú21*. Recuperado de <https://peru21.pe>

Redacción Perú21. (2014b, febrero 8). San Miguel: Lo declaran muerto para estafarlo. *Perú21*. Recuperado de <https://peru21.pe>

Rojas Aguirre, L. E. (2012, diciembre). Historia dogmática de la falsedad documental. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, 39. Recuperado de <https://scielo.conicyt.cl>

Salazar, E. (2012). Notario legalizó papeles a muertos y permitió robo de terrenos. *El Comercio*. Recuperado de <https://elcomercio.pe>

Sierra Vásquez, G. F. (2011). *La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. La confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes (Tesis de pregrado)*. Recuperado de [https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/2350/Sierra\\_vg.pdf?sequence=1](https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/2350/Sierra_vg.pdf?sequence=1)

Tribunal Constitucional. (2003, abril). *Expediente N° 673-2003-AA/TC*. TC|Portal Web. Recuperado de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2004/00673-2003-AA.html>

Tribunal Constitucional. (2020, julio). *Expediente 00018-2015-PI/TC*. TC|Portal Web. Recuperado de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Vásquez Vidal, J. D. (2018). *La fe pública registral y la inscripción de títulos fraudulentos en el Perú*. Recuperado 10 de septiembre de 2020, de <https://derechocritico.com/la-fe-publica-registral-y-la-inscripcion-de-titulos-fraudulentos-en-el-peru-ideas-para-la-reconstruccion-de-un-sistema-registral-peruano/>