

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

**TITULO: EL SUPUESTO REMEDIO DE LA LEY 30313 Y OTRAS
SUPUESTAS HERRAMIENTAS EN EL REGISTRO**

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

Autor: Raffaella Cocchella Diez

Asesor: Héctor Augusto Campos García

Código de alumno: 20084803

2017

RESUMEN

Como es de conocimiento público, con fecha 25 de marzo del 2015 se publicó en el diario oficial el peruano la ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículo 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, dicha norma, como su nombre bien lo indica.

- i) Ha introducido, a nivel del procedimiento de calificación e inscripción registral la posibilidad de que el notario, juez, funcionario público, o árbitro se apersonen ante el registrador encargado de la labor de calificación a efectos de oponerse a la inscripción en los supuestos en los cuales habría existido una suplantación de identidad o falsificación de documentaria.
- ii) Ha introducido supuestos especiales de cancelación de asientos registrales sustentados en las causales de presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos.
- iii) Ha modificado los tenores de los artículo 2013 y 2014 del Código Civil, que regulan respectivamente los principios de legitimación y de buena fe pública registral.
- iv) Han modificado los artículo 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049 – Decreto Legislativo del Notariado que regulaban respectivamente el ámbito territorial del ejercicio de la función notarial así como las diversas obligaciones a cargo del notario en relación a la verificación de la identidad de los otorgantes o intervinientes de los documentos públicos.
- v) Ha modificado las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del decreto legislativo 1049, que establece la obligación a cargo del notario de presentar la solicitud de anotación preventiva en los supuestos en los tome conocimiento de presuntos supuestos de falsificación o suplantación bajo responsabilidad.

Dicha ley ha abierto un debate de orden académico y práctico entre diversos expertos en materia registral así como diversos cultores del derecho civil. Existiendo posturas bastante críticas que tildan de incoherente a la precitada ley. Mientras que otros consideran que se ha efectuado un correcto desarrollo de la técnica legislativa. En el presente escrito no se desarrollarán todos los ámbitos regulados en esta ley sino que nos concentraremos exclusivamente en el impacto que la misma ha tenido en el Código Civil.

Por otro lado se analizarán brevemente otras herramientas que han surgido como la alerta registral, la inmovilización temporal de partidas, así como la base centralizada de datos notariales.

EL SUPUESTO REMEDIO DE LA LEY 30313 Y OTRAS SUPUESTAS HERRAMIENTAS EN EL REGISTRO

1. Introducción

Como es de conocimiento público, con fecha 25 de marzo del 2015 se publicó en el diario oficial el peruano la ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículo 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, dicha norma, como su nombre bien lo indica:

- vi) Ha introducido, a nivel del procedimiento de calificación e inscripción registral la posibilidad de que el notario, juez, funcionario público, o árbitro se apersonen ante el registrador encargado de la labor de calificación a efectos de oponerse a la inscripción en los supuestos en los cuales habría existido una suplantación de identidad o falsificación de documentaria.
- vii) Ha introducido supuestos especiales de cancelación de asientos registrales sustentados en las causales de presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos.
- viii) Ha modificado los tenores de los artículo 2013 y 2014 del Código Civil, que regulan respectivamente los principios de legitimación y de buena fe pública registral.
- ix) Han modificado los artículo 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049 – Decreto Legislativo del Notariado que regulaban respectivamente el ámbito territorial del ejercicio de la función notarial así como las diversas obligaciones a cargo del notario en relación a la verificación de la identidad de los otorgantes o intervinientes de los documentos públicos.
- x) Ha modificado las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del decreto legislativo 1049, que establece la obligación a cargo del notario de presentar la solicitud de anotación

preventiva en los supuestos en los tome conocimiento de presuntos supuestos de falsificación o suplantación bajo responsabilidad.

Dicha ley ha abierto un debate de orden académico y práctico entre diversos expertos en materia registral así como diversos cultores del derecho civil. Existiendo posturas bastante críticas que tildan de incoherente a la precitada ley. Mientras que otros consideran que se ha efectuado un correcto desarrollo de la técnica legislativa. En el presente escrito no se desarrollarán todos los ámbitos regulados en esta ley sino que nos concentraremos exclusivamente en el impacto que la misma ha tenido en el Código Civil.

Esta ley, ha modificado tanto el artículo 2013 como el 2014 del Código Civil y esto repercute en cierta medida el modo el modo cómo se transmite la propiedad inmueble. Es el artículo 949 C.C. que lo aborda “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. BULLARD citando a GALVEZ HERRERA “El principio de transmisión de la propiedad por el simple consentimiento no es sino el fruto de un error sobre la naturaleza del derecho real y de la relación obligatoria. Los derechos personales o de crédito son los que tienen contra una o varias personas determinadas. Respecto de ellos cabe decir que la voluntad de las partes contratantes basta para crear un vínculo jurídico. Pero los derechos reales son de otra naturaleza. [...] Un derecho real que no pueda oponerse a los terceros, un derecho real relativo, constituye un contrasentido”¹ .

La forma como los derechos se hacen oponibles a terceros es mediante el conocimiento que le pertenecen a otro y por ende la obligación de respetarlo. Y donde se publicita el derecho de propiedad, es en el registro de propiedad inmueble mediante una inscripción. La misma genera una legitimación activa; en la que el titular inscrito actúa como transferente así no sea propietario o titular verdadero del derecho del bien, y una legitimación pasiva; en la que el tercero adquirente de un derecho confiado en lo que el Registro expresa. La

¹ BULLARD, Alfredo, La Relación Jurídico Patrimonial, REALES VS OBLIGACIONES, ARA EDITORES 2ª Edición: 2011 Perú. P351.

primera habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito, mientras que la segunda protege al tercero que contrata con quien tiene derecho inscrito. Lo no colocado en el registro debe considerarse como inexistente en cuanto esto puede afectar al tercero adquirente.

A continuación efectuaremos nuestro análisis de los principios registrales de legitimación y de buena fe pública registral por lo que abordaremos brevemente el desarrollo doctrinal, la evolución de orden legislativo y jurisprudencial de los mismos.

Si bien en el Código Civil se trata primero el principio de legitimación (reconocido en el art. 2013 CC) y luego el principio buena fe (reconocido en el art.2014 CC), por una cuestión metodológica primero desarrollaremos el segundo, toda vez que la ley 30313, ya sea que estemos de acuerdo, o no, ha cerrado una larga discusión sobre el nivel de diligencia que se requiere para que el tercero sea tutelado por el principio de buena fe registral, debiendo ahora este no limitarse, al momento de hacer un estudio de títulos al mero análisis de los asientos registrales sino que ahora necesariamente deberá revisar el o los títulos archivados.

En el caso del principio de legitimación, la ley 30313 agrega la posibilidad de que mediante un laudo arbitral se deje sin efecto una inscripción registral. Igualmente se establece la posibilidad de que en sede administrativa se pueda dejar sin efecto una inscripción registral o una anotación preventiva.

2. Análisis de los principios registrales de Fe pública Registral y Legitimación modificados en la Ley 30313 en relación con la seguridad jurídica.

2.1. Principio de Fe pública Registral

2.1.1. A modo de premisa: La Buena Fe como principio general del Derecho

El principio de buena fe se diferencia del principio de fe pública registral. La fe pública registral se define en el artículo VIII del título preliminar del TUO del Reglamento general de los 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 aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales” y también la define el artículo 2014 del Código Civil.

El principio de Fe Pública Registral lo encontramos tanto en el artículo 2014 del Código Civil como en el artículo VIII del título preliminar del Reglamento de SUNARP.

El concepto de fe pública observamos es introducido incluso antes de la vigencia de la Ley N° 26366 es la que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros el 16 de octubre de 1994, como antecedente legislativo que sigue la misma línea encontramos al artículo 1052 del Código Civil de 1936 que, ubicado en el Libro de Derechos Reales, establecía: *"Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro"*.

Luego con el código Civil de 1984 y el Texto Único Ordenado de los Registros Públicos cambió. El artículo VIII del título preliminar del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN del 30 de marzo de 2005 dice:

"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".

Y antes que el art. 2014 del CC fuera modificado decía *"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 a 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.”

Respecto de la buena fe subjetiva GUZMAN BARRON desarrolla “*La buena fe significa el desconocimiento de una situación lesiva al interés del otro, pero no basta simplemente el estado subjetivo de ignorancia, aún a riesgo de haber actuado en forma culpable, negligente y descuidada. Por el contrario, la buena fe implica por su propio nombre y connotación un determinado estado subjetivo que tienen un contenido ético valioso. Se trata de una creencia honesta y racional, y no a ciegas. En otras palabras la ignorancia abusiva y sin justificación queda al margen de la buena fe, pues la protección del ordenamiento solo se consigue cuando la ignorancia es atendible y, por tal motivo, digna de excusa”²*

Actualmente el artículo 2014 ha sufrido una modificación con el artículo 5 de la ley 30313, quedando de la siguiente manera;

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

2.1.1.1. Ex ante ¿Cómo me protejo con la fe pública registral?

Siguiendo la línea de Gonzales Barrón para que ahora exista una creencia honesta y racional lo que se requiere es la revisión de los títulos archivados.

² GONZALES BARRON, Gunther, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL Tercera Edición, Jurista Editores, 2012, P.239

Esta modificación lo que agrega es que el tercero para que alcance a tener buena fe y pueda ser protegida su adquisición, no solo deba revisar los asientos en la partida sino que es necesario revise los títulos archivados. No obstante la realidad es otra. De una pequeña encuesta realizada a los procuradores/abogados de un estudio de abogados de Lima, los cuales se encargan de solicitar la información a registro de más de 50 abogados se llegó a la conclusión que no han variado antes y después de la ley 30313 las solicitudes de títulos archivados cuando se hace estudio de títulos de algún inmuebles teniendo en cuenta el tipo de operación. Es decir que se confía en la partida registral, y se solicita el título archivado solo si existiera alguna duda o el asiento de inscripción no fuera claro.

Si bien con la ley 30313 se reconoce que el registrador se puede equivocar al momento de realizar el resumen del título cuando genera el asiento de inscripción, en la práctica solo se revisa el título archivado cuando hay duda respecto de la partida. Los abogados en su mayoría siguen confiando en el contenido de la inscripción.

Por otro lado, al constituir la buena fe, uno de los principales principios que orientan la técnica legislativa, así como los desarrollos jurisprudenciales, la actividad de los particulares y en general una amplia gama de actos con relevancia jurídica. Con la modificación de este artículo la ley 30313 se zanja un debate jurídico el cual consistía en definir cual era la diligencia requerida por el contratante para que sea beneficiado con la fe pública registral y por ende mantenga la titularidad del bien. Ahora la diligencia requerida necesariamente es verificar los títulos archivados .

2.1.1.2. Ex post ¿Cómo me protejo luego de contratar?

La verificación de los títulos archivados corresponde a una buena fe subjetiva, en la cual la diligencia mínima para adquirirla ahora sería haber revisado los títulos archivados.

DIEZ PICASSO señala que *“La publicidad no es rigor otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo”*³.

Resulta ser que los títulos archivados no son igual de públicos que los asientos registrales. Para empezar, no están digitalizados y se encuentran en el archivo físico. Además, el plazo para que le entreguen a un usuario el título archivado sea 3 días útiles contados a partir del día siguiente que lo presentó, esto solo si se solicita en la oficina central (Jesús María), porque son 10 días hábiles aproximadamente cuando se solicita en una oficina zonal (5 días hábiles en entregar una liquidación provisional y otros 5 días hábiles desde que se paga para que se envíe el documento) cuando hablamos de Lima, porque si se solicita un título de provincia demora mucho más.

Como es conocido por todos, la típica y mas difundida aplicación del principio antedicho se da en los campos de los derechos reales y registrales así como en el campo contractual.

Siendo que es en estos campos en los cuales se procede a efectuar la típica dicotomía o vertientes de la buena fe, es así que recurrentemente se habla (para el caso de los derechos reales) de la buena fe subjetiva, para hacer referencia al estado de moralidad. GUZMAN BARRON considera que el criterio de buena fe a tomarse en cuenta es el de buena fe objetiva en el cual *“se exige en el tercero la conducta diligente al momento de la adquisición, por lo que se impone deberes elementales de verificación e información, de tal suerte que no basta alegar el simple desconocimiento, sino que, además, el sujeto que pretende la tutela se encuentra obligado a realizar una*

³ DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patriiimonial*. Madrid: Editorial Civitas, 1995, 4º ed. Vol III, p. 292.

actuación conforme a los cánones mínimos de honestidad en la adquisición (buena fe – diligencia: volitiva).”⁴

Asimismo, GONZALES BARRON, sobre las ideas desarrolladas por el jurista argentino NUÑEZ LAGOS señala “El adquirente que pretende lograr la protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza, o por lo menos, la fundada verosimilitud respecto de la condición de dueño del transmitente. Por ello, se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser el dueño), y sobre cuya base es la que descansa dicho negocio sucesivo”⁵ asimismo GONZALES BARRON también dice “la prueba de la consulta registral deviene en superflua, pero no porque la apariencia lo sea, sino porque aquella ya viene presupuesta en cuanto trata de la conducta más usual (consulta previa antes de la adquisición), y no es menester complicar la tutela del tercero mediante difíciles operaciones probatorias. Téngase en cuenta, además, que el art. 2012 cc permite deducir que la consulta en el registro no requiere ser probada, pues justamente la presuntificación del conocimiento general implica dar por realizada dicha consulta.”

2.1.2. Artículos relevantes en el Código Civil

Los artículos 194, 1135 si bien están pensados para supuestos específicos estos se interrelacionan con el 2014 en el sentido que expondremos a continuación.

2.1.2.1. Artículo 194 del Código Civil

El art. 194C.C., que habla sobre simulación dice “La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente.” ESPINOZA ESPINOZA define “La simulación es un tipo de apariencia negocial (en la cual hay una voluntad declarada distinta a lo verdaderamente querido) creada

⁴ GONZALES BARRON, Gunther, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL Tercera Edición, Jurista Editores, 2012, P. 437

⁵ GONZALES BARRON, Gunther, DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL Tercera Edición, Jurista Editores, 2012, p.429

consciente e intencionalmente por las partes a través del acuerdo simulatorio, que se materializa en la contradecларación” Poniendo un ejemplo, Pedro le vende aparentemente a Carlos un inmueble con la finalidad de evadir el cumplimiento de obligaciones con el banco; Carlos sabe que no es realmente su bien, incluso hay un contra documento que confirma que no es el verdadero propietario. Luego que se inscribió en los Registros Públicos, y la titularidad figura a nombre de Carlos, observamos que existen dos realidades, una real y otra aparente. La real es que el propietario es Pedro y la aparente es que Carlos es el propietario. Ahora supongamos que Carlos, aprovechándose de esta situación le vende el inmueble a Carolina. Carolina compra de buena fe, a título oneroso y del titular registral (Carlos). Entonces, cumpliendo con los requisitos del art. 194 del CC. firma el contrato, lo eleva a escritura pública, ingresa los partes al registro y se convierte en la nueva titular registral del predio.

Como dijimos, existe un contra documento, y este es el que impide que el negocio simulado se convierta en pleno. Pero Pedro solo podrá oponer el contra documento contra Carlos más no podrá hacerlo contra Carolina porque ella no conocía del mismo ni tampoco tenía la posibilidad de conocerlo. Es decir que el negocio simulado entre dos partes, pero inscrito en el registro, no puede ser opuesto a un tercero que cumpla con los requisitos del art. 194 C.C. (buena fe subjetiva, título oneroso, y del titular aparente) Y es por esto que Carolina se convierte en la nueva titular. Que exista un nueva titular, no implica que el negocio jurídico simulado se pueda oponer ante quienes lo contrajeron.

Es decir, que el negocio jurídico simulado se puede oponer ante quienes lo contrajeron pero no ante quien cumpla con tener buena fe, y no haya adquirido de forma gratuita. Respecto al requisito de la buena fe, TORRES VASQUEZ aclara “El tercero que adquiere derechos del titular aparente será de buena fe si al tiempo de la adquisición ignoraba la simulación, ni estaba en posibilidad de conocerla observando una normal diligencia, caso contrario es de mala fe” Esto nos lleva a concluir que el negocio jurídico simulado puede llegar a ser válido y eficaz si cumple con los requisitos.

Por ejemplo si revisé el registro de propiedad inmueble, fui diligente, pero solo tendré buena fe si no conocía de su inexactitud.

2.1.2.2. Artículo 1335 del Código Civil

Respecto del art. 1135 C.C. este determina un orden de prelación para los bienes inmuebles. *“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.”* Si bien este artículo no persigue el objetivo de transferir la propiedad, este debe ser revisado en conjunto con el art. 949 C.C. debido a que *“si la sola obligación de dar se origina como consecuencia de una obligación de transferencia de propiedad, aquel que ha inscrito su derecho en los Registros Públicos ha tenido la diligencia de convertir su propiedad relativa en absoluta”*⁶.

2.1.3. Pronunciamientos de la Corte Suprema previos a la vigencia de la Ley 30313

Corte Suprema había emitido importantes pronunciamientos relacionados previos a la Ley 30313 manifestando su postura.

2.1.3.1. En la Casación 1692-2013-PIURA,

La Sala Civil Transitoria efectuó un interesante análisis en relación al principio de fe publica registral así como la dicotomía existente entre tal principio y las disposiciones obrantes en el art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, en un caso en cual la demandante sostenía la nulidad de la compraventa de su inmueble, transacción realizada por su difunto esposo a favor de dos sus sobrinos sin su intervención a pesar

⁶ OSTERLING PARODI, Felipe y Mario CASTILLO FREYRE, Compendio de Derecho de las Obligaciones, Primera Edición, Palestra Editores, 2011, p.155

que ella en calidad de cónyuge era copropietaria de la misma, igualmente asevera que los compradores se aprovecharon de la avanzada edad de su esposo y que al ser familiares conocían la existencia del vínculo matrimonial, por su parte los demandados sostenían que desconocían que su tío era casado, máxime si en el asiento registral respectivo no obraba referencia alguna sobre la calidad de casado del vendedor, por el contrario este se había registrado como soltero, adicionalmente los demandados plantearon una reconvención exigiendo el pago de las mejoras efectuadas.

El a quo declaró fundada la demanda y en consecuencia nula la compraventa siendo que igualmente declaró fundada la reconvención ordenando el pago de mejoras, por su parte, en grado de apelación, la sentencia de vista confirmó en parte la sentencia, ya que al igual que la sentencia de primera instancia declaró fundada la pretensión de nulidad ya que considero que efectivamente se trataba de un bien común y era necesaria la participación de la esposa; y revocó la apelada en el extremo que concedía el pago por mejoras toda vez que las mismas no le correspondían al haber construido de mala fe sobre un terreno ajeno.

Sobre el principio de fe pública registral, la casación en cuestión, en su Fundamento Octavo reiteró los presupuestos de configuración de tal principio que son los siguientes: “El principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos (...), los cuales son: a. Que el adquirente sea a título oneroso; b. Que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c. Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d. Que el adquirente inscriba su derecho; y, e. Que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”.

Bajo dicha lógica la Casación en cuestión procedió a analizar en el caso sublitis si habían concurrido tales requisitos a efectos de determinar el merito, o no, de la protección establecida por la fe publica registral, llegando la Corte Suprema a sostener que en el presente caso no existía buena fe toda vez que había quedado acreditado, en autos que los demandados tenían, en efecto, conocimiento de la inexactitud del registro, pues conocían perfectamente el estado civil de casado del vendedor, no sólo por el grado de parentesco que los unía, sino porque domiciliaban la misma Cooperativa que aquél.

Finalmente, en torno a la pretendida incontestabilidad absoluta de la veracidad y exactitud de los asientos registrales (principio establecido en el art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos) se indicó, en el Fundamento Décimo Tercero, lo siguiente: “Que, igualmente, se denuncia la inaplicación del art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que data del 29 de mayo de 1968. El citado artículo refiere que para los efectos de las garantías que los Registros otorgan a los terceros conforme a los artículos 1052, 1065, 1068 y 1963 del Código Civil (de 1936, derogado) y 26 del Código de Comercio (derogado) la exactitud y veracidad de los asientos de inscripción, de acuerdo con su contenido literal, no admiten prueba o declaración en contrario que perjudiquen los derechos de quienes se hubieran amparado en la fe del Registro. Sin embargo, este precepto ha sido ampliamente superado por el artículo 2014 del Código Civil, vigente, según el cual, como se ha manifestado, la fe registral ampara al tercero adquirente a título oneroso mientras no se pruebe que aquél conocía de la inexactitud del registro, variándose así el derecho absoluto que otorgaba el Reglamento General de los Registros Públicos a favor de los terceros adquirentes, a un derecho relativo en el que se incorpora la figura de la buena fe y la onerosidad de la prestación (...).”

Como puede apreciarse, la casación en cuestión destaca un aspecto de suma relevancia y que es, justamente lo que sustenta el hecho que los derechos derivados de la información obrante en registros públicos tengan un carácter relativo y no absoluto, el cual no otro que: la verificación de que

pueden y de hecho existen márgenes de error y/o una divergencia entre la realidad fáctica y el Registro; y mas aun que la misma puede ser conocida y utilizada de mala fe por terceros.

2.1.3.2. En la Casación 2114-2003,

La Sala Civil Transitoria llegó a determinar los alcances de la buena fe registral en el contexto o marco de una adquisición o transferencia efectuada por remate judicial y en el cual existió un pequeño error al momento de consignar la dirección exacta (se consignó un número de manzana incorrecto). En la misma, se analizó diversos principios registrales como el de tracto sucesivo, el de prioridad excluyente, llegándose a concluir que si bien existió un error existían otros indicios que acreditaban que el bien objeto de remate era el mismo de titularidad, siendo que en lo referente al análisis de la fe pública registral reitera los presupuestos concurrentes mencionados por la 1692-2013-PIURA (ya precitada) siendo que en el presente caso se indicó que en lo que respecta a “la presunción de buena fe asiste al adquirente a título oneroso sólo si no se acredita que conocía de la inexactitud del registro; en ese sentido, es de advertirse que las instancias de mérito no establecen en ningún extremo de los fundamentos que la sustentan cuáles serían los actos o documentos aportados por el demandante que acreditarían que la traslación de dominio a favor de Inversiones Kenzo Sociedad de Responsabilidad Limitada se realizó con conocimiento de la inexactitud del registro, más aún si como ya quedó expuesto tal inexactitud no se configura en autos, razón por la cual al comprador le asiste la presunción de la buena fe registral”

Como puede verse en el presente caso se estableció que si bien existió un error, el mismo no podía ser calificado propiamente como inexactitud de, ya que existía otros elementos que permitían dar cuenta de que efectivamente se trataba del mismo bien (esto es, de propiedad del deudor y el que era objeto de embargo), por lo que no se podía hablar propiamente de inexactitud, maxime si el adquirente había confiado en la corrección y seriedad del procedimiento de remate público.

2.1.3.3. En la Casación 4419-2009,

La Sala Permanente efectúa un relevante análisis de un caso en el cual se había efectuado una compraventa sobre un bien de dominio público, siendo que se habría efectuado una primera venta sobre la base de documentación falsa y posteriormente se había efectuado transferencias sucesivas siendo el adquirente final una empresa dedicada al rubro inmobiliario. Sobre el particular se indicó, en el Fundamento Décimo, lo siguiente: “Que, en el presente caso, por efectos de la publicidad registral, la empresa Puerta de Tierra Sociedad Anónima no podía desconocer la existencia de causal de nulidad, ya que de los documentos existentes en los Registros Públicos aparecía claramente que el bien materia de la compraventa era un bien de dominio público del Estado y que por tanto no podía ser objeto de derechos privados; por esta razón, la compraventa de fecha cinco de octubre de dos mil uno no puede estar beneficiada por el principio de buena fe registral, pues evidentemente no satisface el requisito referido a que el comprador haya actuado de buena fe en la celebración e inscripción del negocio, además que en los títulos inscritos en los Registros Públicos evidentemente se denotaba la causal de nulidad del acto jurídico por finalidad ilícita y objeto jurídicamente imposible”.

En presente asimos se efectuó una lectura sistemática con el principio de publicidad estableciendo que, al tratarse de una empresa dedicada al rubro inmobiliario no era posible que no sea capaz de efectuar un correcto análisis o estudio de títulos máxime si era evidente de la información contenida en el Registro que se trataba de un bien de dominio público.

2.1.3.4. En la Casación 381-2003-CUZCO,

La Sala Civil permanente estableció que para dicha judicatura, a efectos de analizar los alcances de la fe pública registral, para hablar de Buena fe era necesario que la se efectuara un analisis de titulos que comprendiera los asientos registrales, en tal sentido se establece en el Fundamento Segundo,

lo siguiente: “El principio de la fe registral cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales; en tal sentido, la buena fe registral protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes”. Si bien en esta casación no se hace alusión a los títulos archivados si proege a quien confió en el registro.

2.1.3.5. Con la Cas N°3088-2006-Lima,

Esta fue emitida el 13 de junio de 2007 publicada por el diario oficial el Peruano el 1 de octubre de 2007 observamos lo siguiente:

[...] forman parte de los Registros Públicos, los títulos archivados, [...] porque como el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los registros. Séptimo; Que por ello y a fin de asegurar la buena fe registral no sólo es necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado que le dio origen, más aún cuando el artículo 185 del Reglamento, dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos; ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan. Octavo. En tal contexto es menester precisar cuando el Código Civil emplea el término <registro público> antes de la modificación su concepto y alcances era interpretado de manera amplia, no limitándolo sólo al conocimiento del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos o documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos, de lo cual además se desprende la obligación de que tienen los funcionarios de la entidad registral

de dar a conocer los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en la oficinas registrales.

Con esta casación observamos que desde el 2007 hubo un avance respecto a la necesidad de revisar los títulos archivados para que se desprenda la fe pública registral. El cambio legislativo es acorde a como la jurisprudencia ha ido evolucionando.

2.1.3.6. Cas. N° 3160-2008 Arequipa, publicada el 1.3.10 que dice:

“(…) Que uno de los pilares del derecho registral es la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos; es así que el artículo 2014 del Código civil, que regula el principio de Buena Fe Pública Registral, establece claramente que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso, aún derecho de persona que en el registro aparece con dificultades 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 que “la Buena Fe” del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía a la inexactitud del registro: principio este se encuentra recogido también en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.”

Independientemente que esta casación sea de 2008, antes de la modificación legislativa tiene las mismas exigencias en los sentidos que requiere la adquisición a título oneroso para no invalidar el derecho del otorgante.

Entonces, la buena fe se mantiene en tanto el desconocimiento de la inexactitud de la información que publica en el Registro. Esta inexactitud debe ser ignorada por el tercero adquirente por lo conocido en el registro e independientemente de la fuente que proporcione la información. Esto es expresión del artículo 2014 del Código Civil que propone un criterio subjetivo, a diferencia del numeral VIII del título preliminar del Texto único Ordenado – TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que se limita a la buena fe objetiva.

Si el tercero conoce la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica, la realidad debe valer para él. En consecuencia, si el vicio o la causa de la inexactitud no aparecen en alguno en los asientos o títulos archivados, no se cumple con el requisito del artículo 2014 modificado. En tal caso el adquirente no podría alegar buena fe.

2.1.3.7. Cas. N° 2837-2000-Callao que dice:

“La adquisición de los compradores demandados ha sido efectuada a título oneroso y en base a la presunción de exactitud absoluta de los Registros Públicos, en los cuales constaba que el vendedor tenía condición de soltero, resultando por lo tanto de aplicación del principio de buena fe registral contenido en el artículo 2014 (anterior a la ley 30313), el cual protege al tercero que de buena fe y a título oneroso que adquiere un derecho de aquel que aparece en el registro con las facultades para otorgarlo, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos. Es amparable el derecho de la sociedad conyugal que adquirió el bien inmueble sub materia, al haber presumido como cierto el contenido de la inscripción registral en aplicación de lo establecido en el art. 2014, no existiendo prueba alguna que demuestre que conocían que el vendedor era casado y no soltero”

La calidad de casado no podía ser conocido por el adquirente por haber presumido cierto el contenido de la inscripción registral.

Otro punto que se debe cumplir es que el adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología así como que la adquisición por el tercero debe ser de buena fe. Y con buena fe se debe entender como lo dice ALIAGA HUARIPATA citando a CANO TELLO “a la Seguridad del "poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro" y luego continúa señalando “La Exposición de Motivos (que) señala que la buena fe debe existir solo en el adquirente que se constituye en tercero registral (tercero adquirente), siendo indiferente en el caso del transferente. En efecto, "la circunstancia de que el transferente del derecho

tenga buena o mala fe es absolutamente irrelevante para los efectos de impedir o permitir al adquirente constituirse en tercero registral"

Para que se considere que hay buena fe del tercero es necesario que la transferencia se derive del titular registral, porque este, en el Registro aparece con facultades de disposición sobre el bien.

Debe además probarse que el tercero no conocía la inexactitud registral, por existir discordancia entre la realidad registral y la extra registral del derecho transmitido por causa de vicios en el derecho del transferente que no aparecen reflejadas en el Registro ni pueden ser conocidas por el tercero adquirente.

2.2. El principio registral de legitimación

2.2.1. El concepto doctrinal del principio de legitimidad

A modo de premisa, debemos entender que, cuando hacemos alusión al concepto de legitimación o legitimidad estamos haciendo referencia a una situación que justifica un determinado actuar (con relevancia jurídica). Así por ejemplo, en el particular área del derecho procesal se considera que la legitimación es aquella facultad de poder actuar en el proceso ya sea como actor o demandante, como demandado o como tercero, o representando de cualquiera de los anteriores⁷. Entonces, de manera bastante general podemos señalar que la legitimación es la idoneidad de la persona para actuar sobre la cosa o sobre el bien cuando se trata de derechos sobre inmuebles, en tanto este sujeto "legitimado" ostenta alguna titularidad sobre los mismos.

En el particular área del derecho registral, sobre principio de legitimación, en la doctrina nacional se ha indicado que el mismo "*puede ser definido como aquel principio en virtud del cual se presume cierta o exacta la inscripción. De ese modo, legitima al titular para actuar conforme al contenido de la*

⁷PALIARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesa Civil*, 2da. Edición, México, Porrúa, 1960, Pág. 467.

inscripción. Ni más ni menos. Es decir, el efecto legitimador que se desprende de este principio se limita siempre por el propio contenido del asiento registral. De ese modo, siendo un concepto que se ha traído del derecho procesal civil, justifica la razón por la que una persona ejercita un determinado derecho y le permite en su condición de titular registral actuar no solo en el tráfico jurídico sino también o en un eventual proceso judicial⁸.

En otros términos se ha llegado a sostener que “la legitimación es el pronunciamiento de un oficial público acerca de la legalidad o licitud de un acto jurídico”

Debemos indicar que el principio registral de legitimación se encuentra consagrado como principio rector del derecho registral en diversos ordenamientos jurídicos, tales como el español, peruano, francés, portugués, alemán, suizo y brasileño.

Como ya se indicó el mismo a primera vista es sumamente sencillo de entender, ya que implica solamente que el contenido de los asientos de inscripción o anotación, se presumen ciertos y producen sus efectos mientras no se declaren nulos o sean cancelados, o se rectifiquen posteriormente.

Ahora bien, si bien es cierto el mismo es de una sencillez pragmática, también es necesario tener en cuenta la importancia de los efectos de este principio, en casos extremos, así por ejemplo ideamos un supuesto o caso en el cual el título que origina la inscripción de una traslación de dominio es falsificado e incluso el autor de tal delito ha sido condenado y dicha sentencia recaída en un proceso penal ha quedado firme, incluso en tal caso la inscripción originada con dicho documento, continúa produciendo efectos legales, hasta el momento que exista un pronunciamiento expreso que declare la nulidad de tal documento. Incluso en el caso que en el registro se tenga conocimiento de tal hecho y la persona que se favoreció con la

⁸Anaya Castillo, Javier, Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: Comentarios a la Ley N° 303131, en http://www.derechocambiosocial.com/revista041/CANCELACION%20ADMINISTRATIVA_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf

traslación de dominio puede venderlo y luego en mérito a dicha compra-venta inscribirse otra traslación de dominio.

La consagración del principio registral de Legitimación exige que los Registradores efectúen la calificación registral con mayor cuidado y con mayor amplitud, es decir, exige una calificación registral fuerte, por que los efectos de lo registral son mayores en los Sistemas Registrales que consagran el Principio Registral de Legitimación como el caso del Sistema Registral Peruano. Es decir, este Principio Registral no se encuentra consagrado en todos los Sistemas Registrales.

Este principio registral es de gran importancia en los procesos judiciales, por que si se demanda la prescripción adquisitiva de un inmueble inscrito debe demandarse necesariamente al titular registral, es decir, en dicho supuesto debe demandarse necesariamente al que en el Registro aparece como propietario. Lo mismo sucede en el supuesto que se demande la nulidad del acto inscrito, o la rescisión o la resolución o la ineficacia por fraude de acreedores, en estos supuestos se debe demandar al titular registral, por ser ésta una consecuencia procesal del Principio Registral de Legitimación.

Es decir, el Principio Registral de Legitimación tiene por objeto otorgar fuerza legitimatoria a la adquisición que aparece inscrita a favor del titular registral, del acreedor hipotecario, entre otros. En los Sistemas Registrales que consagran este Principio Registral como el Sistema Registral Peruano, la registración surte mayores efectos que en los Sistemas Registrales que no consagran este Principio Registral.

El Principio Registral de Legitimación protege la adquisición de quien adquiere la calidad de Titular Registral y también protege a quien contrata en mérito de lo que aparece en los asientos de inscripción. En tal sentido la primera parte del artículo 539 del Código Procesal Civil de 1993 establece que el perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de

propiedad registrado. Es decir, en este supuesto no es necesario iniciar un proceso judicial por que la inscripción legitima al titular registral.

En dicha línea de desarrollo se tiene que la Declaración de la Carta de Buenos Aires, aprobada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1972 se declara: *“El registro se presume exacto e íntegro”*. En la misma declaración se declara: *“Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular, quien se halla exonerado de la carga de la prueba”*.

Por su parte el artículo 38 de la ley hipotecaria española establece que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existe y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

2.2.2. Pronunciamientos previos a la vigencia de la Ley 30313

El principio de legitimidad se encontraba regulado en dos importantes dispositivos legales por un lado, en el artículo 2013 del Código Civil y por otro lado en el artículo VII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

El artículo 2013 del Código Civil de 1984, establecía que: *“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”*

Por su parte el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, regulaba la figura en los siguientes términos: *“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.”*

Anteriormente, al reglamento del 2001, ya el inciso b del artículo 3 de la Ley 26366 publicada el 16 de octubre de 1994, había establecido como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: *“La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”*

En base a dichos textos legal se tenía que el contenido de los asientos registrales surten efectos aún en el caso que contengan error de concepto o error material, y en caso de ser rectificadas, tal rectificación surtirá efectos desde que se solicita la rectificación y en los casos de rectificación de oficio, surtirá efecto desde la fecha en que se realice, conforme al artículo 86 del Reglamento General de los Registros Públicos. Las inexactitudes registrales (error material y error de concepto) y su rectificación se encuentran reguladas del artículo 75 al artículo 90 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Sobre el principio en cuestión, en la práctica se emitieron interesantes pronunciamientos administrativos (en cabeza de funcionarios de SUNARP) así como por parte del Poder judicial como veremos a continuación.

A nivel de Registros públicos se emitieron las siguientes ejecutorias registrales:

- I. Resolución N° 037-96-ORLC/TR. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez, a tenor de lo prescrito por el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pag. 60).
- II. Resolución N° 121-96-ORLC/TR. No procede rectificar la partida de un inmueble, aún cuando se haya acreditado la calidad de bien propio, a favor de uno de los cónyuges, cuando de la partida registral se desprende que el bien se encuentra registrado a favor de los herederos del cónyuge a quien legalmente no le correspondía dicha

titularidad, ya que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pag. 79).

- III. Resolución N° 291-96-ORLC/TR. No puede considerarse tercero registral al titular del dominio de un bien, si al momento de la inscripción de la transferencia a su favor, se encontraba vigente una anotación que publicitaba un litigio, una situación jurídica no consolidada respecto de dicho bien. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez en aplicación del artículo 2013 del Código Civil (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pag. 63).
- IV. Resolución N° 251-96-ORLC/TR. No es procedente la inscripción de transferencia de un inmueble por sucesión intestada, cuando la partida en que se sustenta la calidad de heredero del solicitante ha sido cerrada por ser la menos antigua, ello atendiendo a la duplicidad de partidas existentes, ya que de acuerdo al principio registral de prioridad, el Registro ampara y prefiere a quien inscribió primero, aplicándose por tanto el beneficio de legitimación contemplado en el artículo 2013 del Código Civil sin perjuicio de que en la realidad extra registral el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que debe ser determinado en la vía judicial (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pag. 209).
- V. Resolución N° 193-97-ORLC/TR. No procede rectificar un asiento cuando ello conlleva la modificación tácita de otro asiento que, pese a contener un error de concepto, se encuentra legitimado registralmente por virtud del artículo 2013 del Código Civil (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pag. 229).

privado, ni que el solicitante efectivamente cumplía con los requisitos para adquirir por prescripción, sino que alegaba que por el solo hecho que la transferencia anterior no había sido objeto de registro se siguiera tratando el bien como uno de orden estatal, argumento que no fue admitido por la Suprema quien indicó en el considerando Décimo lo siguiente: “Esta argumentación, no obstante, en ningún modo puede acogida por este Colegiado Superior, por dos razones: primero, porque, según se ha explicado en los párrafos precedentes, la subordinación acrítica del juzgador a la apariencia obtenida del contenido de los asientos registrales por encima de la verdad desprendida de la propia realidad jurídica, en los casos en los que en el proceso judicial se ha determinado la discrepancia entre ambas, supondría un evidente desconocimiento a los valores de justicia material que en el proceso persigue, como medio de tutela jurisdiccional; y, segundo, porque, en última instancia, el artículo 949 del Código Civil establece que la transferencia de los bienes inmuebles en nuestro sistema jurídico es indudablemente consensual y, por tanto, la inscripción del acto de compraventa celebrado por el Estado sobre el predio sublitis no requiere de su inscripción para que sus efectos jurídicos sean reconocidos por esta Suprema Sala.

2.2.3. La modificación al principio de legitimidad efectuada por la ley 30313

Nos ha quedado claro que el contenido del asiento registral es válido en tanto no se cuestione la validez del acto inscrito en sede o instancia judicial, al menos así se entendía claramente de la lectura del 2013.

Sin embargo dicha norma era incompleta y desconocía que en la práctica la rectificación o invalidez del asiento también se podían dar en virtud de un laudo arbitral. Así lo denunció anteriormente doctrina nacional autorizada, quien indicó que: *“De acuerdo con lo establecido por la Constitución, un laudo arbitral también puede dejar sin efecto una inscripción. Ante una observación como la expresada y comentada cabe preguntarse: Si luego de un procedimiento arbitral, los Registros Públicos me va a exigir una resolución judicial para la ejecución del laudo, ¿cuál es la razón de haber decidido*

resolver el conflicto en sede arbitral? El sustento es constitucional y basta para ello revisar lo dispuesto en el artículo 139 de nuestra Constitución¹⁵, 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 la cosa juzgada¹⁶, considerando para tal efecto el procedimiento de ejecución de sentencia judicial, como expresamente señala el numeral 2 del artículo 59 del Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraje, el cual señala que “[e]l laudo produce efectos de cosa juzgada”. Entonces, un laudo arbitral también puede dejar sin efecto una inscripción. Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil⁹.

Igualmente dicha doctrina indicaba correctamente que en la práctica se evidenciaba que una resolución administrativa también podía producir tales efectos: *“El comentario es muy sencillo e igual que en la norma anterior: El título que cancela la inscripción está representado por una Resolución Administrativa, con el tema adicional que no es posible dejar de mencionar: El Decreto Supremo en comentario establece que la mencionada cancelación a la que apunta se dará, aun cuando el inmueble figure registrado a nombre de un tercero. ¿Y la fe del registro dónde queda? Nos matamos y rasgamos las vestiduras hablando todos los días que el artículo 2014 del Código Civil protege a quien adquiere teniendo fe en lo que el Registro le dijo, y resulta que lo dispuesto en una ley –el artículo 2014 del Código Civil es ley– se deja sin efecto a través de un Decreto Supremo como el que es materia de comentario. Entonces, una resolución administrativa también puede dejar sin efecto una inscripción. Por favor, agregar en el artículo 2013 del Código Civil¹⁰.*

Y parece que de alguna manera tales críticas o propuestas fueron escuchadas ya que el artículo 2013 fue modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, siendo el nuevo tenor el siguiente: *“Artículo 2013. Principio de legitimación.-*

⁹ Ortiz Pasco, Jorge, La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?, En THÉMIS-Revista de Derecho N 66, Lima, 2014, p. 340

¹⁰ Ortiz Pasco, Jorge, op. cit, p. 341

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”.

Antes de la modificación en instancia registral solo se podía llevar a cabo una rectificación sobre aspectos de forma, como por ejemplo advertir un error material sobre algún información son llegar a tocar el fondo, en caso de cuestiones sobre la cancelación del asiento se tenía que recurrir al órgano jurisdiccional.

Con la modificación se está insertando dos modalidades más para cuestionar el fondo del asunto respecto a los derechos que puede tener el titular registral. Estos son, el proceso de cancelación de asiento registral en sede administrativa por los supuestos señalados en instancia administrativa o en efecto el en sede arbitral además de la instancia judicial.

Particular mención merecen los siguientes de cancelación administrativa, las cuales constituyen un numerus clausus desarrollado en el artículo 4 de la ley en cuestión:

“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”

Si bien se limita al jefe zonal la posibilidad de resolver los casos de cancelación de asientos registrales, convierte un procedimiento de naturaleza no contenciosa en uno que si lo es. Asimismo resulta ineficiente otorgarle la responsabilidad a un funcionario público o arbitro la facultad de solicitar la cancelación de un asiento registral de un documento falsificado del que no tuvo que ver, siendo que existe un interesado que podría dársele la posibilidad acudir.

Asimismo también consideramos ineficaz que exista la oposición, ya que mientras el funcionario se entera de la suplantación o falsificación del documento, el mismo ya se inscribió.

Por el principio de legitimidad, el titular de un inmueble puede disponer de la propiedad, no obstante con este cambio legislativo y si se cuestionara el contenido del asiento registral en las instancias señaladas se genera inseguridad jurídica en tanto la inscripción no es definitiva. Consideramos que el mismo registro está admitiendo no solo que existen fallas, sino que está abriendo una puerta que existan más problemas, e incluso el registro le está

trasladando al usuario la carga de proteger la propiedad con la Inmovilización temporal de partidas.

3. ¿La Ley 30313 y su reglamento realmente son un remedio ante las falsificaciones y suplantaciones?

3.1. Como se desenvuelve la 30313 a través de su reglamento

El reglamento de la ley 30313 se sirve de la alerta registral para lograr su objetivo. Si bien lo colocamos posteriormente como complementario esto es porque cronológicamente primero estuvo la alerta registral y luego se dictó este reglamento.

Dice que la alerta registral ya no será solo a solicitud, sino que con las compraventas esto será de oficio.

Adicionalmente da la posibilidad de conocer el contenido del título en trámite con un plazo de dos días para la entrega de dicha publicidad. En realidad son tres días porque se cuenta a partir del día siguiente de la presentación.

El trámite consiste en que el usuario realiza una denuncia será realizada ante funcionario correspondiente dígase notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro y tendrá 5 días en caso de oposición al procedimiento registral o 10 días en caso de cancelación de asiento para dar respuesta. Estos son días hábiles.

En paralelo el usuario debe apersonarse al registro y por mesa de partes presentar de la denuncia adjuntando la reproducción certificada notarialmente o copia autenticada por fedatario institucional de la oficina registral. Y la oficina en el plazo máximo de tres (3) días hábiles oficiará a la autoridad o funcionario competente.

Ha merecido nuestra atención el artículo 34 del citado reglamento en tanto se refiere a la oportunidad de presentación de la oposición. Dice “Si la oposición se presenta dentro de los últimos cinco (5) días hábiles de vigencia del asiento de presentación del título, este se prorroga automáticamente por quince (15) días hábiles adicionales.”

Respecto del narrado procedimiento critico lo siguiente:

un costo excesivo para el usuario primero, un costo económico porque los trámites no son gratis y un costo en tiempo tanto por la espera de la información como por tener que acelerarse al realizar un procedimiento de oposición al ser 7 días de calificación de este título.

Todo este desgaste se puede ver minimizado al incluir en esta alerta registral el acto que se está solicitando inscribir y los participantes de este acto.

3.2.2. Inmovilización temporal de partidas

La inmovilización temporal de partidas es un trámite que ofrece la SUNARP para impedir el ingreso de actos inscribibles en la partida hasta por un máximo de 10 años.

Fue creada por la SUNARP ante una realidad caótica en la que personas o grupos delincuenciales amenazan el registro presentando documentación falsificada o documentación en la que se suplantan intervinientes, esto con la finalidad de engañar y obtener beneficios no debidos. La finalidad es otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los derechos.

Es la DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN la directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios Aprobado por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de 11 de 2013.

En esta directiva indica que el administrado deberá solicitar por el Diario la inmovilización temporal, adjuntando: Solicitud de inscripción, Escritura Pública que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio, una declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma y finalmente debe

realizar el pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

Si bien lo mencionado en el párrafo anterior lo encontramos en el artículo 6 de la directiva creemos que no logra la finalidad de brindar seguridad jurídica que para el levantamiento de dicha inmovilización solo hace falta una cláusula de levantamiento de inmovilización por el propietario en una de compraventa u otro derecho.

La inmovilización temporal de partidas no es un remedio ante la delincuencia. Se está intentando arreglar un problema extraregistro, porque los títulos falsificados o con suplantación se generan fuera del registro y estos títulos fácilmente pueden contener una cláusula de levantamiento de inmovilización.

3.2.3. Base centralizada de documentos notariales

La Base Centralizada de Documentos notariales es una herramienta por medio de la cual se “Centraliza la información detallada sobre contratación, en aspectos de transferencias de inmuebles, vehículos o formación de empresas”. Este centro de datos surge ante una necesidad social por la cantidad de operaciones ilícitas y tiene el objetivo de alertar al notario para que pueda prevenir y cumplir con su labor de fedante. A la vez define la RAE a la seguridad jurídica como “Cualidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación. [...]” y nosotros agregamos que la seguridad jurídica implica la defensa del sistema jurídico y por ende de las partes que participan en actos jurídicos dentro el.

Si bien en el sistema actual existen ciertas incongruencias en las normas que de por si generan inseguridad jurídica; como por ejemplo la discordancia entre los artículos 949 y 2017 del código civil copiadas de diferentes sistemas jurídicos el Francés y el Alemán respectivamente, que generan inseguridad cuando hay concurrencia de acreedores. La seguridad jurídica de la que nos referimos, no es la del sistema normativo, ni tampoco la seguridad jurídica

referida entre los partes sino a la seguridad jurídica ante la simulación; por ejemplo cuando se vende una casa para encubrir lavado de activos.

El remedio que plantea la base centralizada de datos no es completo pero ayuda, esto ya que la búsqueda en el mismo sistema es por búsqueda de kardex, que implica que ya existe un kardex y por ende ya se dio el acto jurídico o mejor dicho antijurídico. La otra opción de búsqueda es con el DNI del contratante , y en esta se puede buscar en el sistema todos los actos de carácter protocolar que realizó una persona, el inconveniente en este punto es que la búsqueda se hace sólo en la notaría y no a nivel de todas las notarías. Es decir que no ayuda en sí al notario sino a otras entidades como el poder judicial, el ministerio Público, la Policía Nacional, la Unidad de Inteligencia Financiera a poder tener en tiempo real información.

Observamos que la Base Centralizada de Documentos Notariales ayuda para prevenir el fraude e ilícitos, no obstante también existe otra figura jurídica que aplica para la prevención cuando se trata de falsedad documentaria o suplantación. El mecanismo al que nos referimos; las anotaciones preventivas por Oficio Notarial.

Si bien tanto la revisión de Base Centralizada de Documentos Notariales como los Oficios notariales para anotaciones preventivas previenen el fraude, hay que dejar en claro que suceden en planos distintos y los manejan diferentes entidades. Mientras que la primera sirve para la prevención de fraude y es manejada por autoridades o instituciones ajenas al acto jurídico realizado en la notaría, y la notaría, la segunda es para la prevención de fraude a la contraparte solo por falsedad documentaria o suplantación, si bien también está fuera del esfera del notario, ya que se encuentra inscrita en alguna partida en los Registros Públicos, el notario interviene activamente rogando la anotación para alertar a terceros.

Creemos que aumenta seguridad jurídica con esta base de datos. si, en tanto abarca otros aspectos de la seguridad jurídica que otras instituciones del derecho no alcanzan como la rogatoria mediante oficio notarial por falsedad documentaria o suplantación. Si bien la Base Centralizada de Datos ayuda poco al notario a cumplir con su función, que consiste en de dotar de

seguridad jurídica a los actos y contratos en los que interviene, promueve la seguridad jurídica alrededor del negocio o acto jurídico realizado.

4. Conclusiones

1. Ha quedado resuelto el debate respecto de desde cuando se entiende que hay transferencia, y es desde la inscripción; ya que a partir del título archivado que dio mérito a esta confío y contrato.
2. Respecto de los abogados, no ha variado la diligencia respecto al estudio de títulos y partidas. Se ha mantenido la diligencia al revisar tanto la partida completa como el título archivado.
3. Sobre los usuarios no abogados, no se les protegerá con la fe pública registral así vean la partida registral y todos los asientos de inscripción, ya que con el cambio legislativo se encuentran en la obligación de revisar el contenido del título archivado.
4. Se castiga al propietario real que realizó una simulación con el titular registral, y este último le vendió a un tercero. Al tercero lo respalda el principio de fe pública registral y no se declara nulo el acto de adjudicación.
5. Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esta primera parte del artículo 1135 se convierte en circular en tanto para que la inscripción se de, tiene que provenir del titular registral y haber revisado los títulos archivados, y su derecho solo se consolida cuando lo inscribe.
6. Con el principio de legitimidad se presume cierta o exacta la inscripción y continúa produciendo efectos legales, hasta el momento que exista un pronunciamiento expreso que declare la nulidad del documento falso o con suplantación.
7. Antes de la Ley 30313 se planteó la rectificación administrativa de asientos en tanto correspondían a errores materiales o de concepto. Luego de la Ley 30313 la rectificación de amplió hacia la cancelación de asientos registrales, que antes solo se realizaba judicialmente.

8. Aumentan los supuestos de cancelación del asiento registral de lo judicial a los laudos arbitrales; y también las resoluciones administrativas pueden dejar sin efecto un asiento registral.
9. La oposición y cancelación de asientos registrales desnaturaliza la naturaleza no contenciosa de las inscripciones y a la vez genera inseguridad jurídica al tener la posibilidad de ser canceladas en sede administrativa.
10. El reglamento de la 30313 le faltó resolver el procedimiento cuando cambiaba la situación de ser título en trámite a inscripción.
11. La alerta registral, la inmovilización de partidas no son herramientas idóneas para paliar la ola delincencial de fraude inmobiliario que hay en el Perú.

