

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Informe jurídico de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-
TR (NSIR-T): ¿La legislación promulgada es
suficientemente exhaustiva para combatir el fraude
inmobiliario?

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogada
que presenta:

Vania Alejandra Vasquez Ninanya

ASESOR:

Félix Roberto Jiménez Murillo

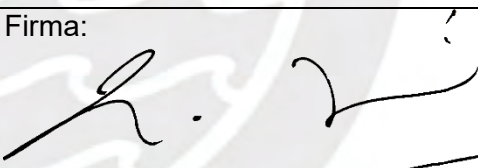
Lima, 2024

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe jurídico de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): ¿La legislación promulgada es suficientemente exhaustiva para combatir el fraude inmobiliario?", del autor VASQUEZ NINANYA, VANIA ALEJANDRA dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **34%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del **15** de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 16 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

DEDICATORIA

Dedicado a mis padres que siempre me han acompañado y alentado a perseguir cada uno de mis sueños.

También, dedicado a Dios que ha guiado e iluminado cada uno de mis pasos.



RESUMEN

En el presente informe, se analiza si la legislación establecida para combatir el fraude inmobiliario es lo suficientemente exhaustiva para ello. Para ende, se procederá a exponer las principales normas sobre la materia. En suma, mediante la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) se explorará la aplicación de dichas normas en sede registral, realizando un análisis de los principios registrales vinculados y la aplicación de la norma que efetúa el Tribunal Registral. Después de comprender que existe normativa vigente ¿es preciso preguntarnos por qué aún ocurren supuestos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documentaria? Se concluye que es importante remitirse a lo ocurrido previo extraregistradamente por lo que una efectiva validación de la identidad de las personas por parte de notario es de suma importancia y también poner en disposición del ciudadano herramientas que lo ayuden a tener conocimiento de que han sido de fraudados, pero no solo limitarlas a su existencia, sino a su correcta difución e implementación.

Palabras clave

Cancelación administrativa, suplantación de identidad, falsificación documentaria, Sunarp, fraude inmobiliario, notario, comparación biométrica, principio de legitimación.

ABSTRACT

In this report, we analyze whether the legislation established to combat real estate fraud is comprehensive enough for this purpose. To that end, we will present the main rules on the subject. In summary, through Resolution No. 0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), we will explore the application of these rules in the registry context, conducting an analysis of the related registry principles and the application of the norm carried out by the Registry Tribunal. After understanding that there is existing legislation, is it necessary to ask why cases of real estate fraud due to identity theft or document forgery still occur? It is concluded that it is important to refer to what happened prior to extraregistrally, so effective validation of individuals' identity by a notary is of utmost importance. Additionally, providing citizens with tools to be aware of being defrauded is crucial, not only limiting them to their existence but also ensuring their proper dissemination and implementation.

Keywords

Administrative cancellation, identity theft, document forgery, Sunarp, Real estate fraud, notary, biometric comparison, Principle of legitimation

ÍNDICE

PRINCIPALES DATOS DEL CASO	3
I. INTRODUCCIÓN	4
1.1 Breve aproximación al contexto actual	4
1.2 Justificación de la elección de la resolución	5
II. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	5
2.1 Problema Principal	5
2.2 Problemas Secundario	6
2.3 Problema Complementario	6
III. HECHOS RELEVANTES DE LA CONTROVERSIA	7
IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRODECIMIENTO REGISTRAL	9
3.1 Calificación Registral	11
3.2 Principios del Procedimiento Registral	13
V. ANÁLISIS DE LA LEY N°30313	17
4.1 Nociones preliminares	17
4.2 Implicancias de la Ley N° 30313	18
4.3 Proceso de Inconstitucionalidad seguido contra la ley N° 30313 en el Expediente 00018-2015-PI/TC	22
VI. BLOQUEO REGISTRAL	23
VII. ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)	26
6.1 Fundamentos de la registradora	26
6.2 Fundamentos del apelante	27
6.3 Fundamentos del Tribunal Registral	29
6.4 ¿Cuál debió ser la posición del Tribunal Registral para solucionar el caso?	32
VIII. ¿EL INCUMPLIMIENTO DE LA LABOR NOTARIAL VULNERA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN?	32
IX. ¿EL PROPIETARIO SE VE REALMENTE DESPROTEGIDO POR REGISTROS PÚBLICOS?	34
CONCLUSIONES	41
RECOMENDACIONES	43
BIBLIOGRAFÍA	44

PRINCIPALES DATOS DEL CASO

N° EXPEDIENTE	Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)
ÁREA(S) DEL DERECHO SOBRE LAS CUALES VERSA EL CONTENIDO DEL PRESENTE CASO	Derecho Registral y Derecho Civil
IDENTIFICACIÓN DE LAS RESOLUCIONES Y SENTENCIAS MÁS IMPORTANTES	STC Exp. 00018-2015-PI/TC
APELANTE	Marco Antonio Napuri Carrillo
INSTANCIA ADMINISTRATIVA O JURISDICCIONAL	Tribunal Registral
TERCEROS	-
OTROS	-

I. INTRODUCCIÓN

1.1 Breve aproximación al contexto actual

A lo largo de la historia, han ocurrido casos de fraude inmobiliario utilizando la suplantación de identidad o falsificación de documento. Diversas relaciones jurídicas entabladas entre personas bajo el amparo del Derecho Privado se ven perjudicadas como consecuencia de que el acto jurídico celebrado adolece de uno de los supuestos mencionados.

Es preciso preguntarnos ¿qué ocurre cuando dichos actos jurídicos llegan a constar en asientos de alguno de los Registros que son administrados por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos? Recordemos que la información publicitada en dichos Registros es de suma importancia para que las personas entablen distintas relaciones jurídicas en función a la misma, incluso el conocimiento de esta parece ser elemental para la conformación del denominado “tercero de buena fe”.

En este informe, se analizará la Resolución N° 0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), en la cual el Tribunal Registral emite una decisión con respecto a un caso en concreto en el cual se evidencia que, a la actualidad, aún el Registro se ve afectado por actos originados por suplantación o falsificación documentaria, frente a esta el tribunal emite una decisión respecto a si procede o no la inscripción de títulos que podrían resultar incompatibles con relación a las solicitudes de cancelación administrativa de asientos registrales.

Se empezará exponiendo los hechos de la controversia con la finalidad de que el análisis a lo largo del texto se centre en su aplicación al caso. De inmediato, se realizará un breve recorrido sobre el marco normativo aplicable; se partirá desde un breve repaso de la naturaleza del Registro y los principios registrales que deberá tener en cuenta el Registrador y el Tribunal Registral para emitir una decisión respecto al caso. Seguidamente, se analizarán las implicancias de la Ley N°30313 y los efectos de esta sobre el Principio de Legitimación y el Principio de Fe Pública Registral. Posterior a ello, se expondrá sobre el Bloqueo Registral. Una vez que ya contemos con el marco jurídico aplicable se analizarán los fundamentos del Apelante, Registrador y el Tribunal Registral, este último con la

finalidad de examinar si el pronunciamiento fue acorde a derecho. En seguida, se reflexionará sobre la necesidad de que en sede extraregstral el notario efectué una correcta validación de identidad para no afectar el principio de legitimación y las herramientas que se han desplegado para fortalecer el mismo. Por último, se procederá a puntualizar las conclusiones y recomendaciones.

1.2 Justificación de la elección de la resolución

Es importante reflexionar acerca de qué tan exhaustiva es la legislación aplicable para combatir el fraude inmobiliario consolidado en sede registral, ya que, a pesar de que existe normativa, aún subsisten casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad en trámites notariales. Ello ocasiona la necesidad de que una persona por más que tenga un predio inscrito en Registro Públicos, le seguimiento a la permanencia y vigencia de la titularidad del mismo, porque pueden ocurrir casos de suplantación mediante el cual al falsificar un poder se efectúan diversas transferencias del predio sin que, incluso el mismo propietario tenga conocimiento de lo ocurrido y, en consecuencia, es preciso preguntarnos, hasta qué punto las normas aplicables protegen el derecho del propietario y al principio de legitimación que rige la actuación registral.

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

2.1 Problema Principal

El presente informe busca responder a la pregunta planteada en el título: *¿La legislación promulgada es suficientemente exhaustiva para combatir el fraude inmobiliario?* Debido a que, aún siguen llegando a inscribirse en registros públicos actos que adolecen de suplantación de identidad o de falsificación documentaria, por lo cual, resulta importante realizar un análisis de la legislación aplicable que busca contrarrestar el fraude inmobiliario, ya que a pesar de la existencia de la misma aún persisten dichos supuestos, por lo que, se puede apreciar que la normativa no es lo suficientemente eficiente para poder erradicar la comisión del fraude inmobiliario.

2.2 Problemas Secundario

Para dar respuesta al problema principal planteado, se desprenden tres principales problemas jurídicos a dilucidar. ¿Qué establece la normativa que busca combatir el fraude inmobiliario?, para lo cual, se procederá analizar la Ley N°30313, así como las normas que busquen fortalecer la lucha contra el fraude inmobiliario. Asimismo, a propósito de conocer la aplicación de la Ley N°30313 y el respeto de los principios propios de registros públicos en la cual esta se debe efectuar, se procederá a realizar el análisis de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T), y su correcta aplicación. En consecuencia, es preciso preguntarnos *¿cuál debió ser la posición del Tribunal Registral para solucionar el caso acorde a derecho?*

Por otro lado, al menos para el análisis en concreto, la extensión del informe se limitará a la evaluación de los supuestos de fraude inmobiliario de documentos extendidos por notarios, en los supuestos en los cuales se llegan a inscribir instrumentos notariales protocolores en los el notario toma conocimiento que presuntamente se suplantó la identidad del otorgante o de su representante, por lo que resulta indispensable la verificación de identidad y surge la siguiente pregunta: *¿el incumplimiento de la labor notarial al acreditar la identidad de los usuarios para validar los actos que quieran inscribir vulnera el principio de legitimación?*

Finalmente, es preciso preguntarnos: *¿realmente el propietario se ve desprotegido por Registros Públicos o sí existen mecanismos que lo ayudan a poder tomar conocimiento de lo ocurrido y actuar frente a estos supuestos?*

2.3 Problema Complementario

Cómo problema complementario se sugerirá que medidas preventivas podría implementar Sunarp para mejorar la capacidad de los sistemas registrales para detectar y prevenir la suplantación de identidad. Y, finalmente, se concluirá con

recomendaciones que buscan fortalecer las medidas existentes para combatir el fraude inmobiliario.

III. HECHOS RELEVANTES DE LA CONTROVERSIA

Para poder enfocar el análisis del caso que se utilizará para evidenciar la legislación aplicable, es preciso esbozar los antecedentes del caso objeto de pronunciamiento del Tribunal Registral, el cuál será el eje central del desarrollo del capítulo VII. Por ende, grosso modo, procederemos a exponer los hechos del caso.

El 09 de mayo del 2023, se inscribió un poder en el asiento A000001 de la Partida N°15283665 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima, presuntamente otorgado por el Sr. Juan Daniel Gómez Acuña (En adelante, el “**Propietario**”) a favor de Edgar Emilio Pozo Gómez (en adelante, el “**Apoderado**”), en mérito de la escritura pública del 17 de abril de 2023 otorgada ante el Notario de Lima Rolando F. Contreras Vargas.

Es preciso mencionar que, al revisar el poder, en el numeral 4, sí consta la facultad de que el **Apoderado** pueda “*disponer, administrar, vender, alquilar, hipotecar, donar, fijar el precio de compra venta, forma de pago y demás condiciones de cada Contrato o Contratos en documento privado, minutas, por escrituras públicas*” respecto a tres predios del Propietario, dentro de los cuales se encuentra el inmueble en Departamento N° 634 – Segunda Sección con frente al Jr. León Velarde N° 634, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima (en adelante, el “**Inmueble**”).

De inmediato, se suscribe una compraventa, en la que el **Apoderado**, en ejercicio del poder otorgado por el **Propietario**, cede la propiedad del **Inmueble**, a favor de Susana Elizabeth Hernandez Galarreta (en adelante, la “**Compradora 1**”) y, como consecuencia, el 13 de junio del 2023, se inscribe la transferencia del **Inmueble**, en el asiento C00005 de la Partida N°40656995, en mérito de la escritura pública del 30 del mayo de 2023 otorgada ante la Notario Mónica Margot Tambini Ávila.

En menos de un mes, se suscribe una segunda compraventa, mediante la cual la **Compradora 1** cede la propiedad al Sr. Juan Israel Sanchez Ochoa (en adelante, el "**Comprador 2**"), como consecuencia, el 07 de julio del 2023, se inscribe la transferencia del Inmueble, en el asiento C00006 de la Partida No 40656995, en mérito de la escritura pública de fecha 26 de junio del 2023 otorgada ante la Notario Mónica Margot Tambini Avila.

El 30 de octubre de 2023, en el asiento D00003 de la Partida N°40656995, se anotó bloqueo hasta que se inscriba la Hipoteca a favor de Marco Antonio Napuri Carrillo (en adelante, el "**Acreeedor Hipotecario**").

Posteriormente, el Propietario del Inmueble toma conocimiento de lo ocurrido, por lo que, el 13 de noviembre de 2023, el Notario Rolando Félix Contreras Vargas presenta una solicitud de cancelación administrativa del asiento A000001 de la Partida N°15283665 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima, en la cual constaba el supuesto poder, por causal de suplantación; dicha solicitud en amparo de punto 1 del inciso 1 del artículo 7 del Reglamento de la Ley N°30313¹. En consecuencia, mediante Resolución Jefatural N°153-2024-SUNARP/ZRIX/JEF del 15 de marzo de 2024, el Jefe Zonal de la Zona Registral N° IX - Sede Lima ordenó la cancelación administrativa del asiento.

Por tanto, el Notario Rolando Félix Contreras Vargas le comunica lo ocurrido a, Monica Margot Tambini Avila, notaria de Lima, quien, el 17 de noviembre del 2023 solicita la cancelación administrativa de los asientos en los que constan las compraventas efectuadas, asiento C0006 y C0005 de la Partida N°40656995, mediante Título N° 2023-3361082 y Título N° 2023-3361083, respectivamente. Estas solicitudes no se deben a que el poder que facultaba al **Apoderado** a disponer del bien inmueble fuera objeto de suplantación del **Propietario**, sino

¹Punto 1 del inciso 1 del artículo 7 del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS.- "La autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la cancelación, según corresponda, únicamente en los siguientes supuestos: Suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido ante el notario. [...]"

que señala que en ambas compraventas existe adjunta una constancia de no adeudo que es presuntamente falsa.

A continuación, el 11 de diciembre del 2023 se presenta escrito mediante el cual se solicita inscripción de hipoteca a favor de Marco Antonio Napuri Carrillo por la suma ascendente a \$100,000.00 (Cien Mil con 00/100 dólares americano) para lo cual se presenta la escritura pública del mutuo con garantía hipotecaria.

En consecuencia, la registradora formuló observación sobre el presente título mediante esquila de fecha 12 de diciembre del 2023 alegando que los Títulos N° 2023-0331082, mediante el cual se solicita la cancelación del asiento C00006 y el Título 2023-03361083, mediante el cual se solicita la cancelación del asiento C00005, se encuentran pendientes de calificación. Para la registradora, no es posible que proceda la inscripción, debido a que, en el supuesto en el cual se cancele el asiento C00006, el Sr. Juan Israel Sanchez Ochoa no será propietario del Inmueble, por lo tanto, el Sr. Marco Antonio Napuri Carrillo no podría inscribir la hipoteca, ya que un requisito esencial es que la constituya el propietario del bien, en este caso, el **Comprador 2**, en calidad de hipotecante, no será el propietario del Inmueble.

Los argumentos utilizados por el recurrente, la registradora y el Tribunal Registral pasarán a ser analizados en capítulos posteriores, debido a que previamente se efectuará una aproximación de los conceptos, doctrina, jurisprudencia que debemos manejar para poder efectuar dicha evaluación.

IV. MARCO NORMATIVO APLICABLE AL PRODECIMIENTO REGISTRAL

Para poder analizar la controversia, es preciso primero responder tres preguntas que nos ayudarán a dar una oportuna respuesta: ¿Cuál es la finalidad de Registros Públicos? ¿En qué consiste la calificación registral? ¿En qué principios se sustenta el procedimiento registral la validez de lo inscrito en el registro?

Para poder dar respuesta a las preguntas que serán planteadas y respondidas en el presente texto es preciso que empecemos preguntándonos ¿cuál es la finalidad de la Sunarp? Y ¿cuáles son los principios en los cuales se rige el actuación de dicha entidad?

El artículo 1 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de Los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece la creación de la misma y señala que la finalidad es “*mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran*”, en otras palabras, el Sistema Nacional de Sistema de los Registros Públicos, (en adelante, “Sunarp”), se crea con la finalidad de mantener un sistema único que esté dotado de coherencia respecto a la función registral alrededor de Perú, orientado a la gestión que simplifique, integre, especialice y modernice el manejo de todos los registros que la integren.

Con regularidad solemos escuchar que el registro busca garantizar que la información respecto a los actos efectuados entre personas del derecho privado sean conocidos y que por lo mismo la información que publicite deberá ser cierta y brindar seguridad jurídica a los particulares. Sunarp respecto a los actos que publica busca brindar certeza a las relaciones jurídicas entre particulares. Como sostiene Antonio Pau Pedron, “*Los Registros de seguridad jurídica son necesariamente públicos – la publicidad es su esencia misma*” (21:1995), en efecto, la Sunarp es un registro que, bajo la definición que establece Antonio Pau, es un registro de seguridad jurídica, el cual tiene como esencia la publicidad de diversos actos.

Respecto a la seguridad jurídica, es preciso mencionar que, dicha suposición apresurada es correcta, en el literal c) del artículo 3 de la Ley N°26366, el legislador establece que una de las garantía de Sunarp: “*es la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro*”, es decir, el ejercicio de las actividades que desempeña el registro debe brindar seguridad jurídica. En esa misma línea, Antonio Pau Pedron, sostiene que “*los Registros de*

seguridad jurídica están destinados a los particulares, a dotar de certidumbre a sus relaciones jurídicas” (21:1995), entonces este registro de seguridad jurídica debe dotar de certidumbre a las personas del derecho privado que entablan relaciones jurídicas.

Si bien hemos realizado una breve aproximación a lo que podría ser la finalidad de Registros Públicos, es preciso que realicemos un breve recorrido respecto a los principios en los que se rige la actividad de Registros Públicos, aún más cuando pretendemos analizar si la resolución emitida por el Tribunal Registral fue fundada en derecho o no y en caso fue fundada en derecho cuestionarnos si las normas que han sido fuente de la motivación de la decisión del Tribunal Registral son congruentes con la finalidad de registros. Por ende, a continuación, procederemos a exponer brevemente los principios y lineamientos en los que se debe fundamentar la actuación registral.

3.1 Calificación Registral

Como se mencionó anteriormente, la información que publicita la Sunarp debe brindar ser cierta para poder garantizar la seguridad jurídica, por lo que es preciso comprender que no toda la información que busca ser inscrita en este registro será objeto de ser inscritas, sino que deberá ser objeto de una evaluación previa para poder proceder con la inscripción del acto que se busca publicitar, he ahí donde entra en acción la denominada Calificación Registral que es realizada por un Registrador Público calificado y que debe acutuar coforme a los principios que persigue el registro. Pero, ¿en qué consiste dicha evaluación? ¿qué es lo que se evalúa en dicho procedimiento?

Gabriel De Reina Tartiere, sobre la calificación registral, señala que *“la facultad de calificación gozará de la suficiente amplitud como para garantizar, en la medida de lo posible, la legallidad, la exactitud, de los asientos del Registro” (94: 2003)*. Es decir la calificación que realice el registrador respecto a los títulos que son objeto de calificación deberá ser ejercida de manera tal que se garantice la legalidad y exactitud de los actos que contenga el título y, posetriormente, el asiento que constará inscrito.

En esa misma línea, respecto a este control previo de la información, calificación registral, Antonio Pau Pedron sostiene que *“la existencia de un control de legalidad o calificación se desarrolla en una doble dirección: el documento que accede al Registro y la coherencia del documento con los antecedentes registrales”* (23:1995), en otras palabras, se debe analizar el acto que consta en el documento que está ingresando a registros y la coherencia de dicho acto respecto a los antecedentes que figuran en registros. Por ejemplo, en el caso de que el acto a inscribir se una compraventa, se deberá verificar la legalidad del acto que consta en el título a inscribir, pero, no solo ello, sino que dicha compraventa deberá ser congruente con los antecedentes registrales, en cuanto se deberá verificar que el propietario que aún figura como tal en registros públicos es el vendedor del predio y que dicha compraventa no sea incompatible con otros actos previamente inscritos.

Por otro lado, respecto a la normativa prevista para definir dicho concepto, el artículo 9 de la Ley N° 29566 prevé que *“la función registral de calificación se encuentra sujeta a lo dispuesto en el artículo 2011 del Código Civil, así como a las reglas y límites establecidos en los reglamentos y directivas aprobados por la Sunarp”*, entonces, la calificación registral, por un lado, está sujeta a lo establecido en el artículo 2011 de Código Civil², en cuanto a que en dicho artículo se dispone que los registradores se encuentran obligados a verificar la legalidad de los documentos que darán mérito a la inscripción de actos en registros, la validez del acto que se pretende inscribir y la capacidad de los otorgantes, en adición, estipula que no solo es el registrador quien debe propiciar y facilitar las inscripciones de títulos presentados ante el Registro, sino que también es una función del Tribunal Registral.

²**Artículo 2011 del Código Civil.**- *“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. [...]*

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro”

En suma, la misma ley prevé que la actuación registral también debe efectuarse acorde a los lineamientos y límites establecidos en los reglamentos e incluso a las directivas emitidas por Sunarp, dentro de estas encontramos la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, denominada *“Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos”*, en el cuál podemos encontrar los distintos principios en los cuales se rige la actividad registral.

En primer lugar, debemos partir comprendiendo que el análisis que debe realizar el registrador se desprende en dos vertientes: material y formal. Gabriel De Reina Tartiere señala que *“se suele distinguir una vertiente sustantiva y otra formal. Aquella se enlaza directamente con el principio de legitimación y se basa en el respeto a la cadena de titularidades; ésta hace referencia a la exigencia de que cada acto inscribible sea objeto de un único asiento de modo que el folio de una finca refleje fielmente todo su historial jurídico”* (8:2003), como lo menciona el autor, el análisis material que debe efectuar el registrador al momento de calificar deberá estar directamente relacionado con el principio de legitimación, es decir, este deberá contrastar que la titularidad del derecho que consta en el título guarde relación con la titularidad que figura en los títulos anteriores. Y, respecto al análisis formal, este tiene como finalidad que el acto a inscribir conste en una partida única que guarda una relación directa con los antecedente y que, en consecuencia, en dicha partida conste la historia de la misma. Por ejemplo, en caso de que sea una Partida que pertenezca al Registro de Bienes Inmuebles, en caso sea una compraventa, con relación al sentido material, el registrador deberá verificar que el vendedor sea el propietario registral del inmueble vendido quien esté transfiriendo su derecho de propiedad al comprador del bien inmueble. En cuanto al aspecto formal, todas las transferencias de propiedad entre otros actos que recaican en la propiedad.

3.2 Principios del Procedimiento Registral

El Reglamento de Registros Públicos, en el título preliminar, esboza los principios registrales en los que se debe de fundamentar la actuación registral: Principio de Rogación y de Titulación Auténtica, Principio de Especialidad, Principio de

Legalidad, Principio de Tracto Sucesivo, Principio de Legitimación, Principio de Fe Pública Registral, Principio de Prioridad Preferente y el Principio de Prioridad Excluyente. A continuación, procederemos a profundizar solo en algunos principios que serán útiles para el presente análisis.

Principio de tracto sucesivo

Como se mencionó anteriormente, el registrador deberá evaluar si los actos que constan en los títulos que se pretende inscribir sean compatibles con los antecedentes que constan en los registros. He ahí donde radica la importancia de este principio mediante el cual se busca la coherencia del título a inscribir con los antecedentes registrales.

Dicho principio se encuentran comprendido en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos³ prevé este principio entendido como el acto previamente inscrito siempre debe guardar relación con el título que se pretende inscribir, salvo que se esté realizando la inscripción del primer asiento de la Partida Registral.

En esa línea argumentativa, Gabriel De Reina Tartiere señala que *“se exige, siempre que cada nueva inscripción se sustente en la anterior, ya voluntariamente, por así consentirlo el titular registral, ya forzosamente, por haberlo decretado una autoridad pública en un procedimiento en el que aquél haya tenido intervenció personal y directa”* (8:2003), el autor también realiza una aproximación a este principio y manifiesta la necesidad de que el acto a inscribir se sustente en el acto que consta en el título anterior, ya sea en el caso de que este surja como consecuencia de la voluntad de dos particulares o por la orden de una autoridad pública bajo un procedimiento.

Asimismo, existen diversos tipos de registros: Registro de Bienes Muebles, Registro de Propiedad Inmueble, Registro de Personas Naturales, Registro de

³ Artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos: *“ninguna suscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión salvo disposición en contrario”*

Personas Jurídicas. Sin embargo, no basta con ello, sino que también cada registro debe ser organizado de cierta manera, como nos menciona Antonio Pau Pedron *“en el caso de pluralidad de Registros, la conexión sólo puede lograrse a través de la competencia territorial; si se atribuye al particular libertad para la elección de Registros, los antecedentes se encontrarán en muchos casos en Registro distinto del elegido”* (25:1995), entonces es preciso que cada registro se organice de tal manera, organizar las Partida, por ejemplo, por las ubicación de los predios.

Gabriel De Reina Tartiere señala que conforme a este *“es necesario para la inscripción o anotación del dominio y demás derechos inmuebles que se encuentre previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o a cuyo nombre se otorgue el acto en cuestión”* (8:2003), es decir, en caso que de que pata que un persona disponga de bien inmueble deberá contar con la previa inscripción o anotación de los derechos que lo faculten a realizar ello.

Principio de prioridad excluyente

Hasta el momento hemos podido verificar que no es posible que se inscriban actos incompatibles con los actos escritos previamente o que se encuentren pendientes de calificación, el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos⁴ de manera expresa señala ello.

Principio de legalidad

Como se mencionó, la actuación registral se debe efectuar tomando en cuenta el Principio de Legalidad, el cual se encuentra previsto en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos⁵.

Gabriel De Reina Tartiere sostiene que *“el principio de legalidad tiene una doble dimensión: (1) implica la necesidad de titulación o documentación pública para*

⁴ Artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos: *“no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”.*

⁵ Artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos: *“los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. [...]”*

que pueda practicarse una inscripción y, (2) alude a la labor de calificación que ejerce el Registrador en cuanto al fondo y la forma del título presentado” (8:2003). Para el autor, en sede registral, el principio de legalidad cuenta con una doble dimensión: (1) se ampara en la titulación pública para que se inscriba un acto y (2) la validación que efectúa al fondo y forma del título que se busca inscribir.

Principio de legitimación

El artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos⁶ establece que el principio de legitimación comprende los asientos registrales se presumen válidos y ciertos, a menos que se rectifiquen, en consecuencia, los asientos surten efectos y legitiman al titular que figura en Sunarp a actuar en función a ello, mientras que no se rectifique ello conforme a lo estipulado en el Reglamento o se declaren inválidos vía judicial.

Principio de fe pública registral

El artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos⁷ establece que la inexactitud de los asientos originada como consecuencia de que el acto sea objeto de nulidad, anulabilidad, resolución o rescisión no perjudicará al tercero de buena fe que, a título oneroso, obró en función a lo establecido en aquellos, a menos que esta inexactitud sí se vea reflejada en los asientos registrales.

En esa misma línea, el artículo 2014 del Código Civil prevé que *“el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el*

⁶ **Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos:** *“los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Los asientos producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en el mismo Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.*

⁷ **Artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos:** *“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”*

registro consta como facultado 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”, es decir, siempre que el tercero adquiera derecho alguno del titular registral y a esta adquisición sea a título oneroso, este mantendrá su adquisición desde la inscripción de su derecho, aun cuando este derecho se anule, rescinda, cancele o resuelva posteriormente, pero para ello, es necesario que el adquirente revise que dichas los asientos registrales y los títulos archivados, ya que la causa de la anulación, rescisión, cancelación o resolución no deben constar ni en los asientos ni en los títulos archivados.

En el siguiente capítulo profundizaremos en el principio de Fe Pública Registral y el Principio de Legitimación, ya que la Ley N° 30313 introduce modificaciones a los artículos 2013 y 2014.

V. ANÁLISIS DE LA LEY N°30313

En esta sección procederemos a evaluar 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 Artículo 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículo 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”, promulgada el 05 de marzo de marzo del 2015.*

4.1 Nociones preliminaress

La Ley N° 30313, como se expresa en el artículo 1 de dicha norma, tiene como finalidad implementar los lineamientos aplicables a la oposición de inscripción, en el caso de que esta se encuentre en trámite, o, en todo caso, la cancelación de asiento registral del asiento inscrito como consecuencia de una suplantación de identidad o de la falsificación de documentos presentados a alguno de los Registros administrados por Sunarp, asimismo, la norma, como su mismo nombre lo advierte, modifica los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los

artículos 4 y 55 de la Ley del Notariado, todo ello en busca de prevenir y anular los fraudes que afectan la seguridad jurídica⁸.

A continuación procederemos a realizar un análisis de lo regulado por la Ley N° 30313 y su reglamento, así como la implicancias que está tiene respecto a las modificaciones que introduce en el artículo 2013 y 2014 del Código Civil y a la Ley del Notariado.

4.2 Implicancias de la Ley N° 30313

La Ley N° 30313 introduce dos procedimientos que buscan prevenir y anular las acciones fraudulentas, como lo menciona el artículo 1^o de dicha norma; los procedimientos son dos: la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y, por otro lado, la cancelación del asiento registral en caso de (1) suplantación de identidad o (2) falsificación de documentos.

Por un lado, la oposición es el procedimiento que permite oponernos a la inscripción de un título en trámite, asimismo, conforme lo menciona el artículo 2 de la Ley N°30313, *“únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos”*, es decir, no cualquier persona podrá presentar la oposición ante Registros Públicos, sino que tendrá que ser un funcionario y es preciso reiterar que solo se podrá llevar a cabo por los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. ¿Cuáles son los efectos de la oposición? Pues, el artículo 31 del Reglamento de la Ley N°30313 sostiene que *“una vez que la oposición haya sido estimada por la instancia registral, previa calificación y verificación, tiene como efecto la tacha del título por la causal que corresponda”*, en otras palabras, si la oposición es estimada, generará la tacha del título.

⁸ **Art. 1 de la Ley N° 30313:** *“La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica”*

Pero, ¿qué ocurre cuando el título soportado en uno de los supuestos mencionado ya consta inscrito? En caso el título ya se encuentre inscrito, corresponde solicitar la cancelación administrativa del asiento registral, el artículo 46 del Reglamento de la Ley N° 30313 estipula que *“la cancelación tiene por objeto dejar sin efecto un asiento registral irregular extendido en cualquier de los registros a cargo de SUNARP”*, entonces, la cancelación, al ser concedida deja sin efecto el asiento registral. La solicitud de cancelación administrativa del asiento registral deberá ser resuelta por el Jefe Zonal correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de la Ley N° 30313.

Es preciso preguntar si los efectos de dicha cancelación afectan a terceros, la respuesta a dicha pregunta la encontramos en la Ley N° 30313 y en su reglamento. Por un lado, el artículo 5 de la Ley N° 30313, de manera expresa señala que *“la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican inscripciones anteriores o los títulos pendientes cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación”*, es decir, los efectos de la cancelación no alcanzarán al tercero de buena fe que ha inscrito su título antes o que dicho título se encuentre pendiente de calificación. En esa misma línea, el artículo 48 del Reglamento de la Ley 30313, manifiesta que *“la cancelación sí procede cuando el titular registral sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento irregular; sin embargo, el tercero no se perjudicará siempre que cumpla con lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil. Asimismo, dicha cancelación tampoco perjudica a títulos pendientes de calificación cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación”*¹⁰, entonces, se entiende que la cancelación sí procede, aun cuando el titular registral sea un tercero, pero este no se verá afectado siempre que sea considerado un tercero de buena fe, también se recalca que prevalecerán los títulos pendientes de calificación que

¹⁰ **Artículo 48 del Reglamento de la Ley 30312:** *“48.1 La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular. En este caso, dicho titular registral no se ve perjudicado siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2014 del Código Civil”*

hayan sido presentados anteriormente, es decir, aquellos que gocen de prioridad sobre el asiento de cancelación.

Asimismo, cómo se señaló, la Ley N° 30313, en la disposición complementaria, modifica el artículo 2013, en el cual se prevé el principio de legitimación, y el 2014, el cual versa sobre el principio de Fe Pública Registral, del Código Civil. Con respecto a las modificaciones del artículo 2013 del Código Civil, se especifica que la validez de lo inscrito también puede ser declarada por un árbitro, en contraste, antes solo prevería que la declaración de invalidez se realizaba solo en la vía judicial¹¹. Dicha integración, en realidad, no implica una mayor novedad, debido a que para esto la Constitución Política del Perú de 1993 ya había señala, en el artículo 139, que *“no existía jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral”*, por ende, Jorge Ortiz Pasco llega a dicha conclusión al mencionar que *“el sustento es constitucional y basta para ello revisar lo dispuesto en el artículo 139 de nuestra Constitución, norma a la cual se puede agregar lo resuelto por el Tribunal Constitucional cuando expresó que el Estado reconoce a la decisión arbitral el valor de cosa juzgada, en la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente 06167-2005-PHC, de fecha 28 de febrero del 2006”* (2014:340), en efecto, el laudo arbitral goza de calidad de cosa juzgada y como lo menciona Ortiz Pasco, entonces incluso antes de dicha aclaración interpuesta por la ley N° 30313 ya se debía de entender de tal manera.

En suma la Ley incluye dos párrafos al artículo 2013, por un lado, el segundo párrafo la posibilidad de que el asiento registral sea cancelado en sede administrativa, siempre que se acredite la falsificación de documentos o la suplantación de identidad: *“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 vigente”*. Dichos aclaración es importante para que los ciudadano tengan conocimiento de que si bien se presume por el principio de legitimación que,

¹¹ **Artículo 2013 del Código Civil antes de la modificación de la Ley N° 30313:** *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”*.

como dicho artículo lo menciona, la inscripción se presume válida, existen supuesto es los que es posible cancelar administrativamente los asientos registrales por los supuesto de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Por otro lado, con relación a la modificación realizada en el artículo 2014 del Código Civil, también incorpora la cancelación administrativa del asiento registral al señalar que *“el tercero que de buena fe, en los términos del artículo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se cancele el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”*, a diferencia de lo que establecía el artículo 2014 del Código Civil antes de dicha modificación¹², el artículo 2014 actualmente introduce la obligación de que el tercero de buena fe para ser considerado como tal no solo deberá de acudir a revisar los títulos que constan inscritos en los asientos registrales, sino que también deberán de realizar un estudio de los títulos archivados para que puedan ser considerados como tales.

Adicionalmente, la Ley N°30313, en la segunda disposición complementaria, modifica los artículos 4 y 55 del Decreto Legislativo N°1049. Para efectos del análisis del presente texto es preciso explicar la modificación realizada al artículo 55 del Decreto Legislativo, mediante el cual se establece que el notario se encuentra obligado a *“verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes, a través del acceso a la base de datos de Reniec, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, [...] para la verificació de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de la identidad de los intervinientes mediante imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares”*, la importancia de que se cumpla con dicha obligació y su impacto en el principio de legitimación será analizado posteriormente.

¹² **Artículo 2014 del Código Civil antes de la modificación realizada por la Ley N°30313:** *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”.*

4.3 Proceso de Inconstitucionalidad seguido contra la ley N° 30313 en el Expediente 00018-2015-PI/TC

Es preciso mencionar que, frente a la publicación de la Ley N°30313, bajo el pedido de más de cinco mil ciudadanos, conforme al inciso 5 del artículo 203 de la Constitución Política del Perú, el 15 de julio de 2015, interpusieron una acción de inconstitucionalidad contra el artículo 5 de dicha ley, la cual fue seguida en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, debido a que este prevé que los efectos de la cancelación de los asientos no afectarán la posición jurídica del tercero de buena fe. En suma, la demanda interpuesta se dirige contra la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la norma impugnada, en el extremo que modifica el artículo 2024 del Código Civil, en cuanto se solicita que se declare inconstitucional el término “cancele”, ya que es el vocablo “anule” el que sí comprende las causas de nulidad por falsedad documentaria o la suplantación de identidad.

El 05 de marzo del 2020, el Tribunal Constitucional emitió la sentencia del Expediente N° 0018-2015-PI/TC. La sentencia declaró infundada la demanda y precisa los requisitos que debe de cumplir el tercero registral para ser considerado como tal en función principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, a efectos del presente informe es preciso destacar que el Tribunal Constitucional en los considerandos 34, 35 y 36 de la sentencia de fecha 05 de marzo del 2020 contenida en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, señala que la publicidad registral es insuficiente para dotar de seguridad jurídica a los propietarios; en tal sentido, Sunarp ofrece actualmente mecanismos de seguridad adicionales como es el servicio de alerta registral (alerta de inscripción y alerta de publicdad). De tal forma, según el Tribunal Constitucional, un propietario diligente tiene el deber de hacer uso de estos mecanismos de seguridad adicionales, que han sido puesto a disposición de todos los ciudadanos propietarios de bienes inscritos.¹³

¹³ Conforme a la sentencia recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC.

VI. BLOQUEO REGISTRAL

En el presente capítulo realizaremos una aproximación al Bloqueo Registral y a la normas que lo configuran.

En la actualidad el Bloqueo Registral se regula en el Decreto Ley N°18278, *“Establecen Bloqueo de Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble en actos que celeren Banco Hipotecario y otros estatales”* y su norma modificatoria, Ley N° 26481, *“Modifican el D.L. N° 18278, referido al bloqueo de las partidas registrales de los Reistros Públicos”*, y también encontramos ciertos artículos que la regulan en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

¿En qué consiste el Bloqueo Registral? Jorge Ortiz Pasco señala que *“mediante el bloqueo de una partida registral se busca reservar, en el registro de la propiedad inmueble, un espacio para que un acto con efectos reales celebrado entre personas naturales o jurídicas ocupe el mismo”* (2017:316), entonces, el Bloqueo Registral es utilizado por personas naturales y jurídicas para reserva un espacio en la partida en el cual constará el acto que las personas buscan inscribir posteriormente.

Sin embargo, es preciso preguntarnos si, conforme a su denominación, ¿debería ser entendida de manera literal como un bloqueo de la partida registral? Pues, la respuesta es no, como menciona Ortiz Pasco: *“lo que ocurre es que el bloqueo registral permite que otros actos compatibles con el bloqueo anotado accedan al registro, por ende, podemos concluir que el bloqueo no bloquea (es decir, no cierra, no impide)”* (2017:316), en otras palabras, el Bloqueo Registral no bloquea la partida en el sentido en el cual no se podrá realizar ninguna inscripción posterior a la anotación del mismo, sino que no permite la inscripción de actos incompatibles al acto que contempla la anotación del bloqueo, por tanto, los actos que sean compatibles podrán ser inscritos con normalidad.

El artículo 5 del Decreto Ley N°18278 señala que *“los efectos de la inscripción del acto o contrato al que se refiere el aviso notarial, se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación de este aviso”*, en otras palabras al inscribir el acto que contaba con el respectivo bloqueo registral, dicho acto no será oponible desde la fecha de la inscripción del mismo, sino que los efectos se retrotraerán a la fecha de la fecha del asiento de presentación del bloqueo registral. Entonces, lo que realmente te ofrece el bloqueo registral es reservar prioridad en el resgtrao tal como lo menciona Jorge Ortiz Pasco: *“La denominación de no es adecuada. Creemos que se debió de llamar reserva de prioridad de las partidas registrales”* (2017:316), en efecto, porque en realidad, como mencionamos anteriormente la partida no se bloquea tal cual, sino que no se podrán inscribir título incompatibles al que se pretende inscribir y, por otro lado, lo que te permite el bloqueo registral es reservar prioridad.

Respecto a la regulación aplicable al bloqueo registral, como se mencionó anteriormente, la Ley N° 26481 modifica tres artículos del Decreto Ley N° 18278, el artículo 1, artículo 3 y artículo 6 del Decreto Ley. El artículo 1¹⁴, actualmente, establece la posibilidad de que toda persona natural y jurídica acceda a solicitar el bloqueo registral para actos o contratos que celebren en caso se contituyan, se aplien o modifique derechos reales a favor de quiénes lo constituyen, a diferencia de lo que establecía anteriormente el artículo 1¹⁵, por el cual se restringía el acceso al mismo solo por parte de entidades textualmente establecidas en el mismo artículo.

¹⁴**Artículo 1 de la Ley N° 26481:** *“Sustitúyase el Artículo 1 del Decreto Ley N° 18278 según texto aprobado el Decreto Ley N° 20198 por el siguiente texto: Establécese el bloqueo de las partidas registrales de los Registros Públicos, a favor de las personas naturales o jurídicas que lo soliciten, por los actos y contratos que celebren en virtud de los cuales se constituya, amplíen o modifiquen derechos reales en favor de los mismos”.*

¹⁵ **Artículo 1 del Decreto Ley 18278:** *“Establecese el bloqueo de las Partidas Registrales del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro Público de Minería en favor de los actos y contratos que celebre COFIDE, las empresas bancarias y financieras, las Mutuales de Crédito para Vivienda, Cooperativas y Caja de Ahorros de Lima, por los que se constituya, amplie o modifique derechos de propiedad o derechos reales en favor de los mismos”.*

Por otro lado, el artículo 2 de la Ley N° 26481 ,modifica el artículo 3 del Decreto Ley N° 18278¹⁶, mediante el cual se establece que *“el notario será el encargado de, previa verificación de las partidas registrales, en 24 horas, oficiar al Registro Público que corresponda, adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el cual será registrado en el Libro Diario, y por su mérito, el registrador extenderá la anotación preventiva en la partida correspondiente”*¹⁷. Es decir, el notario tiene un plazo de 24 horas para oficiar al Registro correspondiente sobre la anotación del bloqueo una vez recibida el documento firmado por las personas interesadas a efectuar un ampliación o modificación de derechos reales.

Conforme al artículo 2 del Decreto Ley N° 18278¹⁸, el bloqueo registral estará vigente en el plazo de sesenta días, los cuales serán computados a partir del ingreso del aviso del Notario al Registro respectivo y caducará de manera automática. Dicho plazo solo podrá ser menor en los supuestos establecidos en el artículo 3 de la Ley N° 26481, modifica el artículo 6 Decreto Ley N° 18278¹⁹, *“a. Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo. b. Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y, cuando sea ordenado judicialmente”*²⁰.

¹⁶ **Artículo 3 del Decreto Ley N°18278:** *“Recibido el instrumento celebrado por las entidades mencionadas en el art. 1°, el Notario o fedatarios receptor, en su caso, previa verificación de las Partidas Registrales correspondientes, en el término de 24 horas, oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes, el que se registrará en el Libro Diario y por su mérito, el Registrador extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda”.*

¹⁷ **Artículo 2 de la Ley N° 26481:** *“Sustitúyase el Artículo 3 del Decreto Ley N° 18278 por el siguiente texto: Recibido el instrumento celebrado por las personas a que se refiere el Artículo 1, el notario o fedatario receptor en su caso, previa verificación de las partidas registrales correspondientes, en el término de 24 horas oficiará al Registro Público pertinente adjuntando copia del instrumento firmado por los contratantes que registrará en el Libro Diario y por su mérito, el registrado extenderá la anotación preventiva en la partida que corresponda”.*

¹⁸ **Artículo 2 del Decreto Ley N° 18278:** *“El término del bloqueo será de sesenta días computados a partir del ingreso al Registro del aviso que dé el Notario respectivo”.*

¹⁹ **Artículo 6 del Decreto Ley N°18278:** *“No obstante lo dispuesto en el art.2, los efectos del bloqueo solo cesarán cuando se haya inscrito el acto o contrato anotado preventivamente, cuando lo solicite el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo, o cuando sea ordenado judicialmente.”.*

²⁰ **Artículo 3 de la Ley N°26481:** *“Sustitúyase el Artículo 6 del Decreto Ley N° 18278, por el siguiente texto: El bloqueo caducará automáticamente al término del plazo establecido en el Artículo 2, sin requerirse de solicitud de parte interesada, asiento registral, resolución judicial, ni trámite alguno, para considerarse extinguidos sus efectos. Antes de dicho término sólo caducará en los siguientes casos:*

- a. *Si se inscribe el acto o contrato materia del bloqueo.*
- b. *Si lo solicita el contratante o los contratantes en cuyo favor se estableció el bloqueo; y,*
- c. *Cuando sea ordenado judicialmente”*

En esa misma línea, el artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios sostiene que *“la anotación del se extiende en mérito a la solicitud formulada por el Notario que tiene a su cargo la formalización del acto y a la copia simple de la minuta [...] El bloque tiene una vigencia de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de su anotación en la partida registral correspondiente”*.

VII. ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

En el presente apartado analizaremos los argumentos que desarrolla la Registradora, el Apelante y, finalmente, el pronunciamiento del Tribunal Registral en la Resolución N° 0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T).

6.1 Fundamentos de la registradora

El proceso de calificación estuvo a cargo de la registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Carla Fabiola Cano Freitas, quien observó el título en el cual se requería la inscripción de la hipoteca (en adelante, el “Título”) presenato mediante la esquila de fecha 12 de diciembre de 2023, por los siguientes motivos:

“De la revisión de la partida N° 40656995 del Registro de Predio de Lima se advierte que sobre ella versan los Título N° 2023-0331082, el cual contiene acto de cancelación administrativa del asiento C00006 (en el cual consta el dominio del hipotecante) y el Título N° 2023-03361083, el cual también contiene acto de cancelación administrativa del asiento C00005, ambos se encuentran aún pendiente de calificación.

En ese sentido, no procede la calificación del título hasta que se resuelvan las cancelaciones presentadas, debido a que, al cancelarse el asiento C00006, el hipotecante no tendría el dominio del Inmueble objeto de la hipoteca, y, como

consecuencia, se estaría incumpliendo con un requisito de validez indispensable, conforme al artículo 1099 del Código Civil en el cual se señala que es un requisito de validez de la hipoteca que sea el propietario quien afecte el bien”²¹

En otras palabras, la Registradora observa el Título, mediante el cual se solicitó la inscripción de la hipoteca, debido a que, como se mencionó anteriormente, existen dos títulos pendientes de calificación, por un lado la compraventa que opone el derecho del Comprador 2 y compraventa anterior a la misma, la del Comprador 1, aquellas que constan en el asiento C00006 y C00005 respectivamente. Bajo el razonamiento de la Registradora, no debería de inscribirse el título, sino que se debería de suspender la calificación del mismo, ya que de resultar concedida la cancelación del asiento registral en el que consta la titularidad del propietario, entonces este perdería el derecho del mismo y, en consecuencia, no sería válida la hipoteca porque, conforme al artículo 1099 del Código Civil, es un requisito de validez de la hipoteca que el bien sea afectado por el propietario.

Al momento de analizar la resolución emitida por el Tribunal Registral podremos verificar si lo que sostiene la Registradora es correcto o es producto de una confusión de conceptos.

6.2 Fundamentos del apelante

Por otro lado, en respuesta a la observación realizada por la registradora, el apelante expone los argumentos por los cuales considera que sí debería de realizarse la inscripción solicitada.

El apelante señala que *“la observación formulada por la registradora vulnera lo establecido por el Decreto Legislativo N° 18278 y su modificatoria, debido a que existe un bloqueo inscrito y vigente. En suma, menciona que el Título fue presentado antes de la presentación de las solicitudes de cancelación, por ello, a criterio de este, se estaría vulnerando el principio de prioridad contenido en el*

²¹ Esquela de Observación del Título 2023-03302351 de fecha 04 de diciembre de 2023.

*artículo 2016 del Código Civil*²², es decir, el apelante expone que el título sí debería inscribirse, debido a que existía un bloqueo registral que se encontraba vigente a la fecha de presentación del título a inscribir y, por otro lado, señala que el título fue presentado incluso antes de la presentación de las solicitudes de cancelación, por lo que, se vulneraría el principio de prioridad.

Asimismo, el apelante, respecto al requisito de validez de la hipoteca que cita la registradora, sostiene que, en efecto, *“para la validez de la hipoteca, es necesario que este gravámen esté constituido por el propietario, que en este caso el mutuario, por lo que sí sería legítimo que se constituya la misma, conforme al artículo 2013 del Código Civil*²³, al ser el muturio, el Comprador 2, quien es el propietario que consta como tal en registros públicos, sería legítimo que se constituya la hipoteca.

Finalmente, el apelante sostiene que *“la Ley N° 30313 y su reglamento no perjudican las inscripciones, anotaciones o títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación y que la cancelación en sede administrativa tampoco perjudica los títulos pendientes cuya prioridad registral es anterior al asiento de cancelación, como consecuencia de que las inscripciones se realizan conforme al principio de fe pública registral que se encuentre previsto en el artículo 2014 del Código Civil*²⁴. Como se observa, se entiende que el apelante se refiere al artículo 5 de la Ley 30313 y al artículo 48 de su reglamento las cuales nos remiten al principio de fe pública registral, en conjunto, después del análisis realizado podemos concluir que la cancelación administrativa de asientos registrales no afecta a tercero que han cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil respecto a la diligencia que debe tener el tercero que adquirió el bien a título oneroso, basó su adquisición en lo inscrito y lo previsto en los títulos archivados que lo sustenten.

²² Antecedentes expuestos en la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

²³ Antecedentes expuestos en la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

²⁴ Antecedentes expuestos en la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

6.3 Fundamentos del Tribunal Registral

A continuación procederemos a analizar los fundamentos expuestos por el Tribunal Registral para resolver la controversia expuesta. Es preciso mencionar que el tribunal parte su análisis planteando la cuestión a determinar la cual es la siguiente:

“¿Procede la inscripción de la hipoteca solicitada mediante título presentado previamente a otro, cuando en este último se solicita la cancelación administrativa del asiento al amparo de la Ley N°30313, en el que obra la transferencia del inmueble de la persona que, bajo título de propietario registral, constituye la hipoteca que se busca inscribir?”²⁵

Es adecuado que el tribunal planteé dicha pregunta, ya que en efecto, la controversia amerita que se debata si se debería inscribir una hipoteca previamente presentada a una solicitud de asiento registral, en amparo de la Ley N°30313, en el cual consta el derecho del titular del predio que se busca gravar.

En el fundamento 1 del análisis, el tribunal expone la institución de la hipoteca y recalca que conforme al artículo 1099 del Código Civil, *“el inmueble hipotecado debe ser de propiedad de quien constituye la hipoteca”*²⁶, en efecto, como lo mencionaba también el Registrador es un requisito indispensable que el hipotecante sea el propietario del Inmueble que se pretende gravar, en este caso, el Comprador 2 debe ser considerado el propietario para que sea posible la inscripción de la hipoteca.

Por otro lado, en el fundamento 3, el tribunal aborda el principio de legitimación, el cual se encuentra regulado en el artículo 2013 y en el Título Preliminar de Registros Públicos, normativa que se abordó anteriormente. El tribunal, citando dichos principios llega a la conclusión de que este principio *“establece 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*

²⁵ V. Planteamiento de las cuestiones en la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

²⁶ Fundamento 1 de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

*rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez*²⁷, entonces, a criterio del tribunal debemos interpretar dicho principio en el extremo de que los títulos inscritos se consideran válidos, a menos que se declare judicialmente la invalidez del acto contenido en el mismo, y, en ese sentido, si se encuentra inscrito legítima al titular del derecho a ejercerlo.

Ello es correcto; sin embargo, debido a que, el tribunal incurre en una ínfima omisión, ya que, como se señaló anteriormente se desarrolló el artículo 2013 establece que, en efecto, la inscripción se presume válida, a menos que se rectifique o se declare su invalidez no solo en sede judicial, sino que también puede ser declarado en un proceso arbitral, es decir, mediante resolución o laudo firme, según corresponda.

Seguidamente el tribunal realiza una precisión respecto a lo que considera que es protegido por el principio de legitimación, señalando que *“protege la inscripción, considerando que esta debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita”*²⁸, respecto a dicha afirmación, considero que el tribunal no expresa correctamente la idea que intenta exponer, debido a que no podemos afirmar que la inscripción debe ser respetada como cierta, aunque no refleje la realidad, sino que se debe presumir su veracidad, a menos que se demuestre lo contrario; sin embargo, si bien existen supuestos que no necesariamente reflejan la realidad de lo inscrito, no podemos afirmar que dicha no congruencia deba ser pasada por desapercibida en caso existan indicios de la invalidez de lo inscrito y sí existen mecanismos para accionar frente a ello. En ese sentido, se puede concluir que el tribunal, en realidad quiso emitir el mensaje de que el titular del derecho que consta en el asiento podrá ejercer el mismo, conforme a que se presume la validez del acto a menos que se demuestre lo contrario. En otras palabras, el tribunal se inclina por la premisa de que el Comprador 2, al constar como propietario del inmueble en el Registro de Predios,

²⁷ Fundamento 3 de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

²⁸ Fundamento 3 de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

puede ejercer su derecho, a menos que se declare la invalidez de la compraventa en sede judicial o arbitral, según corresponda.

En esa misma línea, en el fundamento 4, el tribunal sostiene que la inscripción es iuris tantum, y ahí sí señala correctamente la posibilidad de que se declare inválido el asiento por laudo arbitral: *“los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o arbitrales”*²⁹. El tribunal realiza la aclaración de que como consecuencia de que la invalidez se declara vía judicial o arbitral no resulta pertinente pronunciarse acerca de la procedencia de la declaración de la invalidez de los asiento de oficio o a solicitud de parte, tal como lo señala de manera expresa *“Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido”*³⁰, asimismo, agrega que si bien el procedimiento para declarar la invalidez es el señalado anteriormente, existe el mecanismo de cancelación administrativa de asiento, regulada en la Ley N° 30313 y el Reglamento General de Registros Públicos. Me encuentro de acuerdo con que, en efecto el mecanismo para declarar la invalidez es solo mediante vía judicial y arbitral, y como consecuencia, el tribunal no debería de pronunciarse sobre la validez o no de los asientos; sin embargo, considero que si bien el tribunal realiza un aplicación al marco normativo, este no realiza una conexión respecto a porqué lo cita, sino que, el lector se ve forzado a realizar dicha deducción. Por ejemplo, si bien delimita la figura de la invalidez no realiza mayor relación con los hechos del caso, sino que se deduce que, en realidad, si bien se está solicitando la cancelación del asiento en el que el titular es el propietario que busca hipotecar el bien, lo que se busca es que se declare la invalidez de la compraventa, en ese supuesto sí se vería despojado de su derecho como propietario, pero mientras no se presume declare lo contrario no.

Por otro lado, aborda la cancelación administrativa y cita artículos para argumentar que esta no afecta a terceros de buena fe. El análisis de la buena fe no le compete al Tribunal Registral, sino a la vía jurisdiccional.

²⁹ Fundamento 4 de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

³⁰ Fundamento 4 de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)

Finalmente, el Tribunal Registral, revoca la observación formulada por la registradora considerando que, conforme al Decreto Ley N°18278, el cual el Bloqueo Registral, los efectos de la inscripción de la hipoteca se retrotrae a la fecha y hora del asiento de presentación del bloqueo registral. Ello, es cierto, y, tomando en cuenta que los inscrito se presume cierto, a menos que se demuestre lo contrario, se debe inscribir la hipoteca.

6.4 ¿Cuál debió ser la posición del Tribunal Registral para solucionar el caso?

El Tribunal Registral resuelve acorde a Derecho, se aprecia que respeta el principio de legalidad, en tanto delimita el marco normativo aplicable al supuesto en concreto y resuelve en función a ello.

Sin embargo, es preiso mencionar que al Tribunal Registral no les compete emitir pronunciamiento respecto a la cancelción admnistrativa ni sobre la invalidez o la fé pública registral, a pesar de ello, lo hace, dejando de lado el foco en lo principal que es que existía una anotación de bloqueo registral, mediante el cual se reserva prioridad par la inscripción del embargo que se constituyó y, por ende, conforme al principio de prioridad y el principio de legitimación, procedía la inscripción, sin necesidad de explicar un mayor transfondo por parte del Tribunal Registral.

Por lo que deberíamos preguntarnos ¿qué es lo que hace que, a pesar de la legislación establecida aún persistan casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad que llega a inscribirse en Registros Públicos? Parece que la falencia se encuentra en sede extraregistral.

VIII. ¿EL INCUMPLIMIENTO DE LA LABOR NOTARIAL VULNERA EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN?

Hasta el momento hemos podido prever que existe diversa regulación que busca evitar y remediar los supuestos en los cuales los actos que adolecen de

falsificación documentaria y/o suplantación de identidad. En ese sentido, la función del notario también se ha visto modificada por estas normas un claro ejemplo son las disposiciones complementarias de la Ley N° 30313 las cuales fueron abordadas en el capítulo IV del informe.

En ese sentido, el notario se encuentra obligado a validar la identidad de las personas que se acercan a las notarías con la intención de convalecer ante este para que este pueda dar fe de diversos actos que realizados dentro del ámbito del Derecho Privado. El artículo 55 del Decreto Legislativo N°1049 fue modificado por la disposición complementaria de la Ley N° 30313, a su vez, esta fue modificado el 26 de setiembre del año 2015, mediante el Decreto Legislativo N°1232, por la cual se estableció de manera expresa y clara que el notario deberá de verificar la identidad de quienes comparecen ante el notario, conforme al inciso a) del artículo, *“el notario deberá exigir la identidad de los otorgantes o intervinientes y verificar la identidad de los estos utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares cuando haya internet en el distrito donde se ubica el oficio notarial”*; cabe precisar que el sistema del servicio de identificación biométrica es brindado por Reniec.

Sin embargo, ¿qué ocurre cuando no se puede dar cumplimiento de lo señalado anteriormente?, pues, si no se puede acceder al mecanismo de comparación biométrica por casusa no imputable al notario, el inciso b) del mismo artículo sostiene que *“este exigirá el documento nacional de identidad y la consulta en línea para la verificación de las imágenes y datos de RENIEC con colaboración del Colegio de Notarios correspondiente, en caso sea necesario. Asimismo, el mediante otros medios y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación”*, entonces, en caso sea imposible utilizar el biométrico por causa no imputable al notario, este deberá corroborar la identidad del otorgante o interviniente de mediante la verificación de imágenes y datos proporcionados por Reniec, así como, podrá valerse de otros medios que le ayuden a tener certeza de ello.

Desafortunadamente es innegable que a pesar de la normativa vigente aún llegan a registros documentos extendidos por notarios los cuáles adolecen de suplantación de identidad, entonces ¿qué es lo que ocurre? ¿es posible que las

personas puedan vencer la verificación biométrica? Dicha pregunta es digna de un análisis exhaustivo, el cual no podrá ser materia del presente informe.

El notario se encuentra obligado a validar la identidad de las personas y que el no cumplimiento de dicha imperativa labor tiene un efecto directo frente al principio de legitimación amparado por Registros Público, debido a que, a la actualidad, aún persiste la existencia de actos que llegan a inscribirse en Registros Públicos, a pesar de adolecer de falsificación documentaria o suplantación, lo cual definitivamente afecta la credibilidad de los administrados respecto a si lo que está inscrito es cierto, por más que, como se observa, dichas verificaciones no se encuentran dentro de lo sujeto a las funciones de Sunarp.

Asimismo, es una realidad que el sistema otorgado por Reniec para validar realizar la comparación biométrica en ocasiones no responde y brinda el escenario perfecto para la suplantación de identidad, porque, se acercan a la notaría personas que buscan que inmediatamente se otorgue un poder, ya que por motivo de viaje necesita que se efectúe en el momento, entre otras excusas, por ende, es importante que se optimice dicho sistema.

IX. ¿EL PROPIETARIO SE VE REALMENTE DESPROTEGIDO POR REGISTROS PÚBLICOS?

Hasta este punto, es inevitable comprender que, en la actualidad, es inevitables que actos que adolecen de suplantación de identidad o falsificación documentaria lleguen a inscribirse en Registros Públicos, por ende, es preciso preguntarnos ¿qué ocurre con el propietario que se ve perjudicado? ¿con qué herramientas cuentan las personas para combatir o evitar ser defraudados?

Frente a ello SUNARP ha puesto a disposición de las personas mecanismos por los que pueden optar la cuales se encuentran previstas en la Directiva 01-2022-SDNR-DTR (V.03), denominada *Directiva que convalida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral*, aprobada mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 057-2023-SUNARP/SN de fecha 14 de abril de 2023. Cabe recalcar que dichas medidas no son remontan al año 2023, sino que la existencia de las mismas se remite a la Ley N°31309 promulgada el 23 de julio del 2021, en la cual se ordenó

a la SUNARP consolidar en un cuerpo normativo en el que se encuentren las medidas administrativas correspondientes a la lucha contra el fraude inmobiliario, por ende, esta entidad emitió la Resolución N°018-2022-SUNARP/SN, en el 2022, mediante la cual se aprobó la Directiva N°D1-01-2022-SDNR-DTR, esta a su vez ha sido objeto de diversas modificaciones.

En la actualidad la Directiva 01-2022-SDNR-DTR (V.03), la cual se encuentra vigente, prevé cinco herramientas administrativas implementadas con la finalidad de prevenir el fraude inmobiliario: (1) Alerta Registral (2) Inmovilización de partidas. (3) El bloqueo por presunta falsificación de documentos (4) Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum y (5) Aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado.

Alerta Registral

Esta herramienta es definida en el punto 1 del inciso 2 del artículo 6 de la Directiva como el *“los servicios de alerta registral son gratuitos y brindan información pública que administra al registro, la cual está referida a la presentación de un título para su inscripción o a la expedición de un servicio de publicidad registral, según corresponda”*, es decir, mediante la Alerta Registral, Sunarp pone a disposición de los ciudadanos una herramienta gratuita que busca brindar información pública administrada por registros a las personas, la cual, conforme al inciso 1 del inciso 4 del artículo 5, es susceptible a todos los registros jurídicos, en teoría; dicha herramienta se divide en dos, una Alerta de Inscripción y una Alerta de Publicidad, la segunda es exclusiva para el Registro de Predios.

Por un lado, la Alerta de Inscripción, conforme al punto 1 del inciso 1 del artículo 6 de la Directiva, mediante este servicio *“se comunica, por correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna modificación en la situación jurídica registral de sus bienes, derechos o actos inscritos”*, en otras palabras, dicha herramienta consiste en que cada vez que se presente un título a registros que busque modificar la situación

jurídica que los derechos, bienes o actos inscritos en Registros Públicos, la persona será notificada respecto a los mismos en el correo electrónico que designe o por mensaje de texto al número previamente establecido, cabe recalcar que la misma norma señala que dicha alerta será sobre las modificaciones realizadas a las partidas registrales previamente afiliadas. Por otro lado, la Alerta de Publicidad, conforme al inciso 2 del artículo 6.1 de la Directiva, consiste en que *“se notificará a la persona mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas”*, es decir cada vez que una persona solicite hacer uso del servicio de publicidad y este sea expedido por el certificado, la persona que previamente afilie la partida del predio que ha sido objeto de dicha publicidad a la Alerta de Publicidad será notificada mediante correo electrónico o por mensaje de texto.

¿Cómo podemos afiliarnos a la Alerta Registral? Existen dos maneras para ello, a pedido de parte y de oficio. Respecto a la primera, esta se realizará por la web o por aplicativo móvil de Sunarp, conforme al inciso 4 del artículo 6, para ello, *“el usuario deberá establecer una contraseña, aceptar los términos y condiciones del servicio, consignar el correo electrónico y número de teléfono móvil en el cual recibirá las comunicaciones, y completar un formulario virtual; así como asociar las partidas registrales sobre las que desee estar informado, especificando la oficina registral y el tipo del registro a la que esta pertenece”*, dicho de otro modo, la persona deberá registrarse, para lo cual deberá establecer una contraseña, aceptar condiciones del servicio, así como, indicar el correo electrónico y el número del celular al cual se le enviará la notificación, en suma, la persona tiene que afiliar las partidas registrales de las cuales desea mantenerse informada.

En cambio, la afiliación de oficio es distinta, en cuanto la persona no pasa por el procedimiento previamente señalada, sino que, según el inciso 4 del artículo 6, esta se efectúa *“mediante la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil”*, entonces, la inscripción de oficio se da como consecuencia de que en el documento o documento aparte presentado para la inscripción de un título conste al menos un número telefónico o un correo

electrónico, el artículo 12 de la Ley N°30313 señala que dicho número o correo electrónico corresponde al adquirente y que se efectuará aun cuando este ya se encuentre suscrito al servicio. Sin embargo, ¿por qué dicha inscripción de oficio no podría ser aplicable también para el vendedor? En busca de salvaguardar la seguridad jurídica y fortalecer los lineamientos establecidos contra el fraude inmobiliario dicha afiliación de oficio debería de efectuarse también para el vendedor para que si dicha transferencia fue objeto de fraude, el propietario que se ve perjudicado pueda al menos tomar conocimiento de lo ocurrido, cabe recalcar que en caso de que la transferencia no haya sido efectuada de manera fraudulenta, el usuario puede modificar el servicio de alerta registral y desafiliar la partida registral. Asimismo, una manera de reforzar que se difunda la utilización de dicha herramienta es que en el formulario de inscripción no solo se espere que se consigne un número o correo, sino que se realice un contraste con la una base de datos de correos electrónicos de las personas. Sin embargo, dicha, dicha base no existe, por lo que se debería de realizar una reforma para que la Reniec y Migraciones, podrían contar con correos electrónicos de ciudadanos peruanos y extranjeros, en mira de que dicha herramienta puede ser útil como consecuencia de que la tecnología avanza y diversas entidades ya han digitalizado diversos servicios.

Inmovilización de partidas

La inmovilización de partidas, conforme al inciso 1 del artículo 7, entendida como una herramienta de *“cuyo efecto es la suspensión de la vigencia del asiento de presentación para la comprobación de la autenticidad de los títulos de origen notarial, en soporte legal, conteniendo actos voluntarios de disposición, carga o gravamen, e ingresados con posterioridad a la inmovilización en el Registro de Predios, la cual tiene dos modalidades: inmovilización de partida con 1) asiento registral y 2) con aviso electrónico”*³¹, en otras palabras, esta medida suspende temporalmente la validez de las inscripciones mientras se verifica la autenticidad de los documentos notariales que contienen actos de disposición, carga o gravamen, ingresados después de la inmovilización en el Registro de Predios.

³¹ Conforme al inciso 1 del artículo 7 de la Directiva.

Hay dos formas de inmovilizar una partida: mediante un asiento registral o a través de un aviso electrónico.

Bloqueo por presunta falsificación de documentos

El bloqueo por presunta falsificación de documento es un mecanismo particular en cuanto es una medida de oficio, conforme al inciso 4 del artículo 5, este se encuentra a cargo del Jefe Zonal y es extensivo a todos los tipos de registros jurídicos a cargo de Sunarp.

Conforme al inciso 3 del artículo de la Directiva, la persona denuncia la falsificación mediante un escrito dirigido a la Jefatura de la Zona Registral correspondiente y mediante este se deberá dar *“comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que contiene documentación presuntamente falsificada, el escrito debe contener información que constate el hecho y el aporte de la evidencia o su descripción para que la entidad proceda a su ubicación”*, en otras palabras, escrito de denuncia que presente el administrado debe limitarse a contener la comunicación de la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título falso y se deben adjuntar las evidencias correspondientes para que la Jefatura Zonal proceda a su ubicación.

En suma, el mismo artículo señala que el *“denunciante no es parte del procedimiento, por lo que corresponde desestimar por improcedentes los recursos que pretenda interponer contra lo resuelto por el Jefe Zonal competente”*, como se mencionó previamente, este procedimiento es de oficio, por tanto no cabe que se efectúe a pedido de partes, en ese sentido, si el Jefe Zonal resuelve que no cabe la aplicación del mismo, el denunciante no podrá desestimar la improcedencia.

Entonces, este procedimiento es a pedido de partes, se encuentra a cargo del Jefe Zonal, el denunciante deberá adjuntar evidencia en su escrito de denuncia dirigida a la jefatura zonal correspondiente y si en caso el Jefe Zonal no estime aplicable la medida el denunciante no podrá desestimar dicha improcedencia, pero ¿en qué consiste la medida? Y ¿cuáles son sus efectos?

Conforme al inciso 1 artículo 8 de la Directiva “*esta herramienta pone en conocimiento que un asiento registral se ha extendido en función de un título que contiene documentos presuntamente falsificados; y, garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional*”, es decir, mediante dicha medida, se deja constancia de la existencia de un título inscrito que contiene supuestos documentos falsos y, a su vez, con ello se garantiza la prioridad de una medida cautelar que sea emitida por un juez o árbitro. Sin embargo, cabe recalcar que dicho bloqueo no es permanente, sino que tiene una vigencia de 120 días hábiles contados desde el día siguiente de su anotación en la partida registral correspondiente³².

Es preciso mencionar que dicha medida solo recae sobre asientos registrales en los que conste títulos extendidos “*en mérito de instrumentos públicos notariales protocolares, resoluciones administrativas, documentos consulares, resoluciones judiciales o laudos arbitrales*”³³. Asimismo, ¿cuál es el efecto que tiene la anotación de dicha medida?, pues brinda la posibilidad de suspender los títulos que se presenten posterior a la fecha de la notación del Bloqueo siempre que dicho título se encuentre vinculado con el asiento registral que tuvo mérito de un documento presuntamente falso³⁴.

Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum

Este también es un procedimiento de oficio a cargo del Jefe Zonal, conforme al inciso 4 del artículo 5 de la Directiva; sin embargo, esta no es extendida a todos los registros jurídicos, sino que solo comprende al registro de Personas Jurídicas de Sunarp.

Esta medida se utiliza en el caso de solicitudes presentadas por denunciante en los que se comunica la presunta falsificación del documento o contenido de instrumentos extraprotocolares y constancias de quórum, en los cuales se basa la inscripción de títulos en el Registro de Personas Jurídicas (en los que se encuentran el Registro de Personas Jurídicas, Societarias o No Societarias)³⁵.

³² Conforme al inciso 16 artículo 8 de la Directiva.

³³ Conforme al inciso 1 artículo 8 de la Directiva.

³⁴ Conforme al inciso 8 artículo 8 de la Directiva.

³⁵ Conforme al inciso 1 artículo 9 de la Directiva.

Entonces la anotación de esta publicita la presunta falsificación de dos (1) de documento o contenido de instrumento extraprotocolar y (2) falsificación de la constancia de quórum.

Cabe precisar que esta medida no tiene efecto de suspender la rogatoria de actos posteriores que se soliciten ser inscritos, sino que se reservará la prioridad en caso de que se ordene una medida judicial en consecuencia del asiento inscrito que se basa en documentación presuntamente falsa y la anotación de dicha medida no imposibilitará la inscripción de ningún acto o derecho (actos de administración, disposición o gravamen) que se busquen inscribir con posterioridad a la anotación realizada³⁶.

Aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado

La anotación preventiva a la que hace referencia el nombre de la misma medida es en los supuestos de inscripciones sustentadas en instrumentos protocolares o extraprotocolares presuntamente falsos o en el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos públicos protocolares en los cuales presuntamente se habría suplantado a los otorgantes o a los representantes de estos.

Conforme al inciso 4 del artículo 5 de la Directiva, dicha herramienta es extensiva al Registro de Mandato y Poderes y el Registro de Bienes a cargos de Sunarp. La presente medida es abordada de dos formas la necesidad de la existencia de (1) correlación conjunta a la extensión de anotación preventiva y (2) correlación posterior. Respecto a la primera, en los casos en los cuales se prevea que existe un poder que adolece de uno de los supuestos mencionados y que este faculte al propietario a efectuar transferencia o gravar un bien, se deberá extender anotaciones simultáneas en las partidas de dichos bienes señalando la existencia de la anotación preventiva por la presunta comisión de los supuestos señalados³⁷.

En contraste, ¿qué ocurre cuando ya se encuentra en calificación un título que versa sobre un acto de disposición del bien en el cual una o ambas partes hayan

³⁶ Conforme al inciso 11 del artículo 9 de la Directiva.

³⁷ Conforme al inciso 1 del artículo 10 de la Directiva.

intervenido mediante sus representantes?, pues, en caso exista una anotación preventiva por uno de los supuestos señalados, se procederá a extender la extensión de anotaciones de correlación para la partida del bien y la partida del poder, dejando constancia de la existencia de dicha anotación preventiva en la primera y en la segunda a la partida en la cual se extendió dicha anotación³⁸.

Como se puede apreciar hasta el momento, Sunarp a la fecha brinda cinco herramientas al alcance de las personas para que puedan prevenir o accionar frente a supuestos de presunta falsificación documentaria o suplantación de identidad; sin embargo, es necesario que se difunda la existencia de dichos mecanismos e incluso que, en caso de la Alerta Registral, su afiliación pueda ser de oficio en caso de transferencia del bien de propiedad, pero que dicha afiliación no se efectúe solo en función a los datos del adquirente que se señalen en el formulario de inscripción, sino que Reniec pueda constar con una base de correos electrónicos que pueda ser facilitado a Sunarp para que dicha afiliación sea, en principio, verídicamente efectuada al comprador y este pueda tomar conocimiento de lo ocurrido en caso haya sido defraudado, en caso, la transferencia haya sido realizada por las personas legitimadas entonces el vendedor podrá desafiliar la partida del bien vendido.

CONCLUSIONES

Se concluye que si bien existe normativa que busca convativir el fraude inmobiliario, esta implica la actuación y cooperación de distintas entidades, pero aún no es completamente eficiente, debido a que aún siguen llegando a inscribirse títulos que adolecen de falsificación documentaria y suplantación de identidad, en el caso del segundo supuesto, este es efectuado, a pesar de que incluso el notario en nuestro país se encuentra obligado a validar la identidad de las personas en función a una comparación biométrica.

La Ley N° 30313 es la norma que establece la cancelación administrativa de asientos registrales en dos supuestos: en caso de suplentación de identidad y falsifcaión documetaria. La misma establece modificaciones al artículo 2013 y 2014 del Código Civil, normas que definen el Principio de Legitimación y el

³⁸ Conforme al inciso 2 del artículo 10 de la Directiva.

Principio de Fé Pública Registral. Asimismo, modifica disposiciones complementaria del Decreto Legislativo del Notariado, por lo que, se señala la obligación del notario de validar la identidad de la persona mediante la comparación biométrica. La procedencia de aplicación de la norma en sede registral se analizó en la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T). Cabe recalcar que la cancelación administrativa del asiento registral no implica que el acto inscrito se declare inválido, sino que este se cancela para efectos administrativos; la invalidez es un procedimiento distinto que se debe seguir ante vía jurisdiccional conforme al artículo 2012 del Código Civil.

Se aprecia que es trascendental abordar la lucha del fraude inmobiliario de manera preventiva en cuanto se pueda establecer mecanismos que en la medida de posible puedan evitar que se den estos supuestos en sede extra registral y si ocurre la emisión de algún poder que adolece de los supuestos señalados, buscar que el supuesto otorgante defraudado pueda tener la facilidad de conocer lo ocurrido de preferencia antes de realicen continuos actos de disposición de sus bienes con la finalidad de consolidar el fraude inmobiliario.

El notario al no cumplir con su función de validar la identidad de las personas que comparece ante este, afecta el principio de legitimación de registros públicos, en cuanto al llegar a inscribirse actos que adolecen de suplantación de identidad o falsificación documentaria y para los cuales se extenderá la respectiva anotación de cancelación administrativa del asiento correspondiente, el mensaje que se envía a las personas ya no es “la inscripción se presume válida”, sino que dicha presunción se ve debilitada tanto por el propietario actual, el cual deberá valerse por otros medios para proteger su titularidad y por el nuevo adquirente que no podrá confiar en lo inscrito, sino que deberá de asegurarse de mil maneras posibles que lo inscrito es veraz, en consecuencia, el principio de legitimación se debilita. También, es una realidad que, en la práctica, a veces la verificación biométrica se ve imposibilitada como consecuencia de ciertos fallos del sistema de Reniec que le facilitan el sistema de verificación y, por lo cual, en algunas ocasiones, el notario se vale por otros medios para comprobar la validación de identidad lo cual brinda uno de los escenarios perfectos para consolidar el fraude inmobiliario.

Se observa que Sunarp ha puesto a disposición de las personas cinco herramientas con la finalidad de erradicar el fraude inmobiliario: (1) Alerta Registral (2) Inmovilización de partidas. (3) El bloqueo por presunta falsificación de documentos (4) Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancia de acreditación de quorum y (5) Aplicación de los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado. Sin embargo, las mismas aún resultan insuficientes, debido a que no solo basta su existencia, sino que es elemental que el ciudadano promedio tenga conocimiento de estas y optimizar el planteamiento de estas para fomentar su uso.

RECOMENDACIONES

1. Como se mencionó previamente, si bien existe una normativa que obliga al notario a validar la identidad de las personas mediante el biométrico y que para comparar los datos en Reniec y para la comparación biométrica Reniec pone a disposición su sistema, es, también es cierto que, en la práctica, dicho sistema se cae a veces, dificultando así la validación mediante la identificación biométrica, lo cual genera uno de los escenarios precisos para que se pueda consolidar el fraude inmobiliario por suplantación de identidad, por lo cual, es necesario que Reniec busque optimizar su sistema imposibilitando así que ocurra lo antes mencionado.
2. Si bien, en la actualidad, existen cinco medidas puestas a disposición por Sunarp para prevenir y combatir el fraude inmobiliario, es necesario que dichas medidas puedan ser optimizadas, en particular la Alerta Registral, debido a que, muchas veces se habla de una “debida diligencia del propietario” en cuanto este tiene el deber de afiliarse a la misma con la finalidad de tener conocimiento de las modificaciones efectuadas a su predio y así poder accionar ante alguna transferencia que no haya sido efectuada por este. Desafortunadamente, el uso y conocimiento de esta no es tan común, por lo que, se debería de tomar medidas para su difusión, así como, establecer la afiliación obligatoria, no solo en el caso de

transferencia de predios o vehículos para el adquirente cuando este interesado coloque el número celular o correo electrónico en el formulario de inscripción, sino que debería Sunarp debería de apoyarse en un registro de correos electrónicos, el cual a la actualidad y con el avance tecnológico debería de existir y con el que debería de contar Reniec y Migraciones, facilitando estos correos a los cuales las personas puedan ser notificadas y así tener conocimiento de lo ocurrido respecto a su inmueble.

BIBLIOGRAFÍA

1194 CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

La Ley N° 26366 "*Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de La Superintendencia de los Registros Públicos*". Diario Oficial "El Peruano". Lima, Perú.

2010 CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Ley N° 29566 "*Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias*". Diario Oficial "El Peruano". Lima, Perú.

2015 CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

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 Artículo 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículo 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049*". Diario Oficial "El Peruano". Lima, Perú.

2003 DE REINA TARTIERE, Gabriel

Manual de Derecho Registral Inmobiliario. La Ley. Buenos Aires, Argentina.

2016 MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

Decreto Supremo N° 010-2016-JUS "*Reglamento de la Ley N° 30313*". Diario Oficial "El Peruano". Lima, Perú.

2014 ORTIZ PASCO, Jorge

"*La inscripción : 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?*". Revista de Derecho Themis N°66. Lima, Perú

2017 **ORTIZ PASCO, Jorge**

“El bloqueo registral: visión histórica y contemporánea”. Actualidad Civil, N° 40. Instituto Pacífico. Lima, Perú.

1995 **PAU PEDRON, Antonio**

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

2012 **SUPERINTENDENTE NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, *“Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos”*. Lima, Perú.

2023 **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la SUNARP, (DI-01-2022-SDNR-DTR) contra el fraude inmobiliario, Lima, Perú.

2023 **SUPERINTENDENTE NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS**

Resolución del Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 057-2023-SUNARP/SN, Lima, Perú.

2020 **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

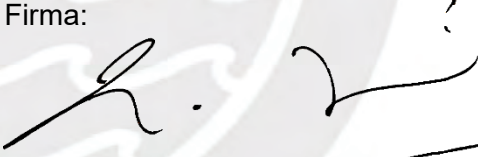
“Sentencia que recae sobre el Expediente N°00018-2015-PI/TC” Lima, Perú.

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo de Suficiencia Profesional titulado "Informe jurídico de la Resolución N°0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): ¿La legislación promulgada es suficientemente exhaustiva para combatir el fraude inmobiliario?", del autor VASQUEZ NINANYA, VANIA ALEJANDRA dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **34%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del **15** de julio del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 16 de julio del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 0600-2024-SUNARP-TR (NSIR-T)****TRUJILLO, 09 de febrero de 2024**

APELANTE : **MARCO ANTONIO NAPURI CARRILLO**
TÍTULO : **Nº 3302351 del 13/11/2023.**
RECURSO : Ingresado por SID el 18/12/2023.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Constitución de hipoteca.
SUMILLA (s):

EFFECTOS DE LA CANCELACIÓN ADMINISTRATIVA DE ASIENTOS AL AMPARO DE LA LEY Nº 30313

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la inscripción de constitución de la hipoteca sobre el inmueble ubicado en Departamento Nº 634 - Segunda Sección con frente al Jr. León Velarde Nº 634 en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, la cual se encuentra inscrita en la Partida Nº 40656995 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presenta el parte notarial de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 31/10/2023, otorgada ante notario de Lima, José Urteaga Calderón.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Lima Carla Fabiola Cano Freitas formuló observación sobre el presente título mediante esquila de fecha 12/12/2023 en los siguientes términos:

“(…)

De la revisión de su escrito de fecha 11/12/2023, se advierte que los Títulos N° 2023-0331082 que contiene acto de cancelación administrativa del asiento C00006 (respecto al dominio del hipotecante) y el título N° 2023-03361083 que contiene el acto de cancelación administrativa del asiento C00005 aún se encuentran pendientes de calificación, por lo tanto, se reitera la observación en todos sus extremos:

“Revisada la Partida N° 40656995 del Registro de Predios de Lima, se advierte que sobre ella se encuentran pendientes de resolver los siguientes títulos: Título N° 2023-03361082 que contiene el acto de cancelación administrativa del asiento C00006 (respecto al dominio del hipotecante) y el título N° 2023-03361083 que contiene el acto de cancelación administrativa del asiento C00005. En ese sentido, no procede la calificación del presente título hasta que se resuelvan dichas cancelaciones; por cuanto, de cancelarse el asiento C00006, el hipotecante Juan Israel Sánchez Concha no tendría dominio sobre el inmueble objeto de hipoteca y se estaría incumpliendo un requisito de validez del acto, conforme al numeral 1 del artículo 1099 del Código Civil”. (…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante sustenta su recurso sobre la base de los siguientes los siguientes fundamentos:

-Que, la observación formulada por la registradora vulnera lo dispuesto por el Decreto Legislativo 18278 y su modificatoria, en tanto, existe un bloqueo inscrito y vigente. Por otro lado, indica que el título fue presentado previamente a las solicitudes de cancelación, por lo que también vulneraría el principio de prioridad contenido en el artículo 2016 del Código Civil.

- Por un lado, manifiesta que, para la validez de la hipoteca, es necesario que este gravamen se constituya a partir de la voluntad del propietario, que en este caso es el mutuario, siendo aplicable el principio de legitimación del artículo 2013 del Código Civil.

-Por otro lado, establece que de acuerdo a la Ley N° 30313 y su reglamento no se perjudican las inscripciones, anotaciones o títulos

pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación, y que la cancelación en sede administrativa tampoco perjudica los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación, en tanto, las inscripciones se realizaron bajo el principio de buena fe pública registral recaído en el artículo 2014 del Código Civil.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida N° 40656995 del Registro de Predios de Lima

Consta inscrito el inmueble ubicado en Departamento N° 634 - Segunda Sección con frente al Jr. León Velarde N° 634 en el distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00005, corre inscrito la compraventa realizada a favor de Susana Elizabeth Hernandez Galarreta, en mérito a la Escritura Pública fecha 30/5/2023, otorgada por Notaria de Lima, Monica Margot Tambini Avila.

En el asiento C00006, corre inscrito la compraventa realizada a favor de Juan Israel Sanchez Ochoa, en mérito a la Escritura Pública fecha 26/6/2023, otorgada por Notario de Lima, Aldo Eduardo Ramón Espinosa, en reemplazo de la Mónica Margot Tambini Avila, por licencia concedida por el Colegio de Notarios de Lima.

En el asiento D00003 consta el bloqueo de la presente partida hasta que se inscriba la Hipoteca a favor de Marco Antonio Napuri Carrillo hasta por la suma de US\$ 100,000.00 dólares americanos, a solicitud del notario de Lima, José Urteaga Calderon. En mérito al título archivado N°3166999 del 30/10/2023.

Títulos pendientes

Sumado a ello se identifica en trámite sobre la presente partida los siguientes títulos:

- El Título N° 2023-3361082, presentado en fecha 17/11/2023, cuya rogatoria solicita la cancelación administrativa del asiento C0006, inscrito presente partida, solicitud realizada por la Notaria de Lima, Monica Margot Tambini Avila.
- El Título N° 2023-3361083, presentado en fecha 17/11/2023, cuya rogatoria solicita la cancelación administrativa del asiento C0005 de la presente partida, solicitud realizada por la Notaria de Lima, Dra. Monica Margot Tambini Avila.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal (s) Yovana del Rosario Fernández Mendoza

De lo expuesto y del análisis del caso a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Procede la inscripción de la hipoteca solicitada mediante título presentado previamente a otro, cuando en este último se solicita la cancelación administrativa del asiento al amparo de la Ley N° 30313, en el que obra la transferencia del inmueble de la persona que, bajo título de propietario registral, constituye la hipoteca que se busca inscribir?

VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es un derecho de garantía o de realización que permite al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, obtener la venta judicial del bien gravado, para hacerse pago con el producto de dicha venta. Los instrumentos jurídicos que posibilitan al acreedor ejercer eficazmente la **venta judicial** son la **persecutoriedad de la hipoteca**, y la **prioridad en el cobro del crédito**. Estos tres rasgos hipotecarios están regulados por el artículo 1097 del Código Civil¹.

Asimismo, la hipoteca deberá formalizarse mediante escritura pública, salvo disposición distinta de la ley. Por otro lado, para que resulte válida la hipoteca, esta debe reunir determinados requisitos los cuales se contemplan en el artículo 1099 del Código Civil, siendo estos los siguientes:

- a) Que afecte el bien del propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a Ley;
- b) Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable; y,
- c) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro.

Esta disposición ha sido recogida en el artículo 116 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, estableciendo que en el asiento de inscripción de la hipoteca deben consignarse los siguientes datos:

¹ **Art. 1097.-** Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable; y,
- c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

Así las cosas, el inmueble hipotecado debe ser de propiedad de quien constituye la hipoteca, debe garantizar una obligación ya sea determinada o determinable y, además, debe establecerse el monto del gravamen e inscribirse en el registro.

2. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de constitución de la hipoteca sobre el inmueble inscrito en la Partida N° 40656995 del Registro de Predios de Lima. Para tal finalidad, se presentó parte notarial de la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 31/10/2023, otorgada ante notario de Lima José Urteaga Calderón.

Frente a la solicitud de inscripción, la registradora pública del Registro de Predios de Lima observó el presente título, fundamentando su denegatoria de inscripción sobre la base de la existencia de los títulos en trámite N° 2023-3361083 y 2023-3361082, ambos presentados el 17/11/2023, sobre los cuales la notaria de Lima Monica Margot Tambini Avila solicita la inscripción de la cancelación de los asientos C00005 y C00006, respectivamente, ambos inscritos en la Partida N° 40656995 del Registro de Predios de Lima, concluyendo que no procede la calificación del presente título hasta que se resuelvan dichas cancelaciones; por cuanto, de cancelarse el asiento C00006, el hipotecante Juan Israel Sánchez Concha no tendría dominio sobre el inmueble objeto de hipoteca y se estaría incumpliendo un requisito de validez del acto, conforme al numeral 1 del artículo 1099 del Código Civil.

3. A través de la Ley N° 26366² se creó el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Conforme lo señalado por el inciso b) del artículo 3 de esta Ley es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La

2

Publicada en el diario oficial El Peruano el 16/10/1994.

intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”.

Así, nuestro sistema registral consagra como uno de sus pilares al **principio de legitimación**, recogido en el artículo 2013 del Código Civil³ y el artículo VII del Título Preliminar del RGRP, el cual establece 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”.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la **calificación positiva que efectuó el registrador al extender el asiento registral fue correcta o no**. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que esta debe ser respetada como cierta por todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro publicita. Por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de los procesos a que hubiera lugar.

4. En esa línea, la presunción de exactitud y certeza que produce la legitimación, es *iuris tantum*, pues los asientos registrales pueden ser rectificadas por el Registro o invalidados por los tribunales jurisdiccionales o arbitrales.

Respecto de la invalidez de los asientos registrales el artículo 90 del RGRP señala que: “Conforme al Artículo 2013 del Código Civil, corresponde exclusivamente al órgano judicial o arbitral la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no resulta procedente que, mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido”.

³ **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - 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.

Si bien es cierto que la declaración de invalidez de los asientos registrales es de competencia exclusiva de los órganos judiciales o arbitrales; existen mecanismos de cancelación de asientos regulados en el RGRP, así como en otras normas especiales como es el caso de la Ley N° 30313⁴.

5. La citada ley regula tanto la oposición a los títulos en trámite, como la cancelación administrativa de los asientos, en ambos casos por suplantación o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, en cuyo artículo 4 se establecen los supuestos especiales de cancelación de asientos en sede registral:

“Artículo 4.- Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley”.

A su vez, el Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, establece los requisitos y el procedimiento para el trámite de la oposición de inscripción registral y la cancelación administrativa de asiento registral.

⁴ 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, norma publicada el 26/3/2015 en el Diario El Peruano.

Conforme al artículo 3 del mencionado reglamento, tenemos que dicho dispositivo se aplica a los siguientes sujetos:

“Artículo 3.-

(...)

1. La autoridad o funcionario legitimado que solicita la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite o la cancelación del asiento registral irregular por falsificación de documentos o suplantación de identidad.
2. El servidor o funcionario de la SUNARP.
3. El interesado, quien acude ante la autoridad o funcionario legitimado a fin de que solicite la oposición o la cancelación en sede administrativa del asiento registral irregular.
4. El notario, respecto de la anotación preventiva prevista en la Quinta y la Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049”.

El artículo 7 del referido reglamento enuncia los supuestos para formular la oposición o cancelación, siendo los siguientes:

“Artículo 7.-

(...)

7.1 La autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la cancelación, según corresponda, únicamente en los siguientes supuestos:

1. Suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido ante el notario o cónsul.
2. Suplantación de identidad en el instrumento público extraprotocolar, siempre que el firmante se haya identificado ante el notario o cónsul.
3. Falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado.
4. Falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título.
5. Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro.

7.2 La formulación de una oposición o cancelación no puede tratar sobre supuestos de falsedad ideológica, quedando a salvo el derecho del perjudicado para acudir al órgano jurisdiccional correspondiente”.

4. En la calificación del presente título se advierte sobre la Partida N° 40656995 del Registro de Predios de Lima, la existencia de dos títulos en trámite, identificados con N° 2023-3361083 y 2023-3361082, presentados ambos en fecha 17/11/2023, sobre los cuales la notaria de Lima Dra. Monica Margot Tambini Avila solicita la cancelación de los asientos C00005 y C00006, respectivamente, ambos inscritos en la mencionada partida. Asimismo, se advierte que ambos títulos se encuentran en

proceso de calificación por parte del Jefe Zonal de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales en la Zona Registral N° IX, de acuerdo a las normas precitadas.

Cabe mencionar que las solicitudes de cancelación de los mencionados asientos se realizan en atención a la comunicación realizada por el Notario de Lima, Rolando Contreras Vargas, en la que comunica a la Monica Margot Tambini sobre su solicitud de cancelación del Asiento A00001 de la Partida N° 15283665 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Lima, debido a que se suplantó la identidad de Juan Daniel Gómez Acuña en el poder otorgado a favor de Edgar Emilio Pozo Gómez.

Así también, en revisión a la Partida 40656995 del Registro de Predios de Lima se observa que en el asiento C00005 Juan Daniel Gómez Acuña transfiere el inmueble a favor de Susan Elizabeth Hernández Galarreta. Esta última, según consta en el asiento C0006, transfiere la propiedad a favor de Juan Israel Sánchez Ochoa.

Por lo tanto, esta instancia debe **resolver si la existencia de los dos títulos** en trámite, sobre cancelación administrativa de asientos, **constituyen** un **obstáculo** para la inscripción de **hipoteca** en el presente caso.

5. La calificación registral constituye el examen que efectúa el Registrador y, en su caso, el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las **formalidades** propias del título y la **capacidad** de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o

partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

A su vez, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la **calificación registral** comprende entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)
- b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.
- c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;
- d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...)."

6. Por otro lado, el artículo 2017 del Código Civil señala que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito; aunque sea de fecha anterior (prioridad excluyente o impenetrabilidad).

En armonía con lo precisado, el Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla en el artículo X del Título Preliminar el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, prohibición que alcanza también a los títulos pendientes de inscripción.

El segundo párrafo del artículo 26 del Reglamento General de los Registros Públicos define al título incompatible señalando que: "un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar."

Conforme a dicho principio, cuando los actos o derechos contenidos en los títulos en conflicto son incompatibles entre sí, no procederá la inscripción de ambos, y la inscripción o presentación del primero, determinará el cierre registral respecto del presentado en segundo lugar.

Así, el cierre registral puede originarse de dos maneras: (tiene dos manifestaciones) un cierre definitivo y uno provisional o temporal:

- Un título anterior ya inscrito determina un cierre definitivo, puesto que por regla general la vigencia de los asientos de inscripción no se encuentra sujeta a plazo alguno.

- Un título presentado con fecha anterior aún no inscrito, ocasiona un cierre registral provisional o temporal, por cuanto de no inscribirse éste y caducar la vigencia de su asiento de presentación, cesarán los efectos del cierre registral, permitiéndose la inscripción del título incompatible presentado en segundo lugar. Cabe señalar que, si se produce la inscripción del primero, el cierre se tornará definitivo.

7. En tal sentido, se advierte que la solicitud de inscripción de la hipoteca se presentó en fecha 13/11/2023, siendo que las solicitudes de inscripción de cancelación administrativa de asientos, al amparo de la Ley N° 30313, se realizó en fecha 17/11/2023, es decir, posteriormente. Por lo tanto, los títulos mediante los cuales se solicita la cancelación administrativa de asientos no gozan de prioridad, por lo cual no podrían suponer un cierre del presente procedimiento registral.

Sumado a ello, hay que considerar lo establecido en el art. 5 de la Ley N° 30313:

Artículo 5. Efectos de la cancelación.

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

En tal sentido en revisión a la escritura pública de fecha 31/10/2023, instrumento público presentado con objeto de inscribir la hipoteca se advierte que Juan Israel Sanchez Ochoa actúa por su propio derecho, bajo el título de propietario registral, siendo que le aplica lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil, de acuerdo al artículo precitado. A ello hay agregar que incluso en el supuesto que el Jefe Zonal de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales en la Zona Registral N° IX, disponga la cancelación de los asientos C00005 y C00006, este hecho no podría enervar la constitución de hipoteca, celebrada sobre la base de la buena fe pública registral.

8. Asimismo, cabe mencionar que de acuerdo al Decreto Ley N° 18278, que regula el bloqueo registral, los efectos de la inscripción de hipoteca a que se refiere el bloqueo se retrotraerán a la fecha y hora del asiento de presentación del bloqueo registral.

En consecuencia, corresponde **revocar la observación formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Lima.**

Intervienen como vocales (s) Yovana Del Rosario Fernández Mendoza, autorizada por Resolución N° 222-2023-SUNARP/SN de fecha 28.12.2023, e Iván Manuel Haro Bocanegra, autorizado por Resolución N° 008-2024-SUNARP/PT del 8/1/2024.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación por la registradora pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento y **DISPONER** la inscripción correspondiente siempre que estén pagados los derechos registrales respectivos, de conformidad con los fundamentos vertidos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese

Fdo.

YOVANA DEL ROSARIO FERNÁNDEZ MENDOZA
Presidenta de la Segunda Sala del Tribunal Registral

WALTER EDUARDO MORGAN PLAZA
Vocal del Tribunal Registral

IVAN MANUEL HARO BOCANEGRA
Vocal (s) del Tribunal Registral