



UNIVERSIDAD ANDINA DE CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



TESIS:

“LOS TÍTULOS ARCHIVADOS EN EL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL Y LA INFLUENCIA DEL TRÁFICO COMERCIAL INMOBILIARIO EN SUNARP – CUSCO AF - 2016”

PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO.

PRESENTADO POR: BACH. KATIA VANESSA ZERÓN MEJÍA.

ASESOR: MG. HENRY FREDY OLARTE MORENO.

CUSCO – PERÚ

2017



DEDICATORIA

A Dios por sobre todas las cosas, por acompañarme en éste arduo camino.

A mi abuelita Adriana Díaz en el cielo.

A mis padres, que es lo más preciado que tengo, por su apoyo incondicional.

A mis hermanos que son mi complemento.



AGRADECIMIENTO

A la Universidad Andina del Cusco y especialmente a la Facultad de Derecho y Ciencia Política por brindarme conocimientos jurídicos en mi formación.

Al Dr. Raúl Cesar Pereira Achancaray, sin lugar a duda un excelente Registrador.



RESUMEN

La presente investigación busca determinar si la entrada en vigencia de la Ley 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” – específicamente la modificación del Artículo 2014° del Código Civil – que para la alegación de ésta, se debe cumplir una serie de presupuestos, vulnerando con ello un Principio Rector del Sistema Registral: El Principio de Legitimación consagrado en el artículo 2013° del Código Civil.

Actualmente, la persona natural o jurídica al realizar una adquisición de un bien y siendo ésta onerosa, se requiere de la mayor certeza posible respecto de si la adquisición del bien se da en base del verdadero propietario; así confiando en el Estado a través de su Institución encargada y especializada, con la información que brinda la misma por medio de su Asientos Registrales, se llega adquirir derechos; sin embargo se ve afectada cuando es la misma Ley materia de la presente investigación - Ley N° 30313 – la que deja sin fundamentos, ni sustento a los demás Principios Registrales.

El presente trabajo tiene un enfoque cualitativo, porque describirá las consecuencias jurídicas que acarrea la entrada en vigencia de la Ley en mención, para contestar las preguntas de investigación.



De igual forma la investigación es de tipo dogmático – explicativo, porque se analiza los Principios Registrales con un exhaustivo análisis.

Palabras claves: Adquirientes de Buena Fe, Registro, Legitimación.

**ABSTRACT**

The present investigation seeks to determine if the entry into force of Law 30313 “Law of Opposition to the Procedure of Registration in process and cancellation of the registry entry for impersonation or falsification of documentation and modification of articles 2013 and 2014 of the Civil Code and Of articles 4 and 55 and the fifth and sixth supplementary transitional and final provisions of Legislative Decree 1049 “- specifically the modification of Article 2014 of the Civil Code - for the allegation of this, a number of requirements must be met, thereby violating a Guiding Principle of the Registration System: The Principle of Legitimacy enshrined in Article 2013 of the Civil Code.

Currently, the natural or legal person when making an acquisition of a property and being this onerous, requires the greatest possible certainty as to whether the acquisition of the property is given on the basis of the true owner; Thus trusting in the State through its Institution in charge and specialized, with the information that provides the same through its registry seats you get to acquire rights; However, it is affected when it is the same Law of this investigation - Law No. 30313 - that leaves without foundation, nor sustenance to the other Registration Principles.

The present work has a qualitative approach, because it will describe the legal consequences that entails the entry into force of the Law in question, to answer the research questions, thus checking the hypothesis. In the same way the research is dogmatic - explanatory, because the Registration Principles are analyzed with an exhaustive analysis. Key words: Acquirers in good faith, registry, legitimation.



PRESENTACIÓN

La presente investigación tiene por finalidad investigar sobre la problemática que se originó por las modificaciones realizadas mediante la Ley 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”, en el Sistema Registral, detallando cómo este influye de manera negativa con relación a los principios registrales – Legitimación y Publicidad- ampliando una serie de obligaciones en el interesado.

La Legitimidad Registral es una garantía, que se manifiesta y desarrolla con el principio de Buena Fe Pública Registral, los mismos que con la modificatoria se vieron vaciados de contenido - específicamente el Principio de Legitimación consagrado en el Artículo 2013 del Código Civil-, puesto lo que se consigne y conste en el Asiento Registral será un mero acto de formalidad (sin sustento normativo y funcional), pudiendo llegar a ser enervado por la revisión de los Títulos Archivados del mismo.

En esa línea de ideas cabe mencionar que la figura del tercero de buena fe sirve para agilizar el tráfico comercial inmobiliario y consecuentemente el crecimiento económico del país, conjuntamente busca simplificar y generar confianza en los adquirentes, para que a partir de una información propia de los Registros Públicos, éstos inviertan y puedan adquirir un Derecho con la mayor certeza posible.

Así mismo advertimos una serie de consecuencias que genera al usuario en diversos aspectos, la revisión de éste requisito, para que sea protegido por mecanismos que ofrece el Ordenamiento Jurídico.



En la presente investigación se desarrolla diversos temas, los cuales deberán ser leídos con detenimiento, para el cabal entendimiento del problema que genera la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 en el Sistema Registral; para lo cual, se pone a consideración del lector, esperando que sea de un gran aporte a la colectividad jurídica en general.



ÍNDICE GENERAL

PORTADA

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

1. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN1

1.1. Planteamiento del problema2

1.2. Formulación del Problema de Investigación3

 1.2.1. Problema principal3

 1.2.2. Problemas secundarios3

1.3. Objetivos de investigación.....3

 1.3.1. Objetivo General3

 1.3.2. Objetivo Específico4

1.4. Justificación4

1.5. Viabilidad6

1.6. CAPÍTULO II8

2. MARCO TEÓRICO8

2.1. Antecedentes8

 2.1.1. Tesis Internacionales8

 2.1.2. Tesis Nacionales10

SUBCAPÍTULO I

DERECHO REGISTRAL14

 2.2. Concepto de derecho registral14

 2.2.2 Elementos del registro18

 2.2.3 Función del registro.....19

 2.2.4 Publicidad que otorga el Registro20

SUBCAPÍTULO II23

PRINCIPIOS REGISTRALES23

 2.2.5 Nociones generales.....23

 2.2.5.1 Principios registrales que se refieren a los requisitos de
 la Inscripción27

 2.2.5.2 Principios registrales que se refieren a los efectos de



la Inscripción:27

SUBCAPÍTULO III29

PUBLICIDAD REGISTRAL29

 2.2.6 Aspectos generales29

SUBCAPÍTULO IV34

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN34

 2.2.7 Origen histórico del principio de legitimación34

 2.2.7.1 Desarrollo en la legislación peruana36

 2.2.7.2 Función y Características del principio de
 Legitimación.....37

 2.2.7.3 Supuestos de ruptura de la presunción de exactitud41

 2.2.7.4 Legitimación y Publicidad44

 2.2.8 Asientos Registrales45

 2.2.8.1 Efectos en el Ámbito de los Asientos Registrales47

 2.2.9 Seguridad Jurídica49

 2.2.10 Principio de Legitimación antes de la Ley 3031350

SUBCAPÍTULO V52

PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL52

 2.2.11 Aspectos Generales:52

 2.2.11.1 Requisitos de la Fe Pública Registral56

 2.2.11.2 Concepto de Fe Pública Registral en el Derecho
 Comparado.....61

 2.2.11.2.1 Sistema Hipotecario:61

 2.2.11.2.2 Requisitos obtenidos legalmente para la
 Protección.....62

 2.2.11.3 Sistema Registral Argentino:65

 2.2.11.4 Sistema Registral Colombiano:66

 2.2.11.5 Sistema Registral Francés:67

 2.2.12 Ley 3031367

3. METODOLOGIA70

 3.1. Diseño Metodológico70

 3.2. Técnicas de recolección, procesamiento y análisis de datos.....71

 3.2.1 Técnicas71

 3.2.2 Instrumentos71



3.3. fiabilidad	71
3.4. Hipótesis de trabajo.....	72
3.5. Categorías de estudio	72
4 RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS	73
4.1 Resultados de estudio.....	73
4.2 Análisis de los hallazgos	81
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	88
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	89
ANEXOS.....	94



CAPÍTULO I

1. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

En la actualidad, las personas al entablar una relación jurídica de carácter patrimonial requieren la máxima certeza posible en la adquisición de un bien, sea este mueble o inmueble. Es en este escenario que el Estado para satisfacer dicha necesidad, permite a la sociedad conocer la realidad registral a través del Principio de Publicidad, recurriendo para tal fin a una Institución Pública especializada que es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante SUNARP).

Es en este sentido a través de la Publicidad, en concordancia con el Principio de Legitimación, se hacen innecesarias las indagaciones por parte de los interesados, ya sea sobre las características del bien, sobre su titularidad, sobre los gravámenes y otros, más allá de lo que constase en el Asiento Registral, permitiendo las transferencias inmobiliarias y mobiliarias; agregándose a ello el aspecto



trascendental de que, el Registro no constituye el Derecho de Propiedad, sino únicamente lo declara.

Sobre la base de lo señalado, el Registro contribuye a alcanzar la Seguridad Jurídica a través de diversos Principios Registrales; proceso que, en una sociedad, inmersa en el comercio, como la nuestra necesita de todas las garantías y facilidades del caso en concreto dentro del mercado, específicamente en el mercado inmobiliario que en los últimos años su auge fue profuso.

A tal efecto la Seguridad Jurídica que debería brindar el Estado se ha visto afectado con la incorporación de una nueva carga en cabeza del interesado a través del Principio de Buena Fe Pública Registral, en atención a la Ley N° 30313, “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de documentación y modificatoria de los Artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”, publicada el 26 de marzo del 2015; y con respecto al Artículo 2014 del Código Civil específicamente; recayendo en éste, no solamente el constatar los asientos registrales, sino además, los títulos archivados que lo sustentan.

En consecuencia, se tiene que el Principio de Buena Fe Pública Registral implica la revisión necesaria de los títulos archivados por parte del interesado, trayendo consigo una serie de consecuencias a los usuarios; incidiendo directamente en el comercio inmobiliario, haciéndola más cara y complicada, etc., debilitando el Sistema Registral, dado que, el control que se realizó queda supeditada al control



del interesado, pues éste último ha de confrontar lo reseñado en el asiento con aquellos títulos que le dieron origen (títulos archivados). En merito a ello planteamos las siguientes interrogantes:

1.2. Formulación del Problema de Investigación

1.2.1. Problema principal

¿Cuáles son las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano?

1.2.2. Problemas secundarios

1° ¿Cuál es el fundamento teórico y las características del Principio de Legitimación en el Sistema Registral Peruano?

2° ¿Cuáles son las características del Principio de Buena Fe Pública Registral en el Sistema Registral Peruano?

3° ¿Cuáles son las consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados?

1.3. Objetivos de investigación

1.3.1. Objetivo General

Establecer las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano.



1.3.2. Objetivo Específico

- 1° Conocer el fundamento teórico y las características del principio de Legitimación en el Sistema Registral Peruano.
- 2° Precisar las características del Principio de Buena Fe Registral en el Sistema Registral Peruano.
- 3° Identificar las consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados.

1.4 Justificación

El presente trabajo de investigación, está justificado de la siguiente manera:

a) Valor teórico

Esta investigación busca a través de la aplicación de conceptos básicos como Principios del Derecho, Principios Registrales, y específicamente Principios de Legitimación, Buena Fe, la Ley N° 30313, advertir el real efecto que dicha modificatoria provoca en la Sociedad y la realidad registral.

b) Relevancia Social

El tema es importante desde el punto de vista social pues aborda un tema central y de trascendencia como es la certeza que otorga la institución del Estado en las adquisiciones de los usuarios, otorgándole seguridad jurídica al acto realizado; ya que en la actualidad quien adquiera un bien ya sea mueble o inmueble que tenga un alto valor patrimonial, desea realizarlo con la mayor seguridad posible; lo que conlleva a que el Estado como ente protector de la Sociedad le facilite de



mecanismos legales que protejan el desarrollo de este proceso en la adquisición y el dinamismo de éste.

c) Relevancia Política

Este problema tiene relevancia política puesto que con la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación, publicada el 26 de marzo del 2015, que modifica los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, se advierte las deficiencias en nuestro Sistema Registral Peruano.

d) Relevancia Jurídica

El tema es importante jurídicamente porque nos permitirá ver la real dimensión del Principio de Legitimación y la Seguridad Jurídica que otorga los asientos registrales, como la incongruencia existente entre los Principios Registrales.

e) Implicancias prácticas

Considero que con los resultados de la presente investigación se verá la real dimensión de un problema tan notorio, y se buscará dar una solución al problema que se ha presentado con la incorporación de un requisito adicional con la Ley N° 30313 “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación, publicada el 26 de marzo del 2015, que modifica 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”, generando entre otros, costos a los usuarios y la vulneración de la esencia de otros Principios Registrales de nuestro Sistema Peruano.

f) Utilidad metodológica

Mediante el análisis de la presente investigación se busca un aporte metodológico para futuros investigadores.

Los resultados de la presente investigación, pueden motivar y aportar información para estudios jurídicos posteriores, los cuales pueden ser abordados desde diversos puntos de vista que complementen el presente problema.

1.5. Viabilidad

La investigación es viable por lo siguiente:

- i. Bibliográficamente la investigación si es realizable, ya que se cuenta con la información necesaria para poder desarrollar este trabajo, asimismo seguiré nutriendo de mayor información para abordar el tema de una manera adecuada.
- ii. En lo referente al aspecto económico, se cuenta con los recursos necesarios para el normal desarrollo de este trabajo.
- ii. El tiempo de la investigación será a mediano plazo, en dicho plazo se deberá cumplir con los objetivos establecidos, para ver los resultados en el mes de junio del presente año.



- iii. Para un mejor desarrollo de la investigación se contará con la debida asesoría de los especialistas en Derecho Registral, quienes nutrirán de conocimientos a la presente investigación.



CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Tesis Internacionales

Antecedente 1°

El primer antecedente Internacional de la investigación lo constituye la tesis que lleva el título “*NECESIDAD QUE EL DERECHO DE PRIORIDAD OPERE DE OFICIO EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD*”, la autora es Maira Oralia García Cifuentes quien presentó dicha investigación en la UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, Guatemala Junio de 2009.

Las principales conclusiones a las que arribó la autora son las siguientes:

- i. El Congreso de la República de Guatemala debe crear la norma que regule el derecho registral, procurando no dejar las lagunas legales que actualmente existen dentro de esta rama del derecho. Se debe precisar en el contenido del mismo y adecuarlo a la complejidad que provocan actualmente las negociaciones relacionadas con bienes registrables.



- ii. Los operadores, quienes son los encargados de realizar la calificación registral, deben estar capacitados para efectuar la misma eficientemente, contando para el efecto con vasta experiencia registral y notarial, que conozcan la Ley y sepan aplicarla, por lo que al momento de la contratación de las personas que realizarán dicha actividad, se debe ser exigente en cuanto a los requisitos mencionados.

Antecedente 2 °

El segundo antecedente Internacional de la investigación lo constituye la tesis que lleva el título “*DERECHO REGISTRAL DE BIENES: PRINCIPIOS, EVOLUCIÓN E IMPORTANCIA*”, la autora es María Fernanda Astudillo Pesantez quien presentó dicha investigación en la UNIVERSIDAD DEL AZUAY, CUENCA Ecuador 2009.

Las principales conclusiones a las que arribó la autora son las siguientes:

- i. De los sistemas registrales analizados, vemos que cada uno presenta sus diferentes características y sus formas propias de concretarse o materializarse, por tal razón podemos diferenciar a los sistemas registrales por sus efectos (declarativo - constitutivo), y por su forma (folio real y personal).
- ii. El registrador como materializador de los principios registrales, es la pieza clave en cualquier sistema registral, pues este no solo califica los documentos que se van a inscribir, sino que aplica todos los principios registrales.



2.1.2. Tesis Nacionales

Antecedente 3°

El primer antecedente Nacional de la investigación lo constituye la tesis que lleva el título “EL ESTABLECIMIENTO DEL CARÁCTER CONSTITUTIVO DE INSCRIPCIÓN SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL REGISTRO DE PREDIOS GARANTIZA LA SEGURIDAD JURÍDICA”, la autora es Lizeth Beatriz Lino Rodríguez quien presentó dicha investigación en la UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO, Trujillo Perú 2015.

Las principales conclusiones a las que arribó la autora son las siguientes:

- i. Se debe reconocer que la transferencia de propiedad inmueble se perfecciona con la inscripción en el registro respectivo, lo cual va a llevar a la certeza jurídica en las transferencias inmobiliarias, solidez y consolidación de un verdadero sistema registral peruano, mayor inversión de capital nacional e internacional por la seguridad en las transacciones, la protección de la seguridad del tráfico, consolidación de la publicidad registral, reducción de los costos de transacción a nivel registral y notarial, y finalmente descongestionar el Poder Judicial.
- ii. Que el establecimiento del Sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral declarativo,



como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales.

Antecedente 4°

El segundo antecedente Nacional de la investigación lo constituye la tesis que lleva el título “*LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ*” el autor es LUIS EDUARDO ALIAGA BLANCO quien presento dicha investigación en la PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ FACULTAD DE DERECHO Lima, Julio de 2012.

Las principales conclusiones a las que arribo la autora son las siguientes:

- i. Hemos demostrado que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de propiedad a través de la oponibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga, que genera seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicitados.
- ii. Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.

**Antecedente 5°**

El ultimo antecedente de la investigación lo constituye la tesis que lleva el título *“LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL”* la autora es BLANCA ESTRELLA TUYUME EFFIO quien presento dicha investigación en la UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO FACULTAD DE DERECHO Chiclayo, Marzo del 2016.

Las principales conclusiones a las que arribo la autora son las siguientes:

- i. En nuestro ordenamiento jurídico la Fe Pública Registral elimina el efecto arrastre de la nulidad, en aras de favorecer al tercer adquirente que depositó su confianza en la publicidad registral, opción legislativa que hace que el propietario vea inoficioso la recuperación de su bien ante los casos de doble venta con lo cual es menester precisar que a efectos de lograr la adecuada protección del primer adquirente el acotado efecto “arrastre” deberá activarse con el propósito de suscitar la invalidez de un negocio jurídico así como de los actos posteriores a él.
- ii. En esta investigación se argumentó que siendo obligación del Estado el garantizar la transferencia y confiabilidad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, no se ha cumplido con proteger de modo acertado a los ciudadanos, ya que a través de los casos de doble venta se está vulnerando el derecho de verdaderos propietarios, más aún si la jurisprudencia no se ha puesto de acuerdo a quien debe proteger, esto es, si al



poseionario o al propietario formal y favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es inexacto en la medida que no publicita la realidad de la propiedad al existir una transferencia no inscrita; de allí que resulta necesaria la modificación del artículo en torno al cual gira el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil, e incorporar como elemento adicional la posesión de modo que la persona que primero ha sido puesta en posesión del bien sea preferida en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público.

**SUBCAPÍTULO I****DERECHO REGISTRAL****2.2 Concepto de derecho registral****a) Nociones generales**

El derecho registral es conocido comúnmente como Derecho Hipotecario, Inmobiliario, en algunos países como en el Perú se acepta la denominación de derecho registral, dada la naturaleza del sistema que infiere no solo el registro de predios sino también el de diversidad de registros.

Gonzales Barrón, señala que:

Uno de los problemas fundamentales del Derecho privado es determinar la titularidad de los derechos, es decir determinar quién es la persona que puede otorgar el acto de transferencia o disposición sobre un bien determinado, dicho en otras palabras, determinar quién es el que ostenta en realidad todos los poderes que otorga el Derecho real que se tiene sobre un determinado bien. (Gonzales, 2008).

Con el transcurrir del tiempo y a medida que la sociedad se acrecentaba, las personas fueron adquiriendo de diversas modalidades bienes sean éstos muebles e inmuebles, es en ese sentido es que nace la necesidad de defender los bienes propios a través de una constancia que sustente la propiedad de uno.



Frente a ésta problemática crece la necesidad de regular los bienes de las personas para que éstos puedan ser usados de la mejor forma posible por sus dueños. En esa línea la definición clásica del Derecho Registral, es entendida a ésta como una rama del Derecho formada por el conjunto de normas y Principios Registrales que regulan la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, los derechos inscribibles en relación con terceros.

b) Concepto

Por lo que el Derecho Registral es conceptualizado por un conjunto de normas que regulan los mecanismos e instituciones que realizan la publicidad registral de ciertos hechos y relaciones jurídicas que se consideran importantes en relación a terceros.

Para Gunther Gonzales, la idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que “el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho”. (Gonzales, 2016).

Messineo en cambio indica que:

El propietario que gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de tercero, así como de facilitación en la circulación de los bienes, para efecto de evitar el riesgo de transferencias



o cargas ocultas que paralizarían el comercio o por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (Messineo, 1979).

Ahora bien, entendido al Derecho Registral como encargado de otorgar Publicidad a determinados actos o negocios relevantes para con los terceros, se define como el conjunto de principios y normas jurídicas que regula la tutela de ciertas situaciones a través de la publicidad registral para otorgar preferencia u oponibilidad de éstos derechos frente a terceros, enmarcados bajo la certeza y seguridad.

2.2.1. Sistema Registral Peruano

El origen del “Registro Público data de los años 1,500 en la época de la Colonia en la cual en el país se replicaron las instituciones jurídicas hispánicas, siendo que en España se encontraba vigente la pragmática de Carlos V”, (Núñez, 1948). El mismo autor señala que este se:

Establecía que en cada ciudad que fuera cabeza de jurisdicción se encargaría a una persona un Libro donde se registrasen “los censos, tributos, imposiciones o hipotecas sobre fincas, buscándose con ello evitar los abusos producidos al vender como bienes libres que estaba sujetos a censos o prestaciones reales. (Núñez, 1948)



En este mecanismo primitivo podemos observar que ya existía un registro que protegía los bienes de los ciudadanos produciendo efectos para con los terceros, advirtiendo también que éste nace por necesidad.

Específicamente en el Perú, nace como registros de la propiedad inmueble por Ley del 2 de Enero de 1888 bajo la dirección e inspección del Poder Judicial, integrado en 1902 al Registro Mercantil y de Buques creados en el Código de Comercio, y en 1916 al Registro de prenda Agrícola creada por La Ley 2402. En 1936 con la dación del Código Civil esta formaba parte del libro cuarto de los Derechos reales y estaba integrado por los registros de propiedad, mercantil, personas jurídicas, personal, buques, prenda agrícola, testamentos, mandatos.

En virtud de esta pragmática en el Código Civil Peruano de 1936 se regulaban los Registros Públicos dentro del Libro IV de Derechos reales regulando los Registros creados hasta esa fecha, y posteriormente con la dación del vigente Código Civil Peruano de 1984 se ha regulado los Registros Públicos en el Libro IX del Art. 2008 al Art. 2045 incluyendo los Principios Registrales, así como la regulación de los Registros de Propiedad Inmueble, Registro de personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles.

Pero es con la Ley N° 26366 en el año 1994 que se crea la SUNARP –



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, institución especializada en custodiar los derechos de actos y contratos realizados por los usuarios otorgando publicidad a dichos actos. (Ley 26366).

En ese sentido nuestro Sistema Registral es el conjunto de normas, principios del Derecho Registral, claro está que relacionadas entre sí, estudian la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de Publicidad por medio de una Institución Pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos.

2.2.2 Elementos del registro

El Registro como ente encargado de otorgar seguridad a los usuarios para la adquisición de bienes sean estos muebles e inmuebles, conjuntamente con la conservación de estos de estos derechos cumple un papel relevante dentro de las transferencias inmobiliarias por ejemplo.

Es en este punto que Gonzales manifiesta que el Registro, por ser tal se compone de tres elementos esenciales:

1. Archivo de actos y contratos (compilación de actos o negocios que se reúnen con determinado fin) referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.
2. Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.



3. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y “se perjudica a quien no lo hace”. (Gonzales, 2016).

2.2.3 Función del registro

Comenzaremos señalando que **“ la función primaria del Registro es la protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias”** (Cruz – Sancho, 1984), al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes.

El registro como Institución especializada realiza publicidad de los actos que puedan surgir en diferentes ámbitos, como el de las viviendas, el de los vehículos o el del ámbito civil, entre otros. Lo que se publica o se inscribe en los registros públicos son los actos, que se realizan ante personalidades públicas, ya sean jurídicas o administrativas. Se realizan estas inscripciones para que exista una constancia de los actos que pueden existir en relación con un determinado bien o con una determinada persona.

La función primordial se considera el otorgar publicidad que se da de ciertas situaciones jurídicas para conocimiento de terceros, ya que desde épocas pasadas se advirtió la dificultad para saber datos como: quien es el propietario del bien, si la dificultad que entraña probar toda la cadena de las sucesivas transmisiones que se han producido desde el titular inicial hasta llegar al propietario actual, se llamó desde el derecho romano como *“probatio diabólica*



- lo que alude a una prueba muy difícil o difícil de alcanzar”. (Nicoello, 1999).

En esta línea la vocación del Registro, “es constituirse en sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter cierto, y con el añadido de la publicidad”. (Álvarez, 1995).

2.2.4. Publicidad que otorga el Registro

El Derecho Registral como se ha mencionado es la rama del derecho que otorga a través de sus Instituciones seguridad en las adquisiciones de los adquirentes; es en esta línea que para otorgar tal seguridad se requiere de diversos mecanismos que hagan efectivos la tutela de los derechos.

En busca de este fin es donde cabe resaltar que es gracias a la Publicidad, entendido a éste como el sistema de divulgación encaminado hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas que los terceros proceden gracias a esta información con la adquisición de un derecho, etc. Asimismo Manzano (1994), considera a la Publicidad como, “la exteriorización continuada y organizada de ciertos hechos o datos, y en este sentido, es una forma de “publicación”.

(Manzano, 1994).

Sin embargo no se puede confundir la Publicidad del Registro con otros tipos de publicación como son “las notificaciones, los edictos o, en forma aún más genérica, la información que producen los diarios, periódicos o revistas”

(Manzano, 1994). Téngase en cuenta que la publicidad es continuada, esto es,



que se produce de manera ininterrumpida o sistemática “(publicación permanente)”, a diferencia de lo que ocurre con las notificaciones o edictos, en donde la notoriedad del hecho comunicado es solamente esporádica

Renato Corrado siguiendo la línea de Antonio Manzano define a la Publicidad Registral como, “una declaración señalativa proveniente de Órganos Públicos (acto administrativo en sentido técnico) dirigida hacer patente la verificación de hechos idóneos para producir modificaciones jurídicas que puedan interesar a la generalidad de los ciudadanos”. (Corrado, 1997).

Amarós Guardiola comenta que la Publicidad tiende a satisfacer distintas necesidades, vinculadas sobre todo con el tráfico jurídico. Desde antiguo se advierte que la mera publicidad posesoria, que se obtiene mediante la tradición, resulta claramente insuficiente, problema que se acentúa por la existencia de las formas abreviadas de tradición, pues en tales casos se producen los cambios de titularidad sin que ese cambio se traduzcan en la exterioridad posesoria, ya que la relación de hechos que vincula al sujeto con la cosa aparentemente ha cambiado, sostiene que:

La posesión implica una apariencia meramente fáctica del derecho que se ejercita sin ninguna precisión respecto a su título adquisitivo, su causa, su duración, limitaciones, ni sobre su naturaleza y contenido de facultades, ni siquiera sobre su efectiva existencia para la validez jurídica. (Amarós, 1998).



Ésta cognoscibilidad ayuda al público en general, a que puedan realizar diversos actos jurídicos con la certeza que se requiere para estos tipos de contratos, ya que el monto de compra de un bien inmueble por ejemplo tiene un valor económico elevado, siendo en alguno de ellos la única inversión que realizan las familias.

De esta manera es el conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinadas situaciones o acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos, de modo que tales situaciones, en cuanto objeto de publicidad, adquirirán la calidad de públicas (notorias, manifiestas y patentes).



SUBCAPÍTULO II

PRINCIPIOS REGISTRALES

2.2.5. Nociones generales

Los Principios del Derecho son enunciados normativos, que expresan un juicio deontológico acerca de la conducta a seguir en cierta situación o sobre otras normas del ordenamiento jurídico.

En ese sentido los Principios Registrales son las orientaciones básicas del Sistema Registral; el derecho como ciencia social, consagra una serie de principios dentro del Ordenamiento Jurídico, siendo estos principios generales y específicos; dentro estos encontramos en las diferentes ramas Principios específicos propios de cada especialidad; como los que rigen el Derecho Registral.

Es así que los Principios Registrales son considerados como “vertientes que caracterizan esta rama específicamente; debido a que tienen gran importancia en la integración del derecho, exactamente cuando existen algunas lagunas en el Derecho”. (Torres, s.f).

El conjunto armónico de principios que aspira a producir, mediante la Institución del Registro de la Propiedad, por la cual se materializa “la necesaria seguridad al tráfico de los inmuebles y a la constitución de relaciones reales



sobre inmuebles, ofreciendo con ello sólidas bases en que asentar el crédito hipotecario”. (Cossío, 1987).

También se puede entender a los principios registrales como:

Aquellos rasgos o características que distinguen un sistema registral de otro, es decir que le dan su contenido, que le dan su eficacia, que le hacen más o menos eficaz que respecto de otros. Dependiendo los principios registrales en un sistema ya recogido, éste sistema será más o menos eficaz que otro. (Delgado, 1999).

En ese sentido se advierte que éstos cumplen un rol preponderante y de mucha trascendencia porque gracias a estos se obtiene una serie de garantías como Seguridad Jurídica por ejemplo respecto a diversos ámbitos generales del Derecho.

Estos Principios Registrales, como lineamientos rectores del Ordenamiento Jurídico deben existir en toda organización registral considerada perfeccionada, en relación a la inscripción inmobiliaria, mobiliaria y societaria a fin de facilitar y proteger el tráfico de los bienes y de las personas que contratan en virtud de lo publicado por el Registro e inscriben el acto o derecho adquirido (Mejorada, 2015).

Los principios registrales entendidos como orientaciones básicas y generales, contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones



doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del Registro en un determinado sistema registral. Se generan en las normas jurídicas y coadyuvan a su interpretación e integración u orientan la producción legislativa. No debemos olvidar que al tratar de los Principios Registrales nos referimos a Principios especializados, aplicables a nuestro Sistema Registral.

En cuanto al número o clasificación de los principios registrales no hay uniformidad de criterios, pues cada país adopta un determinado Sistema Registral como consecuencia de los principios registrales que los ha tomado en cuenta. (García).

Nuestro sistema registral inspirado en la Ley Hipotecaria Española, “actualmente se considera mixto, habiendo incorporado los Principios Registrales tanto en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.” (Guevara, 1992).

Los Principios Registrales que reconoce nuestro Sistema Registral se encuentran específicamente en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos también son desarrollados y precisados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 195-2001-SUNARPSN.

Los principios registrales se encuentran consagrados expresamente en el Código Civil - Libro IX, y son los que a continuación se detallan:

- Principio de Legalidad.
- Principio de Rogación.



- Principio de Especialidad.
- Principio de Publicidad.
- Principio de Legitimación.
- Principio de Fe Pública Registral.
- Principio de Tracto Sucesivo.
- Principio de Prioridad Excluyente.
- Principio de impenetrabilidad
- Principio de Prioridad

Es a través de los cuales – Principios Registrales- en forma mediata o inmediata, se alcanzan los fines de la Publicidad Jurídica Registral: Seguridad Jurídica (Estática y Dinámica).

Cuando nos referimos a la Seguridad Estática, éste tipo de seguridad está dada por la protección que el Derecho otorga al titular de derechos o derecho habiente o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa. Diez Picaso menciona, que está referido a “que ningún titular de derechos subjetivos puede ser privado de ellos sin su consentimiento” (Diez, 1995).

Empero la Seguridad Dinámica, es llamada por la doctrina como seguridad del tráfico, está dada por la protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza.

Esta referida a que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición “en virtud de causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevada a cabo”. (Diez, 1995).



La doctrina, tradicionalmente ha clasificado los Principios Registrales como:

- 1.- Formales o Adjetivos.- están referidos al procedimiento registral, requisitos para la inscripción.
 - 2.- Materiales o Sustantivos.- Están referidos a los efectos de la inscripción.
- García (1999), con el objeto de sistematizar los principios registrales recogidos en nuestro Sistema Jurídico clasifica de la siguiente manera:

2.2.5.1 Principios registrales que se refieren a los requisitos de la Inscripción

- Principio de rogación o instancia
- Principio de tracto sucesivo
- Principio de legalidad
- Principio de especialidad o determinación
- Principio de prioridad preferente
- Principio de impenetrabilidad

2.2.5.2. Principios registrales que se refieren a los efectos de la Inscripción:

- Principio de legitimación registral
- Principio de fe pública registral
- Principio de Publicidad Registral

Debe tenerse presente que la codificación de nuestros principios registrales ha recibido una gran influencia por parte del Sistema Registral Español, y es en la



exposición de motivos del Código Civil se señaló con relación a las fuentes del libro IX – Registros Públicos, lo siguiente: “Las fuentes de nuestro Código Civil son muchas y no es este el lugar para mencionarlas. Nos limitaremos entonces a señalar que las principales son: el Código Civil de 1936, el reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento de las inscripciones y, en cuanto a la legislación extranjera la Ley Hipotecaria de 1946. También constituyen fuentes los aportes de la doctrina nacional y extranjera y la jurisprudencia de nuestros tribunales (Exposición de motivos del Código Civil).



SUBCAPÍTULO III

PUBLICIDAD REGISTRAL

2.2.6 Aspectos generales

La doctrina especializada refiere que:

La publicidad se opone a la clandestinidad en tanto la primera supone divulgación y conocimiento, mientras la segunda ocultación y desconocimiento, y es el Estado para satisfacer esa necesidad de certidumbre, organiza la publicidad, y es a través de la publicidad que se hacen innecesarias las averiguaciones. (Pau, 2001).

Tomándose en consideración que la Publicidad Jurídica Registral, fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, porque con el transcurrir del tiempo y el crecimiento de la sociedad dejó de ser adecuada para satisfacer la necesidad de certidumbre en la contratación y otorgar seguridad jurídica a la misma.

Este se encuentra enmarcado en el sistema de divulgación por el cual se hacen cognoscibles determinadas situaciones jurídicas que tiene relevancia hacia terceros para la tutela de los derechos y la Seguridad del Tráfico. Es así que el objetivo de la publicidad registral “no es el procurar que las situaciones jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, si no que todos tengan medio de conocerlas”. (La Cruz, 2003).



En ésta línea cabe mencionar que la Publicidad Registral en nuestro Sistema Registral es Institucional, pues es una Institución del Estado la encargada de ésta labor, SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, entendida a ésta como un Organismo Autónomo del sector de Justicia encargado de “planificar, normar, organizar, dirigir y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos; con ello otorgando seguridad jurídica y brindando certeza respecto a la titularidad de los diferentes derechos”. (SUNARP).

Manzano Solano manifiesta que “la publicidad que otorga el Registro tiene la característica de ser **continua** exteriorización, continuada y organizada de ciertos hechos o datos, es decir que se produce de manera ininterrumpida o sistemática publicación permanente”. (Manzano, 1991). Por ende “el registro en nuestro país es y fue sinónimo de Publicidad de los actos, inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que se mantiene”. (Soria, 1997).

Empero si bien en el Registro se inscriben actos jurídicos, lo que se publicitan son situaciones jurídicas como: propiedad del adquirente, gravámenes a los que ésta sujeto la propiedad, monto de capital de la sociedad, afectación jurídica, facultades del Gerente, etc.; puesto que, lo que interesa a los terceros no es el acto jurídico inscrito; sino los efectos exteriorizados que aquellos actos producen. Por ello, cabe mencionar que, los Principios Regístrales son las formas mediante las cuales, el Sistema de Publicidad Registral cumple sus fines de Seguridad Jurídica.



En materia de derechos de propiedad, si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino meramente declarativa, “la Publicidad que brinda permite que terceros ajenos en la celebración del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido, constituyéndose así el sistema registral en garante de la Seguridad Jurídica”. (Cas. N° 2580-01-Lima).

Es en ésta línea habiendo definido el sentido de la Publicidad Registral, nuestro Sistema Registral consagra el Principio de Publicidad exactamente en el Art. 2012 del Código Civil:

Artículo 2012.-

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

La característica esencial de lo mencionado constituye que la información dada es conocible, que el público en general goza de la publicidad de conocimiento de los datos incorporados en el registro. Con lo dicho se advierte como efecto directo una eficacia sustantiva, puesto que para entablar cualquier relación jurídica se requiere de certeza respecto a los presupuestos de eficacia de un determinado negocio jurídico; pues si se va adquirir, se requiere que el vendedor sea el dueño y que las cargas del inmueble son las que manifiesta el vendedor. Por tanto el núcleo de la publicidad es:

Constituir una proclamación de verdad, de las distintas situaciones jurídicas, aunque cada ordenamiento jurídico regula en forma diversa los efectos de la publicidad, pero siempre bajo la premisa de que la



inscripción produce efectos de garantía que no se tiene cuando aquella falta. (Gonzales, 2016).

Respecto al Derecho comparado éste principio no se encuentra regulado en su Ordenamiento Jurídico, en países como Colombia, Brasil, Argentina, etc; en cambio en Francia se refieren como principio de Publicidad Relativa, considerado a éste como algo no absoluto.

Del mismo modo la Publicidad Registral en el Derecho Español y Peruano, está relaciona a la Seguridad Jurídica, entendida a ésta como la expectativa que tienen las personas de que el marco legal es y será estable y predecible de modo tal que ello constituya una garantía para sus actuaciones jurídicas.

Y es en éste punto que uno de los mecanismos a través del cual se brinda dicha Seguridad Jurídica como se señaló líneas arriba es la otorgada por la Superintendencia de los Registros Públicos; a través del Certificado Registral Inmobiliario, (en adelante CRI).

El CRI es un documento emitido por esta Institución como parte del servicio de Publicidad Registral, cuyo objetivo supremo es otorgar información sobre el bien por ejemplo, a los usuarios, en base al cual las personas pueden orientar sus comportamientos jurídicos. Es decir, la publicidad generada por los registros públicos de carácter jurídico van permitir que exista seguridad jurídica.

Se reitera que éste servicio funciona desde el Estado, ya que es el principal interesado en permitir la verificación de situaciones o relaciones jurídicas,



mediante el acceso efectivo al contenido de las partidas registrales inscritas en los Registros Públicos.

El Certificado Registral Inmobiliario, certifica:

- La descripción del inmueble
(Características como medidas del terreno, la construcción).
- El titular del dominio registral
(Quién es el dueño actual y quiénes fueron los anteriores)
- Los gravámenes y cargas inscritos a la fecha
(Es decir demandas, embargos, arrendamientos).
- Títulos pendientes de inscripción
(Bloqueos, hipotecas, transferencias).

La certificación o certificado registral le otorga una presunción de legalidad a los actos y contratos inscritos, y se encuentran bajo la protección y amparo de la ley.



SUBCAPÍTULO IV

PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

2.2.7 Origen histórico del principio de legitimación

Del origen histórico se tiene que el Principio de Legitimación se desprende propiamente de la situación en el iter de transferencia de la propiedad, donde “la propiedad se transfiere generalmente por actos de intercambio entre vendedores y compradores, pero ello exige que el vendedor sea titular del derecho, pues, en caso contrario, nada puede transmitir”. (Gonzales, 2015).

Es así que “el principio romano *nemo plus iuris* es de una lógica implacable, para que la tradición permita adquirir el dominio civil es necesario que el *tradens* sea dueño de la cosa entregada, de modo que rige la regla de que nadie puede transferir a otro más derecho que el tenido por él”. (Guzmán, 2013). En tanto la propiedad es un derecho individual cuyo titular es el único que puede decidir su transferencia. Lo contrario significaría convalidar la interferencia abusiva de terceros en derecho ajeno, pues un no propietario no puede ceder aquello de lo que carece.

En cambio en el Derecho germánico antiguamente veían las cosas desde otra perspectiva, puesto que lo importante no era contar con un título que sustente la propiedad, si no la posesión.



El sistema Francés, inserta una regla en un sistema aparente romano, haciendo lugar a una adquisición a non domino. Los códigos Civiles italianos de 1865 y 1942, así como el Español de 1889, acogen la figura o variantes de la misma, como el sistema jurídico Peruano que optó por una solución menos rígida: la posesión es solo presunción de la propiedad. Por lo tanto:

En el ámbito inmobiliario germano, opera el mismo fenómeno, esto es, la fuerza legitimadora de la inscripción en el registro de la propiedad. Esta es la base teórica en la que se asienta el propio registro y el Principio de Legitimación. (Hedeman, 1931).

Asimismo, Méndez (2008), señala que:

El registro es la institución destinada a tutelar la apariencia jurídica, con lo que en base a ello el poseedor se presume propietario, y lo mismo ocurre con el poseedor del título valor que se entenderá como verdadero acreedor; todo lo cual deriva al ámbito registral, en tanto el titular inscrito goza de una presunción de exactitud (legitimación). (Méndez, 2008).

Finalmente el principio de Legitimación Registral recibe su primera consagración legislativa en el Código Civil Alemán de 1896, a través del Artículo 891:

Artículo 891.-

Si se inscribe en el Registro un derecho en favor de alguien, se presume que el derecho le pertenece (...) si un derecho inscrito se cancela en el registro, se presume que tal derecho no existe.

2.2.7.1 Desarrollo en la legislación peruana

El Código Civil Peruano de 1936, teniendo la influencia de la Ley Hipotecaria no contempló el Principio de Legitimación, pero es en 1968 que el Reglamento General de los Registros Públicos incorpora, a través del art. VII en el título preliminar: **“el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique en la forma que establecen las leyes y reglamentos o no se declare judicialmente su invalidez”**. (Gonzales, 2016).

En ésta línea el Código Civil de 1984, teniendo de base el Reglamento General de los Registros Públicos, configura en su artículo 2013 el Principio de Legitimación con una redacción casi idéntica.

Cabe mencionar también que la Ley 26366 “Ley de creación del Sistema de los Registros Públicos”, estableció que una de las garantías del Sistema de los Registros Públicos es: la intangibilidad del contenido de los asientos, salvo título modificatorio posterior o sentencia firme.



Únicamente procede por rectificación del asiento en el modo y forma establecido por Ley o por declaración de voluntad del titular inscrito mediante otro título o también por sentencia firme. En tal sentido:

Esta protección judicial resulta una especial tutela a que se sujetan las inscripciones, de modo que no es posible alteración de su contenido, si no es por declaración firme del ente jurisdiccional. Ni el Registrador, que es el autor de la inscripción, ni sus superiores jerárquicos, podrán alterar el contenido de las inscripciones. (Soria, 2001).

Haciendo un hincapié respecto a ello cabe resaltar que su última modificación se da en el año 2015 con la Ley 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”.

2.2.7.2 Función y Características del principio de legitimación

Se parte de la idea de que para el normal establecimiento de relaciones jurídicas se requiere el máximo de certeza sobre sus presupuestos (titularidad, objeto, etc.). Para ello el Estado organiza un Registro Público y le dota de mecanismos de control adecuados como ya se mencionó, para que no sólo pueda llegarse al



conocimiento de aquellos presupuestos, sino que además, pueda tenerse confianza en su certeza.

Esto se consigue con la titulación autentica y particularmente “con la calificación registral que, al hacerse extensiva a la validez de los actos (principio de legalidad) y a su acomodación a la situación registral precedente (principio de tracto sucesivo) genera una alta probabilidad de exactitud del contenido del registro”. (Curiel, 1997).

Es el Principio en virtud del cual, se presume que el derecho o la titularidad del registro existe y que pertenece a dicho titular, por lo cual este podrá ejercerla sin ninguna clase de impedimento legal. Existe pues una consecuencia registral, en el sentido que se produce todos sus efectos. Por otra parte, en sentido negativo, la falta de inscripción implica que no hay contenido al cual referirse y en términos de derecho registral, el acto no inscrito no existe (Gonzales, 2016).

En efecto, el Principio de Legitimación o llamada también presunción de exactitud de las inscripciones, significa que existe concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones.

Es decir, brinda una presunción de exactitud y validez de las inscripciones y que para la doctrina es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento.



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, porque los efectos de la registración son mayores en los Sistemas Registrales que consagran el Principio Registral de Legitimación, es decir, este Principio Registral no se encuentra consagrado en todos los Sistemas Registrales.

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 existen 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. Este principio registral de legitimación se encuentra consagrado en el derecho español, peruano, francés, portugués, alemán, suizo y brasileño (Gordillo 2010).

La doctrina menciona que existe una Legitimación activa y una legitimación pasiva; la primera es aquella por la cual, el titular registral, por el hecho de serlo está autorizado para ejercer el derecho del cual es titular sin ninguna limitación, y la legitimación pasiva es la que protege al tercero que no tiene ningún derecho inscrito a su favor, cuando se relaciona con quien si lo tiene.

Al respecto Avendaño Valdez nos menciona que:

La inscripción genera una legitimación activa y una pasiva, la primera habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito, es decir que el “actúa” en base al derecho inscrito, del cual la



sociedad tiene fe de su veracidad. Mientras que la segunda protege al tercero que contrata con quien tiene derecho inscrito. (Avendaño, 2015).

Con lo mencionado éste también es conocido en la doctrina como:

Principio de credibilidad general del asiento”, en virtud de cual el asiento produce todos sus efectos mientras no sea declarado inexacto o inválidos; su fundamento es esencialmente “facilitar la vida jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo. (Mendoza, 2008).

Como características del Principio de Legitimación se advierte:

- Se considera una presunción *iuris tantum* de validez de la inscripción o del contenido de Registro, pues admite prueba en contrario, quien niegue tal afirmación deberá probarlo.
- Es una presunción del Derecho, en tanto la circunstancia de la inscripción “hace reputar al titular como propietario o titular de un derecho, o de la cancelación del mismo, lo cual implica anudarle una consecuencia jurídica”. (García, 1988).
- Es una presunción que funda una apariencia con el fin de otorgar certeza en los terceros de buena fe.

En síntesis el Principio de Legitimación facilita la actuación del titular registral en el tráfico jurídico inmobiliario, otorgando certeza y seguridad a los



adquirientes, conllevando a la circulación de la riqueza y el desarrollo del País. Fuera de lo ya mencionado la legitimación es una presunción de exactitud prima facie, cuya función es simplificar la prueba de las situaciones jurídicas y facilitar el ejercicio de los derechos; evitando las dificultades y complicaciones que significaría “la investigación de la realidad y validez de cada título de adquisición; la intervención del Estado ofrece los medios para crear un modo fácil y claro de conocer las situaciones, con la seguridad suficiente para la vida jurídica normal”. (Morales, 1997).

En suma, el Registro “se reputa fiable, salvo prueba en contrario” (Roca, 1954). Y en su consecuencia la presunción facilita el tráfico y simplifica la actuación de las relaciones jurídicas, proporcionando una prueba fácil de la propiedad, y de los demás derechos inscritos.

2.2.7.3 Supuestos de ruptura de la presunción de exactitud

Antes de la entrada en vigencia de la Ley 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”, el Principio de Legitimación declaraba en forma clara los supuestos en los que se podía enervar la presunción de inexactitud, y nos referimos a:

- i) Rectificación y/o



- ii) Declaración judicial de invalidez.

Sin embargo, es con la modificación por la mencionada Ley que se ha ampliado los supuestos en los cuales se puede enervar el efecto legitimador que otorga el asiento registral.

i. Rectificación: Inexactitud Registral

Entendida a ésta como la diferencia o desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral.

La doctrina especializada refiere que la inexactitud registral:

Constituye una situación tabular anómala que interesa al derecho inmobiliario registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del registro de la propiedad y la realidad jurídica extra registral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, y muy especialmente para que tal inexactitud no sirva de soporte para que sea mantenido en su adquisición un tercero amparado en la fe pública registral. (Roca, 1996).

Es en ese sentido la inexactitud puede provenir de un error cometido en el asiento registral o en todo caso la partida registral, en cuyo caso se rectificará.



ii. Invalidez por Decisión Judicial

La norma es clara y precisa en señalar que la invalidez de los asientos registrales corresponde exclusivamente al Órgano Jurisdiccional.

De la misma forma con el derecho Hipotecario, también advierte en su Sistema Registral:

“Que las inscripciones registrales quedan bajo la salvaguarda de los tribunales”.

iii. Nulidad por Acto Administrativo

El Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 627-2008-SUNARPTR-L, lo siguiente:

La nulidad de un título, declarada en sede administrativa por órgano competente, surte los mismos efectos que la nulidad declarada en sede judicial, no requiriéndose adicionalmente declaración judicial de nulidad del mismo título o del asiento de inscripción, siendo de aplicación la norma contenida en el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir cancelación de inscripción en virtud de la nulidad del título. (SUNARP, 2008).

iv. Nulidad por Laudo Arbitral

Esta es la una de las modificaciones que difiere del primigenio Artículo 2013.

En principio cabe mencionar que la Constitución advierte en su Artículo 139



Inciso 1, “no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral”. El arbitraje tiene características propias y distintas, cuyo origen además reposa en la autonomía de la voluntad privada de las partes involucradas, el arbitraje constituye una función jurisdiccional desde que los árbitros deben declarar el derecho que asiste a una de las partes al resolver la y partiendo de la premisa de que el arbitraje tiene naturaleza jurisdiccional.

Se ha sostenido en sede registral que la calificación del laudo arbitral tiene las mismas limitaciones de un mandato judicial, por lo que no correspondería a las instancias registrales evaluar aspectos distintos o exigir documentación adicional que no haya sido prevista para la inscripción registral. (Loureiro, 2014).

2.2.7.4 Legitimación y Publicidad

Manzano atribuye que la legitimación registral se comprueba con las copias o certificados. Es así que:

La eficacia de la certificación registral como documento público se extenderá al contenido de la inscripción. Pero en rigor no se limita a eso. El efecto de la certificación será superior, en cuanto que la inscripción producirá, a su vez, unos efectos propios legitimadores: presunción de existencia del derecho inscrito, de titularidad a favor del titular registral, invirtiendo la carga de la prueba en contra de quien lo contradiga, etc., es decir, los efectos propios de la legitimación registral y demás principios registrales sustantivos. (Manzano, 2004).



Cabe mencionar que la finalidad es trasladar la publicidad sustancial (dentro del registro) a la publicidad formal (fuera del registro), para que el ciudadano que desee adquirir tenga la información respecto al derecho.

2.2.8 Asientos Registrales

En este punto el Reglamento General de los Registros Públicos, es exacto al desarrollar el contenido del asiento registral - artículo 50 - “Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

Del artículo en mención se advierte que la única persona autorizada y capacitada para consignar un asiento registral es el Registrador, siendo éste un profesional de Derecho; y es luego de un estudio detallado de las formalidades exigidas por Ley que procede la inscripción.



En esta línea corresponde indicar que nuestro sistema se acoge al sistema de mixto, “por cuanto se publicará sólo aquella información relevante para el conocimiento de terceros, consignando un extracto o resumen en los asientos registrales; sin embargo el sistema de transcripción son aquellos en los cuales lo títulos que logran acogida registral son transcritos literalmente en los archivos de Registros, sin abreviación ni omisión alguna, y es en los otorgamientos de poderes por ejemplo que la transcripción es la misma en el asiento” (Manzano,2004)

Esta inscripción recibirá cierta protección por parte del Ordenamiento según lo establecido por la Ley de creación del Sistema Registral en su literal b) del Artículo 3.- (...) La intangibilidad del contenido del contenido de los asientos registrales, “salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial”. (Mendoza, 2013).

Así mismo el asiento registral, adquiere por el Principio de Legitimación y el Artículo VII del Título Preliminar del TUO, del Reglamento General de los Registros Públicos el rango de certeza, literalmente “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos (...)”.

La jurisprudencia es clara en este punto señalando que:

Los asientos de inscripción sólo deben publicar aquella información contenida en el título que sea trascendente para el conocimiento de terceros, caso contrario, las partidas registrales se atiborrarían de datos



irrelevantes que las tornarían confusas, perjudicándose de ésta manera la fluidez del tráfico jurídico” (Resolución N° 078-2006 (4° Sala del Tribunal Registral).

2.2.8.1 Efectos en el Ámbito de los Asientos Registrales

La legitimación “se aplica de modo diverso según el tipo de asiento registral, sea la inscripción, cancelación y/o anotación preventiva, lo que constituye el ámbito formal del Principio” (Gonzales, 2016).

De esta manera es necesario señalar que específicamente el Art. 2013 del Código Civil alude a la inscripción como asiento beneficiado con la legitimación; sin embargo el art. VII del Reglamento General de los Registros Públicos hace referencia a los asientos en general: “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”.

Como se señaló nuestro Sistema en general se acoge al sistema de mixto mediante el cual el registrador, profesional y especialista, luego de una calificación extrae lo que considera relevante para los terceros a fin de publicitarlo. En esa línea el Asiento registral recalcamos es toda constatación



en los Libros del Registro, en concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en el registro.

En el Registro civil los asientos que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones y cancelaciones, como lo mencionado por Gonzales Barrón, cuando nos referimos a la inscripción, esta “se caracteriza por ser un asiento principal, tiene una duración indefinida estando obligado a dar publicidad a la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario.” (Gonzales, 2015).

Por otro lado las anotaciones preventivas son asientos que publican situaciones jurídicas pero que por diversas razones no tiene el carácter de inscripción. La diferencia que existe con las inscripciones es que las anotaciones preventivas son temporales (no indefinidas como en el caso de las inscripciones) toda vez que puede extinguir o convertirse posteriormente en inscripción. En cambio, las cancelaciones tienen por objeto dejar sin efecto a otra inscripción anterior.

Existiendo ésta discordancia Monserrat ha señalado que:

La inscripción se define como el asiento que publica un derecho consumado o la modificación de uno anterior, por el cual se proclama una situación jurídica definitiva, por tanto, se trata de un asiento principal, definitivo y de carácter positivo, evidentemente si el título inscrito proclama una situación jurídica definitiva, ello hace suponer



que la inscripción se encuentra naturalmente protegida por la presunción de exactitud. (Monserrat, 2000).

En cambio en caso de anotaciones preventivas la doctrina omite tratar este punto; empero Diez Picaso señala que la presunción de existencia y pertenencia de titularidad no opera en las anotaciones preventivas (Diez, 1995). Cabe resaltar que son las anotaciones preventivas las que tiene calidad de transitoriedad de la situación jurídica y falta de consolidación.

2.2.9 Seguridad Jurídica

La seguridad Jurídica puede ser conceptualizada de diversas formas doctrinalmente; surge con el Estado de Derecho que patentiza un verdadero sistema de legalidad y legitimación teniendo como soporte la Constitución, y es el tribunal Constitucional que expresa en la Resolución del EXP. N° 00162002-AI/TC.- LIMA.- COLEGIO DE NOTARIOS DE JUNÍN (30 de abril de 2003), donde “nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional. El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho”. (CNJ¹, 2003).

Del mismo modo en la resolución N° 128-2016-SUNARP-TR-A de 02/03/2016 del Tribunal Registral se advierte lo siguiente que:

¹ Colegio de Notarios de Junín.



En virtud del principio de legitimación no corresponde al Registro desvirtuar los efectos de un asiento registral, ya que en caso contrario, los títulos inscritos estarían en permanente calificación variando la decisión respectiva, lo que atentaría la propia finalidad del Registro, cual es la de brindar seguridad jurídica; en consecuencia, no procede la inscripción de un título mediante el cual se pretende desconocer la validez y los efectos de los asientos registrales. (SUNARP, 2016).

Se puede advertir de lo consignado que el Registro tiene por finalidad el otorgar seguridad jurídica para que la sociedad confiando en la información que este publicita, realice con certeza absoluta sus adquisiciones; al respecto también cabe mencionar que la misión de la Superintendencia de los Registros Públicos está orientada en esta línea:

Otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, teniendo como soporte de desarrollo: la modernización, simplificación, integración y la especialización de la función registral en todo el país, en beneficio de la sociedad.

2.2.10 Principio de Legitimación antes de la Ley 30313

Antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 del 26 de Marzo del 2015 y publicada en el diario oficial el peruano el 27 de mayo del mismo año, el Principio de Legitimación se limitaba a “el contenido de la inscripción se



presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”. (Ley 30313, 2015).

De lo señalado advertimos que exclusivamente era el Órgano Judicial el único ente encargado de la rectificación o declaración de invalidez del asiento registral; sin embargo con la entrada en vigencia de la Ley 30313 las facultades se traspasan a órganos arbitrales, teniendo la potestad mediante laudo firme de señalar la invalidez del acto, también el jefe de la Zona Registral tiene la potestad de cancelar un asiento registral.

Advertimos también que fuera de la invalidez de los asientos, se puede señalar la cancelación del asiento registral en sede administrativa poniendo de considerando dos vertientes: cuando se acredite la suplantación de identidad y con respecto a la falsedad documentaria. Concluimos mencionando que la base de éste principio es la certeza que otorga, para que los adquirentes confiando en el Estado de manera indirecta puedan realizar con absoluta seguridad la adquisición de su Derecho.

SUBCAPÍTULO V

PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL

2.2.11 Aspectos Generales:

Los modos derivados de adquisición de la propiedad tienen como premisa que el derecho de propiedad se traslada de un sujeto a otro en relación causa-efecto; por tanto sólo cuando el primero es titular del derecho entonces logra transferirlo eficazmente al segundo, en caso contrario nada trasmite. En ambos casos, “se aplica la regla general *“nemo plus iuris”*, esto es “nadie da más derecho del que tiene”, nacida de la pura lógica y de la ordenación con justicia del sistema patrimonial”. (Gonzales, 2015).

La fe Pública Registral es una excepción a la adquisición ordinaria. (Mejorada). Asimismo la fe pública registral se encontraba consagrada en el art.1052 del Código civil de 1936 en los términos siguientes:

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

Con éste antecedente actualmente nuestra legislación consagra al Principio de Buena Fe Pública Registral en el Art. 2014 del Código Civil, que a la letra dice:

**Artículo 2014.-**

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.

En principio puede definirse como aquel por el cual el tercero que contrata o adquiere basándose en la fe del Registro como institución que facilita el tráfico comercial, mantiene la adquisición que realiza siempre y cuando haya inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por Ley.

Luis Aliaga considera que este principio “constituye en todo sistema registral la medula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial”. (Aliaga, 2006). El fundamento de la protección del tercero adquirente se basa además de la fuerza de la Publicidad Registral de su adquisición, en la confianza en la apariencia registral, la ineficacia del negocio jurídico precedente al del tercero. (García, 1993).

Es importante mencionar que existe fe pública registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el registro publica y



que en virtud de esa confianza la situación aparente que en el registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extra registral y constituye la única situación existente.

La buena fe registral en palabras de Roca es adoptada por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes, que se hayan producido confiados en el contenido del registro. Por lo que “la base de ello es la necesidad de proteger la seguridad jurídica de contratación inmobiliaria, la cual encierra así mismo el fomento del crédito, que constituyen el fundamento para el desarrollo de un país”. (Roca, 1996).

En líneas generales éste “Principio de fe pública registral” (Diez, 2010), es aquel que protege la adquisición realizada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el registro como titular registral que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes. De acuerdo a ello la protección hecha por el Principio de Buena Fe Pública Registral protege al tercero, manteniéndolo como su titular aun cuando el derecho de su transferente devenga en ineficaz.

Delgado Pérez, señala que éste principio registral guarda relación con la garantía consagrada en el inciso d) del artículo 3 de la ley 26366: “la Seguridad Jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro”. (Delgado, 2000).

En líneas generales el Principio de Buena Fe Pública Registral protege a la persona que de acuerdo a nuestra norma es el llamado “tercero” que inscribe



la adquisición realizada siendo este oneroso, y con buena fe; aunque después se anule, resuelva, cancele o rescinda el título previo al suyo, el fundamento de esta regla es evitar que los actos pretéritos pueda afectar a los adquirentes sucesivos.

En este extremo cabe hacer un hincapié, porque el principio plantea como supuesto normativo la adquisición a *nom domino*, entendido a éste como la circunstancia de haber adquirido el derecho de propiedad de persona que no es titular.

Al respecto sierra (2009), señala que:

Que elemento común y típico de toda adquisición a *nom domino* es un acto de disposición de una determinada situación jurídica por parte de un sujeto que no ostenta la titularidad ni está facultado para disponer de él; pero que en virtud de una especial tutela basada en la buena fe, apariencias y/o publicidad registral que generó la confianza de la otra parte en la regularidad del acto, el negocio jurídico celebrado logra tener una relevancia y eficacia jurídica propia, produciéndose de ésta manera el doble efecto: la pérdida del derecho del anterior titular y la adquisición (a *nom domino*) del derecho a favor del tercero. (Sierra, 2009).

En tal sentido, la adquisición de derechos, presupone que el vendedor sea propietario del bien, pues es sólo de esta manera podrá transferir eficazmente el derecho a favor del comprador o adquirente.



Como conclusión, la fe pública registral es una modalidad de adquisición a non domino, prevista por el legislador para efecto de proteger la legítima confianza en la apariencia; por cuya virtud el tercero mantiene su adquisición aunque el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad, rescisión o resolución del propio título.

Debe destacarse que el principio de fe pública registral resulta complementario al principio de legitimación (Art. 2013 C.C.), porque tiende a proteger al tercero que contrató basado justamente en la información que le proporciona al registro, información esta última que se presume válida y legítima.

2.2.11.1 Requisitos de la Fe Pública Registral

Para la alegación de éste principio registral el artículo 2014 de forma indirecta menciona elementos que se deben cumplir copulativamente entre estos; siendo los siguientes:

a) Debe tratarse de una Adquisición Onerosa

Algunos autores sostienen que ésta adquisición debe ser a título oneroso, puesto que se justifica que en caso de pérdida del derecho el adquirente sufrirá una pérdida económica.

Sin embargo la razón principal de esta opción legislativa es el sacrificio económico realizado por el adquirente para la obtención de un derecho, desplegando su eficacia protectora sólo a aquellos actos realizados con una prestación económica (Mejorada, 2015).



Queda excluido de la protección registral que genera este principio aquellos que hubieran adquirido su derecho a título gratuito, como es el caso de la donación, anticipo de legítima y por sucesión hereditaria.

b) Que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el Derecho del que se tratase:

Se desprende del artículo en comentario que para la obtención de un derecho, necesariamente el transferente persona titular del derecho debe estar inscrito en la base de los Registros Públicos, acreditando ser el dueño del bien que se pretende adquirir.

c) La Adquisición por el tercero debe ser de buena fe

Señala García que la doctrina, al conceptualizar la buena fe registral, ha destacado dos aspectos; uno negativo y otro positivo.

Desde el punto de vista negativo, ha sido definida como el desconocimiento (o no-conocimiento) de la inexactitud registral. Desde el punto de vista positivo, como la creencia en algo más que el desconocimiento de algo: que el transferente es titular del derecho y que puede transmitirlo, que es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio, que la titularidad del transferente no adolece de vicio alguno (García, 1993).

Diez Picazo afirma que en la configuración general de la buena fe de los actos y negocios y en las situaciones jurídicas en general, aparecen dos diferentes



líneas de razonamiento. Para una de ellas, “la buena fe es un estado psicológico o psíquico, consistente en un equivocado conocimiento de la realidad. Para la otra, la buena fe es la actuación diligente o conducta socialmente aceptable”. (Diez, 1995)

En la exposición de motivos del artículo 2014 del Código Civil, se establece que:

La buena fe que se le exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión, cancelación y resolución que no aparecen del registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio de fe pública registral (Exposición de motivos oficial del libro IX del Código Civil de 1984- diario oficial El Peruano, 19 de noviembre de 1990).

En esta línea el adquirente del derecho actúa 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 enmarcado en el Artículo 2014 como el desconocimiento de la inexactitud del registro. Y por el contrario, habrá actuado con mala fe quien conocía la inexactitud registral.

Al respecto en la Cas. N° 1634-2005-Lima: Principio de Fe Pública Registral.



Se tiene como concepto de tercero Registral como “aquella persona que, sobre la base de la buena fe, adquiere a título oneroso un derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo, y lo inscribe a continuación (...)”.

(Cas. N° 1634-2005).

d) Que el adquirente inscriba su derecho

El principio de fe pública registral despliega sus efectos a favor de del adquirente, únicamente cuando éste ha inscrito su derecho.

Es indiscutible la necesidad por parte del interesado, toda vez que el adquirente del derecho sólo será tercero registral cuando hubiera inscrito su derecho.

e) Que ni en los Asientos Registrales y los títulos archivados resulten causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelva el derecho del otorgante

Fuera de los demás elementos ya mencionados, el principio te exige e impone el desconocimiento de la inexactitud registral de aquél derecho, esto es, la no inscripción de las causales que provoquen la nulidad, rescisión, cancelación o resolución del contrato, por virtud de causa que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados.

En principio cabe indicar que en el Reglamento General de Registros Públicos, exactamente en el artículo 108 mencionan qué documentos integran el archivo registral; es en base a ello el literal: **b) “Los títulos que han dado mérito a las**



inscripciones conforme a lo establecido en el artículo 7, acompañados de los documentos en los que consten las decisiones del Registrador o del Tribunal Registral emitidos en el procedimiento registral, los informes técnicos y demás documentos expedidos en éste”; doctrinalmente consagrado como títulos archivados.

Los **títulos archivados son documentos sustentatorios** que se presentaron para que proceda la inscripción de un acto en los Registros Públicos, y es el Registrador luego de realizar el procedimiento correspondiente procede con la redacción del asiento registral, en base a ello ordena el archivamiento de dichos documentos, cumpliendo la función de complementariedad en caso se omita o falten datos en los asientos registrales.

Así también se ha señalado a nivel jurisprudencial “(...) El fundamento del Principio de la Fe pública Registral 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 haya producido confiados en el contenido del registro (...)” (Sentencia Casatoria N° 2458-2005 Lima).

Respecto a la nulidad la casación N° 1618.2005 - Arequipa de fecha 18 de abril del 2006, se estableció que “la nulidad del título del transferente no alcanza o no afecta el título del tercero adquirente de buena fe en base a la información registral, salvo que se acredite que el adquirente conocía de la inexactitud del registro”. (Casación N°1618-2005).



2.2.11.2 Concepto de Fe Pública Registral en el Derecho Comparado

2.2.11.2.1 Sistema Hipotecario:

Nuestro Sistema Registral como lo menciona la exposición de motivos tiene como fuente primordial a la Ley Hipotecaria de España. Es así que la fe pública registral significa tanto como fiabilidad objetiva del registro de la propiedad, todos pueden confiar (*fides publica*) en lo que el registro público. Ósea existe fe pública registral en “la medida que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el registro público”. (Díez, 1995).

El principio de buena fe cabe advertir consagra a la confianza que el usuario realiza en los Registros Públicos, en esta línea “constituye un principio hipotecario, el más importante”. (Sanz, 1947). De modo que la llamada fe pública registral tiene por fin fundamental, establecer que el Registro no es sólo exacto, sino que también es íntegro y que, en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus declaraciones, indiscutibles en beneficio de los terceros adquirentes que hayan confiado en ellas.

Gordillo en esta línea agrega que:

La fe pública consiste en una particular aplicación de la protección de la apariencia, y si esta protección se dirige, como a su genuino y normal beneficiario, al tercero; y por ello mismo se entiende también que el



principio de fe pública registral es el principal exponente de la virtud protectora de la publicidad registral. (Gordillo, 2010).

En términos técnicos, el tercero merece ser protegido en tanto en cuanto ha confiado en el Registro y ha adquirido el bien de quien registralmente se encontraba legitimado para enajenarlo, realizando un inca pie que en nuestro sistema registral cuando hacemos referencia a la persona legitimada, hacemos mención a la que aparece en los asientos registrales.

La exigencia de la buena fe aparece, así como “el instrumento por medio del cual el derecho niega su amparo a quien se comporta deshonestamente”. (Peña, 1982).

2.2.11.2.2 Requisitos obtenidos legalmente para la protección

En nuestro Sistema Registral Peruano y según advertimos del Sistema Registral de España en la Ley Hipotecaria, se tiene que la buena fe del tercero, es condición indispensable de protegibilidad registral, requisito necesario pero no único para la alegación del principio materia de investigación.

Es en este sentido que para estar revestido con el principio de fe pública registral según (Gordillo, 2010) se exigen una serie de requisitos que a continuación se desarrollará:



a) Adquisición de algún derecho:

La finalidad aseguradora del tráfico inmobiliario que para sí asume el registro de propiedad, la protección registral se dirija a quienes en dicho tráfico intervienen en “condición de algún derecho o garantía real, un adquirente precisamente de derechos reales o situaciones jurídico-reales; asegurándoles respectivamente la adquisición de tal derecho de acuerdo con lo que sobre su titularidad y contenido publicaba el registro”. (Peña, 1982).

Cabe mencionar en éste punto siguiendo la línea de Peña Bernaldo, de que, para la protección, el derecho ha de haberse inscrito es decir ha de tratarse de derechos susceptibles de inscripción (derechos reales).

Éste requisito exigido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria al acto adquisitivo del tercero, baste indicar que debe consistir éste en la realización completa o culminada del proceso que lleva a la adquisición y que en ella se consuma. El tercero a quien protege el artículo 34° es un tercero que adquiere, no solamente “Un tercero con título suficiente para poder adquirir, si no con la necesidad impuesta en el mismo artículo 34 de que el tercero inscriba su derecho” (Gordillo, 2010).

b) Adquisición de quien en el Registro aparece con facultades para transmitir

Al igual que nuestro Código Civil Peruano otro de los requisitos expresamente impuestos en el artículo 2014 y de igual manera en el artículo 34 de la Ley



Hipotecaria de forma literal menciona que el derecho que se adquiere éste inscrito en el Registro dándole el rango de obligatoriedad o exigibilidad.

Es que lo que el principio de fe pública registral se propone no es otra cosa que “la protección de la confianza puesta por el tercero en el Registro cuando para adquirir con seguridad y conforme a Derecho se deja guiar por lo que el mismo Registro pública”. (Núñez, 1948).

c) Adquisición derivativa por actos inter vivos:

Gordillo Cañas es drástico en mencionar que no se encuentra expresamente formulado este requisito en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pero viene indudablemente exigido por su ratio y fundamento. El tercero protegido por la norma “debe adquirir de buena fe y de quien en el registro aparece como dueño, ésta adquisición debe obtenerse por transmisión de quien por ser titular o dueño, puede proporcionarla en derecho” (Gordillo, 2010). En todo caso, quedan en nuestro Derecho claramente fuera de la protección dispensada por el principio de fe pública registral las adquisiciones por sucesión mortis causa y de las que se obtiene por ocupación, accesión y usucapión. Hace hincapié de éstos por no consistir en actos del tráfico, por su característico modo de producirse.

d) A título oneroso

Este requisito hace mención a que la contraprestación que se realiza debe tener contenido económico, que se pague un monto pactado entre los intervinientes



por el intercambio de derechos. Este requisito es indudable para estar amparado en el principio de buena fe pública registral.

2.2.11.3 Sistema Registral Argentino:

En el sistema argentino es de advertirse que al igual que nuestro sistema registral el derecho real adquiere su plenitud fuera del registro, no siendo necesaria la inscripción.

Por lo tanto “el registro inmobiliario es de “títulos, documentos o instrumentos”, de manera indistinta y no de derechos, y la inscripción de los títulos perfecciona la oponibilidad a los terceros interesados de buena fe.” (Abella, 2008).

En esta línea cabe resaltar que los únicos principios que conforman su registro son: Principio de prioridad, especialidad, tracto sucesivo, rogación, legalidad; no consagrándose los principios de legitimación y fe pública registral, sin embargo para algunos autores se encuentra en la doctrina, y este se dio a causa de la entrada en vigencia de la ley 17.801, paralelamente con la ley 17.711, que modifica entre otros textos al art. 1051 del Cód. Civil, agregándole un párrafo en virtud del cual los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso quedan amparados en su adquisición por los efectos de las nulidades, siendo éste el motivo que llevó a algunos autores a sostener que se había incorporado el principio de buena fe pública registral.



2.2.11.4 Sistema Registral Colombiano:

El sistema registral inmobiliario colombiano, es un servicio prestado por funcionarios públicos para la inscripción de actos atinentes al dominio y otros derechos reales.

Al estudiar la legislación inmobiliaria de un país debe determinarse los principios que orientan la función registral, de cuyo análisis se podrá concluir el grado de desarrollo, por cuanto estos no son universales; por ejemplo, la totalidad de los principios del sistema inmobiliario alemán no son compartidos por el sistema español, ni los de éste coinciden con el francés, y así sucesivamente. (Angarita, s.f).

Este sistema consagra entre sus principios los siguientes: Inscripción, prioridad o rango, rogación, tracto sucesivo, especialidad, legalidad, legitimación y fe pública.

El principio de legitimación se registra como “los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad que se mantienen hasta tanto no se demuestre la discordancia entre lo reflejado por el registro y la realidad”. (Gonzales, 2015).

Es en esa línea se advierte también que la consagración del principio de fe pública registral es semejante al nuestro por cuanto se reputa siempre exacto en beneficio del adquirente que contrató confiado del contenido de los asientos y lo protege de manera absoluta en su adquisición.



2.2.11.5 Sistema Registral Francés:

Este Sistema Registral es llamado también de transcripciones porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina del Registro, “el cual se organizó para dar protección a los acreedores de hipotecas es decir, que inicialmente se le conoció como Registro de Hipotecas”. (Nicoello, 1999)

Entre los principios registrales consagrados en el código civil de Francia se encuentran: legalidad, titulación autentica, inoponibilidad, publicidad, legitimación, especialidad, prioridad, etc.

2.2.12 Ley N° 30313

a). Aspectos relevantes en torno al tema de Investigación

El 26 de Marzo del año 2015, publicada por el diario oficial el peruano el 27 de marzo del año mencionado, nuestro país fue testigo de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos 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 N° 1049.

Es ésta ley que se da en base al crecimiento de los fraudes inmobiliario, suplantaciones, falsificaciones y demás, que han venido afectando a las



personas y la confianza que éstas brindan en el Estado y directamente en el Registro.

De lo ya mencionado también cabe señalar que uno de los pilares del sistema y de cualquier sistema registral es la denominada seguridad en la circulación de derechos, considerada a ésta como uno de los fines del Registro.

El Art. 1 de la norma señala que el objetivo de la misma es prevenir y anular las acciones fraudulentas que perjudican la seguridad jurídica. Este norte se concreta en 4 acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento, la modificación del principio de legitimación y fe pública en el Código Civil, así como la modificación del Decreto Legislativo del Notariado.

Específicamente los temas que nos conciernen respecto al tema de investigación lo constituyen la modificación realizada a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil. Se entiende por la primera que la confianza que se realiza por parte de los interesados gira en torno al asiento registral porque se presume cierto y produce todos sus efectos, y es así que se consigna en nuestro Código Civil, mientras no se rectifique por sede judicial o laudo arbitral, con otras consideraciones más.

Empero, es la modificación del artículo 2014° del Código Civil, la que puede catalogarse como una norma capaz de cuestionar la existencia de cualquier sistema registral. Como es conocido, este artículo regula el llamado principio de “fe pública registral”, por el que “el adquirente que contrata en vista de los datos y titularidades que el Registro le manifiesta queda protegido conforme a la apariencia creada por el asiento anterior, y por tanto libre de las acciones de



cualquier titular inscrito que no resultasen de las propias inscripciones”. (La Cruz, 1991).

Por este dispositivo, tradicionalmente, la buena fe del tercero se presumía siempre mientras no se pruebe que conocía de la inexactitud del registro. La ‘innovación’ de esta ley es que contempla como requisito para formar la buena fe del tercero adquirente, que este se cerciore de que no existían, tampoco, defectos en los títulos archivados, generando con ello una serie de consecuencias en cabeza del adquirente.

Dentro de ello podemos afirmar que es la revisión de los títulos archivados la que genera costos económicos y de tiempo, puesto que al margen de pagar la tasa para poder acceder a estos títulos necesariamente se tiene que recurrir con un especialista en la materia que verifique la no existencia de nulidades, vicios, etc. En ésta línea Martín Mejorada (2015), señala que:

Esta investigación que ahora se deberá realizar se prolonga en el tiempo hacia atrás, el título de adquisición, lo mismo que el título de adquisición de la persona que le transfirió y el título que le transfirió a la primera y así sucesivamente hacia atrás, y respecto al tiempo estima que después de los 10 años si existiese algún vicio ya no podría ser alegado porque está sometido a un plazo prescriptorio. (Mejorada, 2015).



CAPÍTULO III

3. METODOLOGIA

3.1. Diseño Metodológico

a) **Enfoque:**

- **Cualitativo:** Debido a que en esta investigación estuvo orientada “al conocimiento y comprensión del tema planteado y no a verificar hipótesis mediante mediciones estadísticas probabilísticas”. (Hernández y Otros, 2014).

b) **Tipo de investigación:**

- **Dogmático - Interpretativo:** Puesto que en esta investigación pretendimos hacer un análisis interpretativo del fenómeno factico existente en la ley, es decir sobre las desventajas que presenta, el Sistema Registral con la entrada en vigencia de la Ley N° 30313.

c) **Unidades de estudio**

En la presente tesis se ha propuesto una muestra no probabilística a elección del investigador conformada por 3 unidades. Asimismo atendiendo a la naturaleza jurídica de la investigación para recoger información pertinente al tema se realizó una revisión de los textos normativos pertinentes para determinar mediante interpretación y argumentación, cuáles son las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano, dichos textos normativos y las unidades de estudio son:

- i. Código civil de 1984.



- ii. Unidades de estudio conformado por 3 abogados especialistas en la materia, quienes cuentan con más de 5 años de experiencia.

3.2 Técnicas de recolección, procesamiento y análisis de datos

3.2.1 Técnicas

Para el presente estudio se utilizarán las técnicas:

- i. Análisis documental
- ii. Entrevista

3.2.2 Instrumentos

Se utilizarán:

- i. Ficha de análisis documental.
- ii. Guía de entrevista.

3.3 Fiabilidad

Atendiendo a la naturaleza cualitativa de la presente investigación, la fiabilidad de la investigación está conformada por la validez interna y externa de los instrumentos de colecta de datos y mediante su replicabilidad; es así, que la investigación resulto fiable en la medida que existieron registros sobre el tema investigado a nivel normativo doctrinario, jurisprudencial; el cual además se enlaza con la información proveniente de las entrevistas realizadas a los especialistas en la materia; de modo tal que en la utilización de los instrumento se puede conseguir hallazgos similares.



La fiabilidad de la información derivada de los instrumentos proviene de los registros, de información en artículos publicados en revistas y obras colectivas. Asimismo, la fiabilidad de la investigación derivada de las entrevistas se basó en tres (03) abogados especialistas en la materia. Donde se observó las cuestiones jurídicas invocadas, analizando si existen similitudes o diferencias con relación a los hechos y el resultado, todo esto en relación a determinar cuáles son las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano.

3.4 Hipótesis de trabajo

Las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley 30313 vulnera el Principio de Legitimación Registral, debido a que se le incorpora al principio de fe pública registral la obligación de revisar los títulos archivados. Así mismo encarece el tráfico comercial inmobiliario, ya que los adquirientes para ser protegidos con garantías que te otorga el Estado (Art. 2014), tendrán que cumplir necesariamente con los presupuestos que el Código civil indica.

3.5 Categorías de estudio

Considerando que la presente investigación es de carácter cualitativo, las categorías quedan establecidas de la siguiente manera:

a) Categorías:

- Consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313
- El Sistema Registral Peruano

CAPÍTULO IV

4 RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

4.1 Resultados de estudio

La información obtenida en la presente investigación proviene de la realización de 3 entrevistas a especialistas en la materia, específicamente a los Registradores trabajadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral X- a quienes se les asignó un código (R-1, R-2, R-3), con el fin de establecer la confidencialidad de la información, asimismo estos resultados devienen del análisis teórico desarrollado en los subcapítulos anteriores; los cuales son presentados de la forma siguiente:

4.1.1 Razones doctrinales y jurisprudenciales: Consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano.-

a) Consecuencias trascendentales

Tal y como se desarrolló en el Subcapítulo II, el cual refirió, que con la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 “Ley de oposición al procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de documentación y modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”, publicada el 26 de marzo del 2015, específicamente las modificaciones hechas a los artículos



2013 y 2014 del Código Civil se generaron una serie de perjuicios; exactamente al Principio de Legitimación y conjuntamente a los usuarios.

Según las entrevistas realizadas, se pudo esgrimir que la dación de la Ley N° 30313 “Ley de oposición al procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de documentación y modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”, se da en base a que en nuestro entorno nacional con relación a los años 2014 en adelante, “venía palpando, el aumento de los fraudes inmobiliarios, estafas y demás, que se realizaban por bandas criminales y mafias de personas” (R1), en las que incluso “estaban conformado por Abogados, Notarios y Registradores” (R2); quienes aprovechaban del cargo que desarrollaban, “así como del poco control por parte del Estado” (R3). Por lo que esta serie de reformas no favorece al Sistema Registral y usuarios respectivamente, según lo dispuesto específicamente en el Artículo 2014 del Código Civil.

Puesto que hasta antes de ésta modificación, “la fe pública registral prevista en el Artículo 2014 del Código Civil implicaba que las personas que contrataban sobre la base de la información -que constan en los Registros- (haciendo hincapié) “siempre existía la discusión -si la palabra “Registros”- comprendía exclusivamente a los asientos registrales o se extendía a los títulos que daban origen a éstos” (R1, R2, R3).

En ese sentido, en la actualidad, “ya no existe ninguna discusión en cuanto a todos los que adquieran inmuebles” (R1, R3); porque necesariamente tendrán que revisar



también los títulos archivados de las inscripciones que sustentan supuestamente su buena fe; entendiendo por títulos archivados a “los documentos sustentatorios que dan origen al Asiento Registral” (R2); es así que esta modificación que deja sin base y fundamento al Principio de Legitimación, entendido por éste que los asientos registrales 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.

Así también según se desprende del Análisis normativo el Principio de buena fe Pública Registral resguarda el Derecho del tercero por cuanto éste ha depositado su confianza en la Información del Registro – SUNARP- que se encarga de resguardar los derechos de propiedad de las personas, y es mediante la seguridad jurídica que otorga a través de sus asientos registrales.

La seguridad Jurídica se logra impidiendo que una falsificación produzca derechos y además, impidiendo que en el registros inscriban títulos falsos. (Gonzales, 2015).

a) Vulneración del principio de legitimación:

Comenzaremos mencionando que la inscripción se presume válida, cosa que viene en la historia desde tiempos pasados, específicamente desde el Reglamento General de los Registros Públicos que incorporó, a través del art. VII en el título preliminar: “el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique en la forma que establecen las leyes y reglamentos o no se declare judicialmente su invalidez”. (Gonzales, 2015).



Se debe señalar también que en la historia del Código Civil; como se mencionó en el subcapítulo II, el Principio materia en comentario es consagrada en el artículo 2013; entonces es por éste principio que todos presumimos que la inscripción es cierta; pero resulta que esta inscripción que las personas presumen cierta puede caer por muchos motivos.

Es de señalar también que “ésta inscripción se protegía hasta que cuando un Juez la dejaba sin efecto, siendo la mejor garantía” (R1, R2, R3); sin embargo, con la entrada en vigencia de la norma en mención se vulnera de forma directa el Principio de Legitimación, entendida a ésta como una de las garantías del Sistema Registral; puesto que por éste principio se tiene la certeza que lo publicado en los asientos registrales corresponde a la realidad extra registral; y es consagrado no sólo en el Código Civil como ya se mencionó; sino también en el Reglamento General de los Registros Públicos (Art. VII del Título Preliminar), así como en la Ley 26366 “Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos”, artículo 3º, consignado como garantía del Sistema Nacional del Registro Público.

4.1.2 Razones doctrinales y jurisprudenciales: Fundamento teórico y las características del principio de Legitimación en el Sistema Registral

Peruano.-

Con lo ya mencionado advertimos que en estos últimos años la creación de leyes, reglamentos, resoluciones del Tribunal Registral, precedentes de observancia obligatoria y laudos arbitrales; dejan sin efecto la inscripción, entonces la presunción de ésta queda sin sustento.



Se debe mencionar que “este artículo ha mantenido la presunción de la veracidad de lo inscrito, y se ha agregado que hoy en día lo que está inscrito pueda dejarse sin efecto claro está al margen del laudo arbitral y el Órgano judicial” (R1, R2); la posibilidad que “el Jefe de la oficina Zonal Registral también tenga la potestad de cancelar una inscripción” (R3). Desprendiéndose entonces que “definitivamente ésta norma, con la modificación hecha ha sido perfeccionado y mejorado con ésta incorporación al 2013”. (Ortiz, 2015).

a) Características del Principio de Buena Fe Registral en el Sistema Registral Peruano:

Se ha llegado a determinar mediante el análisis normativo y doctrinal que las características del Principio de buena fe Pública Registral, se encuentran en la misma redacción del Artículo 2014 del CC, y para estar amparado con esta garantía que el ordenamiento prevé, se debe cumplir con la concurrencia de todos.

Es en este sentido se advierte que “el estudio que normalmente los abogados realizaban para determinar la buena fe del actual comprador” (R2, R3), el cual se reducía a “la investigación de los asientos registrales que son estos documentos muy sencillos que pasaron por diversos filtros para tener la condición de tal” (R1), resumiendo los títulos de las personas que tienen derechos sobre bienes.

La fe pública registral “busca justamente simplificar y generar confianza en los adquirentes para que a partir de una sola fuente se pueda tomar la decisión correcta de adquirir un bien” (R1, R2, R3), pagando por él, es decir realizando una inversión. En este ínterin el tercero que obteniendo un derecho, en caso en concreto es decir, adquiriendo el derecho de propiedad, que constitucionalmente es



amparado, no puede ser privado de su adquisición causas que resulten ajenas a él. Es así que hasta antes de la reforma, la buena fe se nutría de la información que aparecería en los asientos, aquí se debe hacer mención que el registro está integrado por dos componentes:

Los asientos del registro que son un resumen de las operaciones de adquisición que elaboran los registradores, e indican de manera en general quién es el titular del derecho, cargas, etc; y otra cosa son los títulos archivados que dan lugar a esos asientos, es decir son los documentos calificados por los registradores. (Mejorada, 2016). Por lo que el Estado es “el encargado de proteger las adquisiciones de los terceros con información que brinda; el cual se ve perjudicado cuando se da mal uso al principio de Buena Fe Pública Registral”. (R1, R2, R3).

b) Consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados:

Como se ha desarrollado en el Subcapítulo III, uno de los presupuestos para estar amparado con el Principio de Buena fe Publica Registral es qué, si existiera causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el contrato, estas no deben advertirse en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan; siendo obligatorio y necesario la revisión éstos (títulos archivados).

Esta modificación hoy en día exige al usuario común y corriente tener que revisar los títulos archivados en el Registro desmereciendo así la calificación Registral, el contenido de lo inscrito, que para llegar a este punto paso diversos filtros; y contradiciendo el artículo 2013 del Código civil porque si éste establece una presunción de legitimidad de lo inscrito, entonces para qué el artículo 2014 del



Código Civil señala que no solo basta la inscripción sino exige que se recurra a los títulos archivados; contradiciendo la presunción con el alcance del artículo 2014.

Del mismo modo señala Jorge Ortiz que “el Sistema Registral Peruano está soportado en la calificación Registral, y es ésta calificación que realiza un funcionario Público que es el Registrador Publico o en segunda instancia el Tribunal Registral.” (Ortiz, 2015).

Entonces se advierte que la extracción de datos importantes y plasmados en los asientos de inscripción realizada por el Registrador, “no resulta siendo suficiente recurriendo a los documentos sustentatorios – títulos archivados” (R3); realizando “una doble calificación, desvirtuando el Sistema de Calificación que el Estado creo”. (R1, R2).

Por ello en el Perú existiendo un sistema de calificación que es representada por el Registrador Publico, se desbarata la función de éste y consecuentemente la Institución encargada – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, quedando la publicidad que otorga sin sustento. En esta línea “la revisión de los títulos archivados afecta de sobremanera la calificación registral” (R1, R2, R3), puesto que ha sido destituida como parte central y columna vertebral de nuestro Sistema Registral.

Se debe mencionar también que la Ley que crea el Sistema de los Registros Públicos – Ley N° 26366 establece en el artículo 3° cuatro garantías al Sistema Registral; entre ellas el inciso “b” sobre intangibilidad del contenido de los asientos; e inciso “d” la indemnización por errores registrales; eso quiere decir que si el registro se equivocó y por tanto no publicito el integro de los títulos, el usuario tiene

la facultad de pedir indemnización por parte del Registro; sin embargo con la modificación realizada el Registrador puede aludir que la revisión de títulos archivados es obligatoria, por lo tanto escapa de sus manos la responsabilidad, dejando de lado estas garantías que el sistema registral nos proporciona en pro de la sociedad.

En este sentido se presume que la persona que quiera adquirir algún derecho tiene que invertir costos de tiempo y económicos; puesto que el usuario que no es especialista en la materia no podrá advertir de causas de nulidad, cancelación o resolución; siendo necesaria la contratación de un especialista en la materia; se tiene que indicar también que el tiempo que se dedica el usuario respecto a éstos ítems le ocasiona la inversión de tiempo de su vida diaria.

Cabe mencionar también, que otra de las consecuencias de la obligatoriedad de revisar títulos archivados perjudica el tráfico comercial inmobiliario puesto que se advierte de los siguientes cuadros que el número total de usuarios a la fecha del 2015 que sólo realizaron compra ventas de inmuebles fue de 4352; sin embargo después de la dación de esta norma la cantidad si no es en demasía llegó a reducirse en un porcentaje con 4146 transferencias realizadas.

Tabla 1: Cantidad de las transferencias de inmuebles realizados (compra y venta)

AÑO	CANTIDAD DE LAS TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES REALIZADOS (COMPRA Y VENTA)
2015	4352 (COMPRA Y VENTA)
2016	4146 (COMPRA Y VENTA)

□ Fuente: SUNARP



Podemos señalar de lo mencionado que los adquirentes al incrementarse un presupuesto, prefieren no llevar a cabo la compra de un inmueble, desincentivando la inversión nacional o extranjera; trayendo consigo que el estancamiento del comercio inmobiliario por la no circulación de la riqueza.

Por otro lado otra de las consecuencias que acarrea ésta revisión, es la confianza del usuario depositada en el Estado como persona integrante de la Sociedad; puesto que es la misma Ley quién te otorga las facilidades a través de sus instituciones encargadas para facilitar las investigaciones de los que desean adquirir con seguridad, y por otra parte es la misma que te indica que no sólo basta la información divulgada.

Al margen de lo mencionado líneas arriba se advierte que otra de las consecuencias de la revisión del título archivado, es la desvalorización de la calificación que realiza el Registrador; puesto que “la inscripción que dio éste, puede ser enervado en cualquier momento” (R1, R2, R3). Es entonces que se concluye que el asiento registral simplemente será informativo, no importando lo señalado por el funcionario técnico en su calificación.

En mérito a ello se debilita el Sistema Registral Peruano, pues de nada serviría la existencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos si la información que brinda no tendrá ningún efecto.

4.2 Análisis de los hallazgos

Del análisis de las entrevistas se puede extraer, que la modificación del Artículo



2014 del código civil, debilita el Sistema Registral Peruano, porque es la misma Ley quien deja sin fundamento el Principio Registral -Principio de Legitimación- existiendo incongruencia entre estos; ya que por un lado, la misión de la institución (SUNARP) encargada, es otorgar seguridad jurídica, facilitar y asegurar las adquisiciones de los adquirentes; la cual no es suficiente información que se divulga por ende no resulta siendo suficiente porque se exige la obligatoriedad de revisar los títulos archivados. Los que en la actualidad deviene en ociosa actividad, por no referir en un acto desfasado.

Asimismo, del análisis normativo se advierte que los asientos registrales pueden ser cancelados o enervados, si se acredita la suplantación de identidad o falsedad documentaria; o si existe algún vicio de nulidad en el mismo o los documentos que le dieron origen.

Cabe mencionar que el Principio de Legitimación desde el Código Civil de 1984 que fue su primera consagración, siempre se ha desarrollado como sinónimo de certeza o presunción de lo inscrito; sin embargo en la actualidad éste principio puede quedarse sin efecto ya sea por la misma Ley (Artículo 2014 del Código Civil), laudos arbitrales, hasta el mismo Reglamento General de los Registros Públicos (Artículo 95). En ese sentido se ha venido dejado sin efecto las inscripciones, consecuentemente la seguridad y legitimación otorgada.

4.3 Discusión y contrastación teórica de los hallazgos

Empezaremos mencionando que con la entrada en vigencia de la Ley N° 30313, exactamente en marzo del año 2015, nuestro Sistema Registral ha sido objeto de diversas opiniones por parte de especialistas en la materia.

Se ha establecido con la presente investigación que una de las principales consecuencias de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano, es la vulneración del Principio de Legitimación, entendido a éste como:

“el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos”; cabe mencionar también que los asientos registrales son producto de una calificación exhaustiva por parte del Registrador; entonces siendo esto así la revisión que realiza el usuario de los títulos archivados para poder ampararse con el Principio de Buena fe Pública registral, resulta siendo una doble calificación del usuario. En ese sentido se debe mencionar también que el Principio de Publicidad que otorga el Registro se ve desfasado con ésta revisión.

Un punto importante dentro de ello es la vulneración a la seguridad jurídica que otorga el Registro, siendo que la legitimación que tiene el propietario puede caer en nulo.

En esa línea las adquisiciones que realizan las personas requieren de la mayor certeza posible, siendo así, es el Estado quien brinda que sean realizadas dentro de Ley, con la seguridad necesaria para evitar futuros problemas; por ello siendo el Estado el que garantiza a través de la norma las adquisiciones, no debería incrementar la revisión de los títulos archivados para tener la protección de otro



Principio y es el Principio de Buena Fe Pública Registral, dejando sin fundamento lo que señala en otro principio.



CONCLUSIONES

RESPECTO AL OBJETIVO PRINCIPAL:

PRIMERA.- En la presente investigación se ha establecido que una de las principales consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano, es la vulneración del Principio de Legitimación, debido a que los asientos registrales que son producto de una calificación hecha por un Abogado especialista, que es el Registrador Público, no surtirá efectos debido a que este puede ser enervado en cualquier momento, debido a la cancelación del Asiento Registral. Asimismo, se vulnera el Principio de Publicidad, entendida a ésta como la información que brinda el Registro de las situaciones jurídicas; porque de nada servirá la información divulgada por ésta si es el usuario es quien tendrá que realizar una doble calificación, en caso requiera alegar el Principio de Buena Fe Pública Registral.

SEGUNDA.- Otra de las consecuencias que infiere real importancia es la vulneración de la Seguridad Jurídica que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en merito a que, la legitimación que ésta otorga al adquirente del derecho, vendrá en nulo por la revisión de los títulos archivados, denotándose así, que el usuario ya no podrá otorgar su confianza absoluta en la información que brinda ésta institución debido a la necesaria revisión del título.

**RESPECTO AL PRIMER OBJETIVO SECUNDARIO:**

TERCERA.- El fundamento teórico en el que se basa el Principio de legitimación, es el derivado del Estado como ente rector de la sociedad, ya que garantiza a las personas que dentro del *iter* traslativo de la propiedad, que las adquisiciones que pudieran realizar dentro del marco de la Ley, sean llevadas de la forma correcta, lo cual no es percible ya que en la actualidad este no surte los efectos que se pretende, por lo cual el mismo Estado mediante la dación de leyes deficientes viene dejándolo sin fundamento.

CUARTA.- Se ha identificado que las características del principio de Legitimación en el Sistema Registral Peruano, se basan en la seguridad jurídica que otorga el Estado en pro de la sociedad, debido a que como ente protector, con esta característica principal, se ve materializada en la obligación de otorgar todas las garantías necesarias a los usuarios, para que teniendo éstos la certeza y garantía de la historia jurídica del bien que desean adquirir, puedan realizarlo con la mayor garantía obtenida; ayudando así a la circulación de la riqueza en pro del País.

RESPECTO AL SEGUNDO OBJETIVO SECUNDARIO:

QUINTA.- Se ha precisado que las características del Principio de Buena Fe Pública Registral en el Sistema Registral Peruano, obedecen primordialmente a lo señalado en el Artículo 2014 del Código Civil; siendo el fundamento de éste principio, la confianza que otorga el adquirente en la información que brinda el Sistema Registral Peruano para la adquisición de un Derecho; no dejando de lado



a ese tercero que actuando de buena fe adquiere contribuyendo a la circulación de la riqueza.

RESPECTO AL TERCER OBJETIVO SECUNDARIO:

SEXTA.- Se ha identificado que las consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados, llegando a la conclusión que vulnera un Principio rector y garante de nuestro Sistema Registral, y es el Principio de Legitimación el cual es dejado sin sustento ni fundamento, debido a que la presunción de veracidad de la información que el Registro otorga, y plasmado en sus asientos registrales pueden quedar sin efecto. Por lo que los usuarios se ven perjudicados ya que fuera de la inversión que realizan en la adquisición del derecho de propiedad, se debe también realizar otra inversión en la revisión de los títulos archivados.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se recomienda al poder legislativo, la modificación del Artículo 2014 del Código Civil en la cual se establece que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan, debido a que con la modificación por Ley N° 30313 se vulnera principios registrales, así como a los usuarios en el proceso de la revisión de éste.

SEGUNDA: Se recomienda al Estado que se implemente en el Sistema Registral Peruano la adopción del sistema de transcripción de los asientos registrales, siguiendo la línea del sistema Francés, para que así, ya no se recurra al título archivado, en vista que el asiento registral contendrá todo lo que se consigna en el documento.

TERCERO: Se recomienda al Poder Legislativo, mediante la dación de una ley donde se cree otros mecanismos para la protección de derechos adquiridos y por adquirir de los usuarios, así como también, la creación de un seguro de previsión para aquellas personas que confían en el Estado, cuando estos se vean perjudicados por las actuaciones del mismo Estado donde el seguro en mención cubra el daño con un monto económico.

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:****LIBROS:**

- Aliaga Huaripata Luis Alberto. (2006). *La garantía mobiliaria y sus aspectos registrales*. En revista “Actualidad Jurídica” (Gaceta Jurídica), N° 151.
- Avendaño Araña, F. (2011). El Principio de Fe Pública Registral, los asientos de inscripción y los títulos archivados. Jurisprudencia Civil- Informe Especial: RAE
- (2014). “*La Fe Pública Registral: Propuesta de Modificación del artículo 2014*”
Jurisprudencia Civil- Informe Especial: RAE
- Abella, A. (2008), *Derecho Inmobiliario Registral*, Buenos Aires: Edit. Zavalia.
- Avendaño Valdez, J. El Derecho de Propiedad, el Sistema Registral Peruano y la reforma del Código Civil. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (1995). *Curso de Derechos Reales*. España: Civitas.
- Código Civil Peruano de 1984.
- Diez Picaso, (1995). Fundamentos del derecho civil patrimonial III”, 4ta ed. Madrid.
- Delgado Scheelje, A. legalidad y causalidad en el Sistema Registral Peruano. Lima.
- Gonzales Barrón, G. (2016). Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313. Lima; Ediciones Legales.
- Gordillo Cañas, A. (2010). El Principio de Fe Pública Registral. Lima.
- García García, J. M. (1993). *Derecho inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid; Civitas 1993.
- Gonzales Loli, J. L. (2002). Comentarios reglamento general de los Registros Públicos,



Lima; Gaceta Jurídica,

Gonzales Barrón, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo modo de adquirir la Propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario.* Lima.

Gonzales Barrón, G. (2008). *Principio de Buena Fe Pública Registral.* Lima.

Guzmán Brito, A. (2013). *Derecho privado Romano.* 2° Edic.; Thomson Reuters.

Guevara Manrique, R. (1992). *Registro de personas Jurídicas.* Registro Mercantil.

Hernández Sampieri, R. Fernández Collado, C. Baptista Lucio, P. (2004). “Metodología De La Investigación”, MCGRAW HILL; México.

Hedeman, Justus W. (1931). *Las presunciones del Derecho.* Revista del Derecho privado Madrid.

La Cruz Berdejo, J. L. (2003). *Elementos del Derecho Civil.* Madrid.

Manzano Solano, A. (1991) *Derecho Registral Inmobiliario.* Colegio de registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España; Madrid

Mendoza del Maestro, Gilberto “Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado”, Gaceta Jurídica N° 177 Lima –Agosto 2008.

Mendez Gonzales, F. (2008). *De la publicidad contractual a la titulación Registral.* Madrid.

Mejorada Chauca, O. M. (2015). *¿Expulsar al intruso o evitar que entre?* En Gaceta Jurídica Procesal Civil: Lima.



- Messineo, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires.
- Morales Moreno, A. M y Otros. (1997). *Derecho Registral inmobiliario*. Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; Madrid.
- Nicoello N. (1999). *Diccionario del Latín Jurídico*
- Núñez Lagos, R. (1948). *Derecho a la Propiedad Español*. En actas del I congreso de la Unión Internacional del Notariado Latino; Buenos Aires.
- Pau Pedron, A. (2001). *Esbozo de una teoría general de la oponibilidad*. Real Academia de Jurisprudencia y Legislación; Madrid.
- Peña Bernaldo De Quiros, M. (1982). *Derechos Reales, Derecho Hipotecario*. Edit. Civitas; Madrid.
- Reglamento general de los registros públicos - Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.
- Roca Sastre, R. y Roca sastre, M, L. (1996). *Derecho Hipotecario*. Octava Edic. Edit. Bosch, Tomo I; Barcelona.
- Sierra Vásquez, G. F. (2009). Algunas consideraciones sobre la adquisición a nom domino y el principio de fe pública registral. En: dialogo con la jurisprudencia N° 120. Lima.
- Sanz Fernández, A. (1947). *Instituciones de derecho hipotecario*. Madrid.
- Soria Alarcón, M. (2001). *Comentarios a la legislación Registral*. Palestra editores.

**NORMATIVA:**

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.

Ley N° 26366 – Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

REVISTAS:

Curiel Lorente, F. (1997). *La Legitimación Registral*. Madrid.

Loureiro, Luiz Guilherme. Registros Públicos. Teoría o practica 6° edición, Sao Paulo 2014.

Manzano Solano, A. (2004), Comentarios al Derecho Registral Inmobiliario.

Sancho Rebullida, F. de A. (1991). *Derecho inmobiliario Registral*. Barcelona.

Torres Manrique J., F. (s.f). *Principios Registrales*

[https://es.scribd.com/document/108715661/PRINCIPIOS-REGISTRALES- FeTorres](https://es.scribd.com/document/108715661/PRINCIPIOS-REGISTRALES-FeTorres)

Manrique Jesús Fernando. Principios Registralesrnando-Jesus-TorresManrique-Perú.

LINKOGRAFIA:

HTTP://HISTORICO.PJ.GOB.PE/SERVICIOS/DICCIONARIO/PALABRAS_LETRA
.ASPLETRA (20/04/2017).



[HTTP://FACULTAD.PUCP.EDU.PE/DERECHO/ALUMNOS/PUBLICACIONES-YTESIS/TESIS/](http://FACULTAD.PUCP.EDU.PE/DERECHO/ALUMNOS/PUBLICACIONES-YTESIS/TESIS/) (15/03/2017)

[HTTP://WWW.PALESTRAEDITORES.COM/CATALOGO/DESARROLLO_PUBLICA.PHPELEMENT_ID=9764](http://WWW.PALESTRAEDITORES.COM/CATALOGO/DESARROLLO_PUBLICA.PHPELEMENT_ID=9764), (03/05/2017).

[HTTP://BLOG.PUCP.EDU.PE/BLOG/REGISTRALYNOTARIAL/2009/03/14/SOCIEDAD-PERUANA-DE-DERECHO-REGISTRAL/](http://BLOG.PUCP.EDU.PE/BLOG/REGISTRALYNOTARIAL/2009/03/14/SOCIEDAD-PERUANA-DE-DERECHO-REGISTRAL/) (03/05/2017)



ANEXO 01

ANEXOS
MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: “LOS TITULOS ARCHIVADOS EN EL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL Y LA INFLUENCIA DEL TRÁFICO COMERCIAL INMOBILIARIO EN SUNARP – CUSCO AF - 2016”

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORIAS	DISEÑO METODOLOGICO
<p>PROBLEMA GENERAL:</p> <p>¿Cuáles son las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL:</p> <p>Establecer las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313 en el Sistema Registral Peruano.</p> <p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p> <p>1° Conocer el fundamento teórico y las características del principio de Legitimación en el Sistema Registral Peruano.</p> <p>2° Precisar las características del Principio de Buena Fe Registral en el Sistema Registral Peruano.</p> <p>3° Identificar las consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL:</p> <p>Las consecuencias de la entrada en vigencia de la ley 30313 vulnera el Principio de Legitimación Registral, debido a que se le incorpora al principio de fe pública registral la obligación de revisar los títulos archivados. Así mismo encarece el tráfico comercial inmobiliario, ya que los adquirentes para ser protegidos con garantías que te otorga el Estado (Art. 2014), tendrán que cumplir necesariamente con los presupuestos que el Código civil indica.</p>	<p>1° CATEGORIA</p> <p>Consecuencias de la entrada en vigencia de la ley N° 30313</p> <p>2° CATEGORIA</p> <p>El Sistema Registral Peruano.</p>	<p>Enfoque de la investigación:</p> <p>Cualitativo</p> <p>Diseño de Investigación: Dogmática interpretativo</p> <p>Técnicas de colecta de datos: Para el presente estudio se utilizarán las técnicas:</p> <p>i. Análisis documental ii. Entrevista</p> <p>Instrumentos:</p> <p>i. Ficha de análisis documental. ii. Guía de entrevista.</p>





ANEXO N° 02

**GUÍA DE ENTREVISTA: PARA ABOGADOS SOBRE EL TEMA
CONSECUENCIAS DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY
N° 30313 EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.**

UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

GUÍA DE ENTREVISTA

INICIO.- TEMAS:

**A. CONSECUENCIAS DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N°
30313.**

- ¿Cuáles son consecuencias?
- ¿Cuáles son los efectos en la sociedad?
- ¿Cuáles son las repercusiones en el Sistema Registral Peruano?

B. EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

¿Cuál es el fundamento teórico del en el Sistema Registral Peruano?

¿Cuáles son las características Principio de Legitimación en el Sistema Registral
Peruano?

¿Cuáles son las características del Principio de Buena Fe Pública Registral en el Sistema
Registral Peruano?



C. LOS TITULOS ARCHIVADOS

¿Cuáles son las consecuencias de la revisión de los Títulos Archivados?

CIERRE.-

Fuente - Elaboración propia.



ANEXO N° 03

FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL:

Datos:	
Hechos:	
Aspectos a evaluar:	
Análisis	

Fuente - Elaboración propia.



EXPOSICION DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL

ANTECEDENTES

El 26 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 artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias Finales del Decreto Legislativo 1049” y su respectivo reglamento Decreto Supremo N° 010-2016-JUS; la cual tiene como finalidad 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.

Ahora bien, específicamente nos centraremos en la modificación que sufren los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, puesto que se evidencia el incremento de una nueva carga en cabeza del interesado para que se pueda alegar el Principio de Buena Fe Publica



Registral (Art. 2014); desvirtuando todo el Sistema Registral y generándole al usuario molestias innecesarias para adquirir un bien mueble o inmueble.

Sobre lo mencionado cabe resaltar también la sola consagración del Principio de Legitimación en el artículo 2013, puesto que no cumple de forma extensiva sus efectos; esto es lo que ha llevado a que resulte necesario introducir algunas modificaciones a su texto (Artículo 2014). Esta preocupación impulsa a la elaboración de la presente propuesta de reforma legislativa, la cual introduce cambios formales, realiza ciertas modificaciones en el artículo en mención. Se pone a consideración en el actual periodo parlamentario la presente reforma legislativa para su debate y aprobación.

CONTENIDO DE LA PROPUESTA

La propuesta de Proyecto de Ley es la modificación del Artículo 2014 del Código Civil, específicamente uno de los requisitos para alegar éste principio; buscando promover que el tercero perjudicado haga uso de sus derechos sin mayor trámite alguno, debido a que el Estado a través de su Institución (Superintendencia Nacional de Registros Públicos), ofrece información necesaria.

Es necesario hacer mención que para que se alegue el Principio de Buena Fe Pública Registral es necesario que cumpla con los siguientes ítems:

- Que el tercero de buena fe adquiriera a título oneroso un derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo.
- Éste 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.



En mérito a ello el Proyecto de Ley propone que para que en un proceso se pueda aducir el Principio de Buena Fe Pública Registral consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, efectivamente cumpla con que el tercero adquiera a título oneroso el derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, y mantenga 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.

ANALISIS COSTO BENEFICIO

Si se asume que con el análisis costo beneficio se busca asegurar que la propuesta normativa tendrá más beneficio que costos, corresponde, en primer lugar, identificar estos beneficios y entre los cuales se pueden resaltar los siguientes:

- i. Busca promover la eficacia de la Seguridad Jurídica que otorga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- ii. Impulsa a que los adquirentes de un derecho, confíen en Instituciones especializadas del Estado.
- iii. Impulsa a la circulación de la riqueza en pro del País.
- iv. Busca que el adquirente realice su adquisición en el marco de la Ley.
- v. Promueve la protección que el Registro brinda al tráfico patrimonial.
- vi. Busca el ahorro de tiempo y dinero para el adquirente.
- vii. Promueve la cultura de Paz.



Tomando en cuenta los beneficios señalados anteriormente, lo que se quiere con la reforma de la normativa es que el adquirente del derecho realice la adquisición con toda la seguridad que el Estado le otorga, debido a que realiza una inversión económica. Con la modificación del artículo 2014 como se mencionó la sola revisión del asiento registral trae consigo beneficios de tiempo y dinero que se invierte en todo el proceso de adquisición de un bien. Cabe señalar también que con ésta modificación la información que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos a través del Principio de Publicidad será la que prevalecerá debido a que se realizó diversos filtros hasta la inscripción del asiento registral.

ANALISIS DEL IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA PROPUESTA NORMATIVA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO NACIONAL

La presente propuesta se encuentra acorde a la Constitución Política del Perú. Su aprobación conlleva a la derogación del Artículo 2014 del Código Civil, específicamente el término: “títulos archivados”; quedando redactada de la forma siguiente:

Redacción ACTUAL:

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

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, **cancela** 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.



Redacción PROPUESTA:

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral.

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 prueba que conocía la inexactitud del registro.

Proyecto de Ley

**“LEY QUE ESTABLECE LA MODIFICACION DEL ARTICULO 2014:
PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL”**

Título I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo N° 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene como objeto modificar las disposiciones del Código Civil, específicamente en su artículo 2014.

Artículo N° 2.- Definición

Artículo 2014: Principio de Buena Fe Pública Registral.

Artículo N° 4.- Finalidades

- Modificar el artículo 2014 del Código civil en pro de la sociedad, dotando de seguridad jurídica a sus adquisiciones.



Artículo N° 5.- Beneficiarios

Personas que adquieran de buena fe un bien.

Título II

DE LA REDACCIÓN

Modificarse el artículo 2014 del Código Civil en los siguientes términos:

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral.

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 prueba que conocía la inexactitud del registro.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

UNICA.- VIGENCIA

La presente Ley entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.