



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**“LA MODIFICACIÓN AL CONTENIDO ESENCIAL DEL PRINCIPIO DE FE
PÚBLICA REGISTRAL POR LA LEY 30313”**

Tesis presentada por la Bachiller en Derecho:

MARYAM NERYEL ZEVALLOS PALOMINO

Para optar el título profesional de Abogado

Asesor: Dr. Carlos Gómez de la Torre Rivera

AREQUIPA, 2020

Dedicatoria:

Para Bárbara, Luis, Pierina y Luhanna.

Agradecimientos:

*A mi asesor Dr. Carlos Gómez de la Torre Rivera,
por su orientación y ayuda brindada
a la realización de esta tesis.*

ÍNDICE

RESUMEN	6
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I: EL ASIENTO REGISTRAL	10
I. EL REGISTRO PERUANO	10
1.1. Origen de la palabra Registro	10
1.2. Historia del Registro en el Perú	10
1.2.1. Registros Públicos en la actualidad	11
1.3. Objeto y función del registro	13
1.4. Sistemas registrales.....	14
1.4.1. Por la forma de organización de la inscripción	14
1.4.2. Por la forma de practicar la inscripción.....	15
1.4.3. Por los efectos de la inscripción	15
1.4.4. Por la obligatoriedad o no de la inscripción	16
1.4.5. Sistema registral peruano.....	16
II. LA CALIFICACIÓN, INSCRIPCIÓN Y EL ASIENTO REGISTRAL.....	18
2.1. La calificación registral	18
2.2. La inscripción	19
2.2.1. El asiento registral	20
CAPÍTULO II: EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	25
I. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.....	25
1.1. Principio de Rogación y de Titulación Auténtica.....	26
1.2. Principio de Publicidad.....	28
1.2.1. Publicidad Material.....	28
1.2.2. Publicidad Formal.....	29
1.3. Principio de Legitimación	29
1.4. Principio de Tracto Sucesivo	30
1.5. Principio de Prioridad.....	30

1.5.1.	Prioridad Preferente:.....	31
1.5.2.	Prioridad Excluyente:	31
1.6.	Principio de Impenetrabilidad	31
1.7.	Principio de Especialidad	32
1.8.	Principio de Legalidad.....	32
1.9.	Principio de Fe Pública Registral	33
II.	EL CONTENIDO ESENCIAL DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	33
2.1.	Derecho comparado.....	33
2.1.1.	Legislación española.....	33
2.1.2.	Legislación argentina.....	35
2.2.	Fundamento	36
2.3.	Noción de la Fe Pública Registral	37
2.4.	Contenido esencial del principio	39
2.4.1.	El tercero registral	40
2.4.2.	La buena fe	40
2.4.3.	Adquisición a título oneroso.....	41
2.4.4.	Adquisición de un derecho de quien figura en el Registro con facultades para otorgarlos; y, que no se desprendan causas que anulen, rescindan o resuelvan el título	41
	CAPÍTULO III: LA LEY N° 30313 Y SU MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL.....	44
I.	LA LEY N° 30313	44
1.1.	Motivos del legislador	45
1.1.1.	Exposición de motivos.....	45
1.1.2.	Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos	50
1.1.3.	Diario de los debates.....	52
1.1.4.	Contexto.....	54
II.	NUEVA PERSPECTIVA DEL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL	55
2.1.	La Fe Pública Registral antes de la modificatoria	55
2.2.	La nueva Fe Pública Registral según el Código Civil	56

III. CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN AL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	58
CONCLUSIONES	62
BIBLIOGRAFÍA	66

RESUMEN

La presente investigación se contextualiza en la rama del derecho registral, en específico el principio de Fe Pública Registral y su reciente modificación en el Código Civil peruano por parte de la Ley N° 30313, donde se condiciona al tercero registral indicándole que para ampararse en la buena fe y mantener su derecho inscrito, las causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del otorgante no debían constar en el asiento registral, y además de ello, en los títulos archivados. Es así que surge un gran problema con el nuevo contenido que se le ha brindado al principio.

Frente a ello, mediante el desarrollo de la finalidad del asiento registral, del contenido esencial del principio de Fe Pública Registral y de los motivos que dieron origen a la promulgación de la ley; demostraremos que la Ley N° 30313, ha modificado el contenido esencial del referido principio y desarrollaremos sus consecuencias.

INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral encuentra como sustento a los principios registrales, los cuales están ampliamente desarrollados en la doctrina. Además, en nuestra legislación figuran en nuestro Código Civil¹, en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en lo sucesivo RGRP), y en los distintos reglamentos del Registro.

Entre los principios registrales, se encuentra el principio de Fe Pública Registral, el cual se concibe como aquel que “protege la adquisición efectuada [por un tercero] 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”².

Ahora bien, el 26 de marzo de 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 y finales del Decreto Legislativo 1049” (en adelante Ley N° 30313). Con esta ley se modifica el artículo 2014° del Código Civil, el cual recoge el Principio de Fe Pública Registral.

Antes de la referida modificación, el tercero actuaba de buena fe si es que las causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del otorgante no figuraban en los Registros Públicos³, entiéndase ello como asientos registrales, como bien señala el RGRP⁴. Sin embargo, el modificado artículo 2014° del Código Civil agrega que para mantener la adquisición efectuada como tercero de buena fe, el adquirente deberá analizar la

¹ Cfr. J. ORTIZ PASCO, *Apuntes de Derecho Registral*, Dante Antonioli Delucchi, Lima, 2005, p. 9.

² R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral Tomo I*, Editora FECAT, Lima, 1994, 5ª ed., p. 32.

³ Artículo 2014 del Código Civil previo a ser modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313.

⁴ Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, *TUO del Reglamento General de los Registros Públicos*, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, entrado en vigencia el 23 de mayo de 2012.

información contenida en los asientos registrales y en adición, deberá recurrir a los títulos archivados⁵.

La presente investigación pretende esclarecer el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral en relación al asiento registral, frente a la modificación del artículo 2014° del Código Civil mediante la Ley N° 30313 que en un intento de combatir el fraude, se consiguió que la buena fe se viera modificada en su esencia, haciendo que el tercero que busca verse amparado en tal principio recurra además de los asientos registrales, a los títulos archivados, llevando a las personas a incurrir en un procedimiento innecesario y costoso; y, precisamente ese es el problema que formulamos. La referida ley se fundamenta -conforme a su exposición de motivos y demás textos que dieron origen a ella- en que los asientos registrales no son más que un resumen sin sustantividad propia⁶. Ahora bien, el Estado debe garantizar los principios protectores de la inscripción registral, incluido el principio de Fe Pública Registral. Tal garantía brindada por el Estado debería abarcar la protección frente a cualquier modificación que se pretenda realizar que implique la transformación del contenido esencial del principio.⁷ Cabe precisar que la investigación no abarcará un análisis a otras modificaciones realizadas por la referida Ley.

Frente al problema planteado, el objetivo general será determinar que la modificación realizada por la Ley N° 30313 al artículo 2014° del Código Civil no es compatible con el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral. Para ello nos valdremos de los siguientes objetivos específicos: 1) establecer cuál es la finalidad del asiento registral; 2) establecer cuál es el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral; y, 3) evidenciar los supuestos sobre los cuales se realiza la modificación al artículo 2014° del Código Civil.

Para cumplir con los objetivos propuestos, trabajaremos con el método dogmático, ello en función a nos valdremos de conceptos doctrinarios que nos servirán para el cumplimiento de

⁵ Congreso de la República del Perú, Decreto Legislativo N° 295, *Código Civil*, entrada en vigencia el 14 de noviembre de 1984.

⁶ Cfr. Congreso de la República del Perú, *Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República sobre los Proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014-CR y 3849/2014-CR*.

⁷ Cfr. K. PACHAS GALLEGOS, "La inscripción registral a propósito de la Ley N° 30313", PUCP, 2017, p. 2. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11763>>. Consulta: 11 de mayo de 2019.

nuestros objetivos, tanto el general como los específicos, las fuentes usadas serán tanto nacionales como internacionales.

El itinerario en la presente tesis será el siguiente: el capítulo I denominado “El asiento registral” se centra en establecer la finalidad del asiento registral, para lo cual nos enfocaremos en la historia y origen del Registro; su objeto y función; y, los sistemas registrales que existen. También, desarrollaremos en qué consiste la calificación que realiza el Registrador Público como funcionario especializado y la inscripción que éste realiza del acto en el asiento registral.

En el capítulo II denominado “El principio de Fe Pública Registral”, estableceremos cual es el contenido esencial del referido principio. Para tal fin pasaremos a explicar los principios registrales que contempla nuestra legislación (tanto el Código Civil como el RGRP), lo cual nos dará una idea clara de nuestro sistema registral. A su vez, trataremos derecho comparado, el fundamento del principio y su noción. Luego, a fin de desarrollar el contenido esencial, desglosaremos al principio en: 1) tercero registral; 2) buena fe; 3) adquisición a título oneroso; y, 4) adquisición de quien figura en el Registro y que no se desprendan causas que anulen, rescindan o resuelvan el título.

Finalmente, en el capítulo III titulado “La Ley N° 30313 y su modificación al artículo 2014° del Código Civil” evidenciaremos las razones del legislador para llegar a la promulgación, ello implicará analizar la exposición de motivos, el Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos y el diario de los debates correspondientes. Después, veremos cuál fue el cambio realizado por la ley, analizaremos la nueva perspectiva del artículo 2014° del Código Civil. Y por último, haciendo una síntesis de todos los capítulos realizaremos la parte más importante, que son las consecuencias que trajo consigo la modificación del referido principio.

CAPÍTULO I: EL ASIENTO REGISTRAL

I. EL REGISTRO PERUANO

1.1. Origen de la palabra Registro

Quintiliano refiere que el Registro proviene del latín bárbaro *registrum*, de *regestus*; por su parte, Rosal señala que dicho vocablo proviene de los latinos modernos de *regesto*, que significa poner por escrito y reducir a orden.⁸

1.2. Historia del Registro en el Perú

En la historia de los distintos ordenamientos jurídicos, el Registro ha surgido y se ha desarrollado de variadas formas, pero en este título nos remitiremos únicamente y, de manera breve a tratar como se ha venido tratando en nuestra legislación.

En el Perú, el Código Civil de 1852 no señalaba nada referente a los Registros Públicos. Es recién, mediante la ley del 02 de enero de 1888, publicada el 20 de enero de ese año, que se crea una especie de Registro en Perú. La referida ley, disponía la existencia del Registro General de Propiedades en el Perú y los derechos gravados.⁹

Posteriormente, la institución de Registros nace cuando se creó el Registro Mercantil y el de Buques, con el nombre de Registro de la Propiedad Inmueble; además, con el Código de Comercio, el Registro pasó a denominarse Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.¹⁰

En el Código Civil de 1936 es que se designa finalmente el nombre que hoy en día todos conocemos, es decir, el nombre de Registros Públicos.¹¹

⁸ Cfr. E. VIVAR MORALES, *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú Tomo I*, Fondo Editorial PUCP, Lima, 1998, p. 83.

⁹ Cfr. *Íbidem*, p. 87.

¹⁰ Cfr. *Íbidem*, p. 90.

¹¹ Cfr. *Ídem*.

1.2.1. Registros Públicos en la actualidad

El Código Civil de 1984 contempla en su libro IX a los Registros Públicos. El referido libro IX, se divide en ocho títulos, dentro de los cuales se desarrollan temas tales como los principios registrales y los diferentes registros que existen. Al respecto, cabe precisar que la Comisión Revisora del Código Civil señaló que la legislación sobre los Registros Públicos no solo se encuentra en el referido libro de nuestro Código Civil, sino que se extiende a los reglamentos especiales.¹²

En octubre de 1994, se promulgó la Ley N° 26366 “Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos” (en adelante Ley N° 26366), que creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos, uniendo así la función registral en el Perú, con un enfoque en la “especialización, simplificación, integración y modernización”.¹³ La referida ley, “reforma la organización, gestión, competencia y funcionamiento de los Registros. Unifica a 27 clases de registros que se encontraban dispersos en solo cuatro clases de registros”.¹⁴

La Ley N° 26366, desarrolla en su Título I el Sistema Nacional de los Registros Públicos, el Título II trata sobre los Registros, el Título III sobre los Registradores Públicos, y el Título IV sobre la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En el Título I, en el artículo 1° se señala que el Sistema Nacional de los Registros Públicos fue creado con el fin de “[...] mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral [...]”¹⁵

¹² Cfr. *Código Civil comentado*, Gaceta Jurídica, p. 339.

¹³ Cfr. Congreso de la República del Perú, Ley N° 26366, *Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*, Perú, entrada en vigencia el 17 de octubre de 1994, art. 1.

¹⁴ E. VIVAR MORALES, *La inscripción registral...*, cit., p. 92.

¹⁵ Cfr. Congreso de la República del Perú, Ley N° 26366..., cit., art. 1.

En el artículo 2°, se desarrolla los Registros que conforman el Sistema: Registro de Personas Naturales, Registro de Personas Jurídicas, Registro de Propiedad Inmueble¹⁶ y el Registro de Bienes Muebles.

Específicamente en el artículo 3°, la Ley N° 26366 nos remite a las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos. Al respecto, una garantía en general será una institución del derecho que brindará seguridad al individuo, en este caso, respecto a determinados actos que realice.

Las garantías que el Sistema contempla son las siguientes:

“[...]”

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.”

Nos llama la atención en este punto y para el propósito de la investigación, la garantía descrita en el literal d) del referido artículo 3°, donde se indica que el Sistema protege a los usuarios o terceros frente a los errores registrales que pudieran producirse.

Ahora bien, la breve reseña histórica que hemos desarrollado y los artículos tratados, nos llevan a dilucidar como el Registro ha ido modificándose,

¹⁶ El Registro de Propiedad Inmueble, pasó a denominarse Registro de Predios en virtud de la Ley 27755, unificándose así el Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, para así llamarse como señalamos. Luego se precisó que el Registro de Predios forma parte del Registro de Propiedad Inmueble. El Registro de Propiedad Inmueble deja de considerarse únicamente para predios, se convierte en una categoría general, la cual contiene al Registro de Predios, entre otros. SUNARP, “Artículo 2 Del Registro de Predios”, en M. PANAY CUYA, *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, Lima, 2018, p. 19.

llegando en cierta medida a un estado de modernización, brindando publicidad a los actos inscritos y mediante esta publicidad poder brindar seguridad jurídica a los titulares de derechos patrimoniales y a terceros.

Vemos finalmente un Sistema Nacional de los Registros Públicos, debidamente organizado que además de su enfoque de modernización, pretende brindar seguridad respecto a todo lo que se produzca en él, mediante las distintas garantías provistas.

1.3. Objeto y función del registro

En ese sentido, el Registro nace por la necesidad de publicitar las distintas situaciones jurídicas, para el correcto funcionamiento del tráfico jurídico.¹⁷ En efecto, el otorgar publicidad a ciertos actos, resulta ser la trascendencia del Derecho Registral, el Registro es un instrumento de publicidad que protege a terceros al momento del ya referido tráfico jurídico.¹⁸

El Registro surge para brindarnos una verdad de carácter oficial de la cual nos valdremos para entablar negocios jurídicos relevantes, lo cual a su vez es la importancia del Registro.

La verdad que nos ofrece el Registro, sea una seguridad dinámica o estática, finalmente una seguridad que no debe reducirse a tutelar intereses privados, sino que abarca el interés público.¹⁹ Al respecto, la seguridad que brinda el Registro, no debe ser vista como cierta parte de la doctrina refiere al indicar que solo sirven de justificación frente a los efectos que se producen en beneficio del tercero.²⁰

¹⁷ Cfr. J. ALMENARA SANDOVAL, "El asiento registral, fundamento de la buena fe pública registral", *Fuero Registral*, N° 13, p. 151. Disponible en: <<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2017/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf>>. Consulta: 29 de septiembre de 2019.

¹⁸ G. GONZALES BARRÓN, *Derecho registral y notarial Volumen I*, Legales Instituto, Lima, 2015, 4ª ed., p. 13.

¹⁹ Cfr. L. MOISSET DE ESPANÉS, *La Publicidad Registral*, Palestra, Lima, 2004, p. 43.

²⁰ Cfr. G. GONZALES BARRÓN, *Los principios registrales en el conflicto registral*, Legales Ediciones, Lima, 2013, p. 31.

Más adelante, específicamente en el punto 4.5 definiremos qué caracteriza el sistema registral, y en base ello comprenderemos el porqué del nacimiento del Registro se da por necesidad de la publicidad de situaciones jurídicas.

1.4. Sistemas registrales

Un sistema registral exteriorizará los distintos actos jurídicos que son susceptibles de ser conocidos por todos, esta publicidad se realizará por la entidad que conocemos como Registros Públicos, que forma parte del Estado y que puede variar en sus características conforme el ordenamiento jurídico del que se trate.²¹

Por tanto, se puede hacer una clasificación de los sistemas registrales, de acuerdo a lo siguiente:

1.4.1. Por la forma de organización de la inscripción

Existen dos clases, una es el folio real y la otra el folio personal.

- a. Folio real: Hace referencia a que el Registro toma en cuenta el bien, donde se abrirá una hoja por cada bien que exista.²² Es decir, es la clasificación de los títulos por los inmuebles sobre los que recaen, supone la individualización en base a los bienes.²³
- b. Folio personal: Se refiere a que el Registro se organizará en base al nombre del titular, se verán actos, negocios y otros agrupados en la hoja de la persona.²⁴ Los asientos se ordenan por cronología conforme al Diario y los índices son ordenados en consideración a los nombres de los titulares, esta técnica se utilizó en Francia hasta el año 1955. Sobre esta técnica se señala que es dificultosa porque no se podía conocer de manera eficiente la historia

²¹ G. GONZALES BARRÓN, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Jurista Editores, Lima, 2002, p. 91.

²² *Ibidem*, p. 94.

²³ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 73.

²⁴ Cfr. G. GONZALES BARRÓN, *Tratado de Derecho...*, cit., p. 95.

jurídica de cada bien, debido a que cada anotación se vinculaba con otra por una relación numérica.²⁵

1.4.2. Por la forma de practicar la inscripción

Existen tres sistemas a tomar en consideración²⁶:

- a. Sistema de transcripción: En este sistema se copia de manera íntegra el documento²⁷, es decir sin abreviación ni omisión²⁸, o en todo caso se opta por archivarlo. Este sistema es característico del ordenamiento francés.²⁹
- b. Sistema de inscripción o de extracto: Todo lo contrario al sistema de transcripción, se extrae del título que busca ser registrado, los elementos esenciales para que estos se vean reflejados en los asientos de inscripción que correspondan. El sistema de extracto es español.³⁰
- c. Sistema de encasillado: Mediante este, los asientos se inscriben siguiendo un encasillado sistemático, similar al sistema de extracto, en tanto de igual forma se extrae información relevante del título.³¹

1.4.3. Por los efectos de la inscripción

- a. Inscripción constitutiva: No se admite la existencia del acto, si es que este no ha sido inscrito, es un elemento de validez del acto, la inscripción.³² Se dice que sirven de complemento a la realidad extra registral y así, constituyen un derecho real.³³

²⁵ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., pp. 72 y 73.

²⁶ Cfr. G. GONZALES BARRÓN, *Tratado de Derecho...*, cit., p. 101.

²⁷ Cfr. Ídem.

²⁸ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 71.

²⁹ Cfr. G. GONZALES BARRÓN, *Tratado de Derecho...*, cit., p. 101.

³⁰ Cfr. Ídem.

³¹ Cfr. Ídem.

³² Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 71.

³³ Cfr. G. GONZALES, *Estudio de Derecho Hipotecario Tomo I*, Ediciones de Belgrano, Buenos Aires, 1980, p. 367.

- b. Inscripción declarativa: Serán aquellos actos existentes, los cuales son considerados como tal, a pesar de no estar inscritos.³⁴ Al respecto, Roca Sastre señala que la inscripción será declarativa cuando la “mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro”³⁵.

1.4.4. Por la obligatoriedad o no de la inscripción

- a. Potestativas: Los usuarios pueden o no presentar la documentación que pretenden tenga acogida.³⁶
- b. Obligatorias: Establecen sanciones para quienes no inscriben sus actos.³⁷

1.4.5. Sistema registral peruano

Ahora bien, como señalamos anteriormente, el Código Civil de 1984 contempla en su libro IX a los Registros Públicos. El referido libro IX, se divide en ocho títulos, en estos se encuentra lo que se podría denominar el sistema registral peruano.

Sin embargo, el sistema registral peruano como tal, resulta ser la suma de distintos sistemas internacionales y distintos principios, por lo cual hablar propiamente de un sistema propio sería correcto, en la medida en que hizo suyos distintos modelos, los cuales lo hacen particularmente novedoso.

En ese sentido, en mérito a los sistemas señalados, tenemos que en el Perú en cuanto a la organización de la inscripción, los registros de bienes son de folio real y registros personales corresponden al sistema de folio personal.

³⁴ Cfr. *Ibíd.*

³⁵ R. ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Casa Editorial Bosch, Barcelona, 1968, p. 193.

³⁶ Cfr. *Ídem.*

³⁷ Cfr. *Ídem.*

Por la forma de practicar la inscripción, tenemos que se sigue la técnica de inscripción o extracto, ello se ve reflejado en que en nuestro sistema registral no se copia literalmente en el asiento el contenido del título, el archivo del título no constituye que nuestro sistema sea de transcripción, simplemente tiene carácter de respaldo en caso de alguna duda o error que pudiese producirse, tiene un rol complementario (en el punto 2.2.1 desarrollaremos más extensamente esto). Como señalábamos en el numeral 1.3 del presente, en objeto y función del registro, entendemos ahora que el Registro nace por la necesidad de publicitar distintas situaciones jurídicas, y es que al seguir la técnica de inscripción, veremos reflejado en el asiento registral el resumen de la situación jurídica realizada por el Registrador Público y resulta ser evidente que no se requerirá publicitar aquellos actos intrascendentes para el derecho, por lo cual no cabría lugar publicitar enteramente el título, como si lo hace el sistema registral contrario al de inscripción. Resulta aquí importante la función del Registrador al momento de calificar e inscribir finalmente en el asiento registral, a lo cual nos remitiremos en el título II.

Ahora, por los efectos de la inscripción, el Registro de Predios es de carácter declarativo, mientras que la hipoteca es de carácter constitutivo, dado que para que exista la hipoteca debe extenderse en el Registro. La compraventa en el Registro de Predios no es obligatoria ni constitutiva, ello en mérito a que la propiedad se transfiere por el consenso de las partes, es decir la compraventa se produce fuera del Registro de Predios, las partes podrán o no inscribirla.

Finalmente, respecto a la obligatoriedad o no de la inscripción, tenemos que las inscripciones son voluntarias, mientras que en el Registro de Personas Jurídicas la inscripción es obligatoria y a su vez es constitutiva. Además, en el registro de Testamentos y el de sucesiones intestadas, resulta ser de carácter obligatorio.

También resulta ser obligatoria la inscripción de la hipoteca, no producirá sus efectos, es decir el acreedor no tendrá una obligación real frente al deudor si la referida hipoteca no corre inscrita en la respectiva partida.

II. LA CALIFICACIÓN, INSCRIPCIÓN Y EL ASIENTO REGISTRAL

Para que el Registro brinde publicidad a determinado acto jurídico relevante, primero se tendrá que presentar el título, es decir, los documentos que conforme a ley sustenten la rogatoria por el Diario, donde luego pasarán al Registrador, quien calificará el título y determinará que cuenta con todo lo requerido por ley, siendo así procederá a inscribirlo en un asiento de una determinada partida registral. A continuación, desarrollaremos más a fondo que se entiende por calificación e inscripción y en consecuencia, qué es el asiento registral y cuál es su naturaleza.

2.1. La calificación registral

Para la doctrina, existen distintos conceptos respecto a la calificación registral, en líneas generales será el control ejercido por el registrador que realiza para determinar si el título se puede inscribir en base a distintos principios que constituyen requisitos.³⁸

Díez - Picazo refiere que, la calificación es un enjuiciamiento que el registrador hace sobre la legalidad de los documentos, la validez y eficacia de los negocios contenidos en el título.³⁹

Para Pau Pedrón, la calificación registral hace referencia al control de legalidad de los documentos que el recurrente pretende inscribir y la finalidad de esta figura vendría a ser el determinar si éstos pueden acceder al registro.⁴⁰

³⁸ A. DELGADO SCHEELJE, "Aplicación de los principios registrales en calificación registral", *Ius et veritas*, N° 18, p. 254. Disponible en: <<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/15837/16269>>. Consulta: 15 de octubre de 2019.

³⁹ Cfr. L. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*, Civitas, 1995, 4ª ed., Vol. III, p. 383.

⁴⁰ Cfr. A. PAU PEDRÓN, *Curso de Práctica Registral*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995, pp. 66 y 68.

La calificación registral, entonces, será el examen cuidadoso que realizará el Registro, mediante el registrador público, quien será el encargado de estudiar el contenido del título, el cual puede consistir en distintos documentos, como por ejemplo una escritura pública, documentos privados, entre otros, -dependiendo de lo que señale la ley o el reglamento registral correspondiente-. El referido estudio que hará el registrador determinará si el derecho que se pretende inscribir es compatible con la partida registral, es decir, los antecedentes registrales; establecerá la licitud del acto de acuerdo a las normas vigentes; y establecerá la competencia y capacidad del funcionario que autoriza el instrumento.⁴¹

2.2. La inscripción

Sobre la inscripción, se señala que:

“En la doctrina registral tenemos que el concepto de inscripción se refiere al [...] asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros”.⁴²

Es decir, la inscripción registral, es el traslado del título que se realiza hacia el asiento registral, o sea hacia el Registro. De tal forma que, dicho traslado adquiere un carácter de permanencia y permite que la persona que posee el derecho se encuentre protegida frente a cualquier tipo de situación y además hace que terceros puedan, gracias a la publicidad de este hecho, tener certeza sobre ciertos actos realizados.

En efecto, la inscripción resulta de vital importancia para la seguridad en el tráfico jurídico, pero para que esta se pueda llegar a desarrollar, se requiere un acto anterior, el cual –como señalamos– es la calificación registral.

⁴¹ E. VIVAR MORALES, “Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”, *Revista de la Facultad de Derecho*, N° 48, 1994, p. 118.

⁴² *Ibíd*em, p. 117.

2.2.1. El asiento registral

La publicidad que pretende dar el registro, tiene su “última presentación”⁴³ en el asiento registral. Los distintos actos que a diario se realizan y que requieren tener una garantía de ser conocidos por todos como auténticos, deben verse protegidos por el Estado.

Es el Estado quien nos provee de este sistema al cual llamamos Registros Públicos, y es esta institución, mediante la cual sus funcionarios, llamados Registradores Públicos, los cuales se encargan de, como señalábamos en párrafos anteriores, de calificar los documentos presentados, documentos cuya denominación es “título”.

Una vez calificado el título positivamente, es decir, cumpliendo todos los requisitos previstos por ley, es que el Registrador Público procederá a inscribir en la partida respectiva, el acto se verá reflejado en el asiento, es así que la publicidad que se otorgará será al contenido del asiento registral.

Como señalamos en el numeral 1.4.5 de este capítulo, el sistema registral peruano es un sistema de inscripción, donde el Registrador Público es quien califica y luego extrae lo relevante del título para que se inscriba el acto o derecho, todo ello con la finalidad de poder publicitarlo.

Además, como se manifiesta en el artículo 50° del RGRP, el asiento de inscripción tendrá en su contenido el resumen del acto o derecho que se pretende inscribir, se consignarán entonces en el asiento todos aquellos datos importantes para los terceros, ello condicionado a que estos consten en el título. También encontraremos referencia en el asiento el documento que dio mérito a la inscripción, además se encontrará la fecha y hora exacta, el número de

⁴³ J. ALMENARA SANDOVAL, “El asiento registral...”, cit., p. 156.

presentación del título, la cantidad pagada por el concepto de derechos registrales y finalmente la firma del registrador responsable.⁴⁴

Vemos entonces que la función del Registrador es fundamental, porque es un “profesional de derecho”⁴⁵, quien se encuentra debidamente preparado para ejercer su función, la cual consiste en calificar a detalle el título de la rogatoria de inscripción y que una vez verificada la validez del acto en cuestión es que finalmente inscribe en el asiento registral.

Lo desarrollado se complementa con dos principios, el principio de Legitimación y el principio de Fe Pública Registral, los cuales serán tratados más adelante en el próximo capítulo.

Además, merece nuestra atención desarrollar brevemente en este punto lo relacionado al archivo registral, dado que una vez inscrito el título en el asiento registral, la documentación que dio mérito se envía al archivo registral, y aquí es donde podría aseverarse que surge el debate que trataremos en el capítulo III, ello en tanto que existen dos posiciones, una en donde para efectos de determinar la buena fe del tercero registral, o sea el adquiriente, es que no se tenía éste que dilucidar las causas de rescisión, cancelación o resolución en el asiento registral; y por otro lado, tenemos la misma figura solo que se extiende la buena fe hasta el título archivado que dio mérito al asiento registral.

Entonces, el Registrador Público califica el título y posteriormente inscribe el acto o derecho en el asiento registral. Es mediante el asiento, que se termina publicitando su contenido, lo que sucede después de ello es que como dijimos, la referida documentación se envía al archivo registral, siendo el Registrador el

⁴⁴ Cfr. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, *TUO del Reglamento General de los Registros...*, cit., art. 50.

⁴⁵ M. TORRE JANAMPA, *La fe pública registral vista desde la ley N° 30313*, PUPC, Lima, 2017, p. 23. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11934>>. Consulta: 10 de octubre de 2019.

responsable de remitirlos al Archivo debidamente foliados, ello conforme al artículo 108^{o46} del RGRP.

El señalado artículo contempla que el archivo registral se conformará por las partidas registrales, los títulos que dieron mérito a inscripciones, acompañados de las decisiones tanto del Registrador o del Tribunal Registral, según corresponda, que se hayan emitido, además de los informes técnicos que pudieran haberse dado. Por otro lado, también se encuentra en él, la solicitud de inscripción de título que fue denegada y sus esquelas ya sea de tacha o de observación, y los índices y asientos de presentación.

También se encuentra garantizado en el Registro el acceso tanto a las partidas registrales como al Archivo Registral, en tanto el Registro es público, ello conforme el artículo II⁴⁷ del RGRP, donde se indica que cualquier persona puede acceder al conocimiento de tales.

⁴⁶ "Artículo 108.- Documentos que integran el archivo registral

El archivo registral está constituido por:

- a) Las partidas registrales que constan en tomos, fichas movibles, discos ópticos y otros soportes magnéticos;
- 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;
- c) Las solicitudes de inscripción de los títulos cuya inscripción fue denegada, con las respectivas esquelas de observación y tacha;
- d) Los índices y los asientos de presentación organizados en medios informáticos así como los que, de acuerdo con la técnica anterior, constaran en soporte papel.

En el supuesto del literal b) corresponderá al Registrador, bajo responsabilidad, remitir al Archivo Registral, debidamente foliados, únicamente los documentos establecidos en él.

En los casos en que se hubiera incorporado al archivo registral documentos distintos, el Gerente Registral competente emitirá resolución declarando que los mismos no forman parte del archivo registral y ordenando que no se otorgue publicidad de dichos documentos. Dicha Resolución se anexará a éste.

Si el presentante de los documentos indebidamente incorporados al archivo registral solicita su devolución, el Registrador, de considerar procedente el pedido, procederá a la devolución sin necesidad de resolución previa. La emisión de la resolución a que se refiere el párrafo anterior no impide la devolución."

⁴⁷ "II. PUBLICIDAD FORMAL

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro."

Ahora bien, cabe resaltar el rol de complementariedad del título archivado al del asiento registral, ello frente a la inexistencia de determinados datos, que pudieron llegar a ser omitidos por el Registrador.

La publicidad, de la que hablamos al mencionar el artículo II del RGRP (la cual desarrollaremos más adelante en el siguiente capítulo), se debe entender en un grado distintivo al hablar del asiento registral o de la información del archivo registral, ello en tanto que por ejemplo cuando se solicita la inscripción con reserva de rogatoria de ciertos actos contenidos en el mismo documento, estos no tienen los mismos efectos que aquellos actos ya inscritos, previamente calificados por el Registrador Público, la respuesta frente a esta interrogante siempre será negativa, por ello se afirma que el rol del título archivado es complementario.⁴⁸

Al respecto, es de relevancia indicar que de ser un sistema de transcripción, podría considerarse que el título pase a un primer plano, pero no. Nos encontramos frente al sistema de inscripción, como indicamos no se tratará de una mera transcripción del título o una especie de archivo de los mismos. A diferencia de los distintos registros administrativos, los cuales llevan inventarios o archivos, para fines como tributarios, de gestión, entre otros; el Registro brinda publicidad a los actos que en él consta inscritos mediante el asiento registral⁴⁹, no como erróneamente señala parte de la doctrina.⁵⁰

En adición a ello, la Casación N° 2458-2005-Lima expresa que la extensión a los títulos archivados únicamente debe realizarse si es que existiera insuficiente información en el asiento registral, agrega que hacer que los interesados deban recurrir a los títulos archivados para poder determinar con quien están

⁴⁸ Cfr. G. MENDOZA DE MAESTRO, "La Fe Pública Registral y la Falsificación de documentos", *Derecho y Cambio Social*, N° 33, 2013, p. 44. Disponible en <http://derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf>. Consulta: 20 de octubre de 2019.

⁴⁹ Cfr. F. TARAZONA ALVARADO, *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*, Gaceta Notarial, Lima, 2017, p. 27.

⁵⁰ Cfr. O. HUERTA AYALA, *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p. 32.

contratando, constituiría un obstáculo para la realización de los actos jurídicos y en consecuencia, existiría un costo elevado de los mismos, todo ello conllevaría finalmente a un atentado contra la fe pública registral y la seguridad jurídica.⁵¹

Los argumentos vertidos hasta ahora, forman parte de la primera corriente, que sostiene que es el asiento lo primordial mientras que el título archivado únicamente cumple un rol complementario, ello en relación con el principio de Fe Pública Registral.

La otra postura, se basa en que tanto el asiento y el título archivado, constituyen una medida eficaz para determinar la fe pública registral. Ambas posturas, serán desarrolladas en el más adelante en el capítulo III.

Lo desarrollado en este capítulo, nos permite determinar cuál es la finalidad del asiento registral, que como vimos es que en el sistema de inscripción peruano todo el procedimiento implica el ingreso de un título con determinados documentos, que son calificados por el Registrador Público, verificando así los presupuestos exigidos por la normatividad vigente y finalmente inscribiendo el título, viéndose todo reflejado en el asiento registral, el cual está protegido por el principio de Legitimación que indica que se presumirá cierto; y, en consecuencia, producirá todos sus efectos, publicitará la situación jurídica contenida en él, permitiendo el tráfico jurídico.

⁵¹ Cfr. Cas. N° 2458-2005-Lima, El Peruano del 31.01.2007.

CAPÍTULO II: EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

I. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios que rigen el procedimiento registral se encuentran desarrollados por la doctrina y en nuestra legislación, tanto en el Código Civil como en los distintos reglamentos del Registro.⁵²

En general, los principios registrales serán aquellas reglas importantes para el sistema registral, servirán de base para el desarrollo de dicho sistema. Estos, surgirán de una síntesis del derecho positivo del ordenamiento jurídico de cada país, donde se manifiestan distintos preceptos, que recogidos, nos revelan los principios sobre los cuáles se desempeñará el Registro.⁵³

En base a lo señalado, la doctrina no podrá unificar los distintos principios registrales que se presentan en distintos ordenamientos jurídicos, debido a que como señalamos, se caracterizarán en mérito a su propio derecho positivo. Sin embargo, no cabe duda que existirán principios que tengan el mismo contenido, coincidirán en muchos de estos. Por ello, resultó importante determinar que caracteriza el sistema registral peruano, a lo cual nos avocamos en el capítulo I.

En ese sentido, nuestro sistema registral, como ya se indicó anteriormente, se caracteriza en la organización de la inscripción por tener en los registros de bienes al folio real, mientras que en los registros personales se encuentra al folio personal. Además, y lo que más nos concierne en relación a poder finalmente en este capítulo determinar el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral, es la técnica que sigue nuestro sistema, y esta es la de inscripción o extracto, ello se ve reflejado en que en nuestro sistema registral no se copia literalmente en el asiento el contenido del título, siendo que el título archivado se conserva con un fin complementario. También vimos que por los efectos de la inscripción, el Registro de Predios es de

⁵² Cfr. J. ORTIZ PASCO, *Apuntes de Derecho...*, cit., p. 9.

⁵³ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 19.

carácter declarativo, mientras que la hipoteca es de carácter constitutivo, dado que para que exista la hipoteca debe extenderse en el Registro. Finalmente, respecto a la obligatoriedad o no de la inscripción, vimos que las inscripciones son voluntarias, mientras que en el Registro de Personas Jurídicas la inscripción es obligatoria y a su vez es constitutiva. En el caso de la hipoteca, su inscripción resulta ser obligatoria.

Ahora bien, en nuestro ordenamiento jurídico tanto el Código Civil como los distintos reglamentos del Registro nos describen los principios registrales que nos servirán de base para realizar distintos actos.

El Código Civil en su libro IX Registros Públicos, describe el Principio de Rogación, de Publicidad, de Legitimación, de Buena Fe Pública Registral, de Tracto Sucesivo, de Prioridad, y de Impenetrabilidad.

Por su parte, el RGRP en su título preliminar describe los siguientes principios: Publicidad Material, Publicidad Formal, Rogación y de Titulación Auténtica, Especialidad, Legalidad, Tracto Sucesivo, Legitimación, Fe Pública Registral, Prioridad Preferente, y Prioridad Excluyente.

1.1. Principio de Rogación y de Titulación Auténtica

El término rogación viene del latín *rogatio*, cuyo significado es la acción de rogar⁵⁴. Una primera aproximación, nos lleva a decir que en el ámbito registral es la solicitud que realiza un sujeto con interés en que cierta situación jurídica acceda al registro y pueda ser publicitada. Cabe señalar que la petición, en principio, no es de oficio.⁵⁵

⁵⁴ Cfr. Real Academia Española. Disponible en: <<https://dle.rae.es/?id=WcMniQu>>. Consulta: 16 de octubre de 2019.

⁵⁵ Cfr. G. MENDOZA DEL MAESTRO, "El Principio de Rogación como manifestación de la autonomía privada", *Blog de Revista Electrónica EL VISIR*. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2016/04/15/el-principio-de-rogacion-como-manifestacion-de-la-autonomia-privada/>. Consulta: 20 de octubre de 2019.

Un ejemplo que se señala es que si el registrador conoce que un gerente que presenta la solicitud de inscripción ya ha sido revocado en su cargo, deberá inscribir si es que no se presenta impedimento legal en la partida.⁵⁶

Para Guevara Manrique, el Principio de Rogación, también llamado de Instancia, es aquel mediante el cual las inscripciones se extienden necesariamente en mérito a la solicitud de la parte la cual es necesaria, no se puede proceder de oficio.⁵⁷

Ahora bien, el Código Civil en su artículo 2011° señala en su contenido sobre este principio que es el registrador quien califica la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, también se califica la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, es decir, sus antecedentes y de los asientos. Este artículo también precisa que la no aplicación de este principio, se da cuando se trate del parte que contiene una resolución judicial, en el cual se ordena la inscripción.⁵⁸

De igual forma, el RGRP nos habla sobre el principio en el artículo III del Título Preliminar⁵⁹, y refiere que los asientos se extienden a instancia de los otorgantes, de

⁵⁶ Ídem.

⁵⁷ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 20.

⁵⁸ "Principio de Rogación

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

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro."

⁵⁹ "PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste."

los terceros, en virtud del título. También indica que la rogatoria alcanza a todos los actos que se puedan inscribir excepto si se formula reserva expresa de alguno.

1.2. Principio de Publicidad

Este principio nos indica que todos conocen el contenido de las inscripciones, es una presunción que no admite prueba en contrario, *juris et de jure*, por ello ninguna persona podría alegar el desconocimiento de lo contenido en el Registro. Por imperio de la ley, existe una presunción de conocimiento de la inscripción.

De igual forma, se encuentra contemplado en el artículo 2012° del Código Civil⁶⁰ y en el artículo I⁶¹ y II⁶² del Título Preliminar del RGRP.

Existen dos clases de publicidad:

1.2.1. Publicidad Material

Se refiere básicamente a que el Registro es quien otorga publicidad jurídica a lo que se encuentra ya inscrito.

⁶⁰ “Principio de publicidad

Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”

⁶¹ “PUBLICIDAD MATERIAL

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.”

⁶² “PUBLICIDAD FORMAL

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.”

1.2.2. Publicidad Formal

El Registro es Público, y ello se manifiesta con la obligación que tienen los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo pida, el contenido de la inscripción.⁶³

1.3. Principio de Legitimación

Según este principio, el contenido de la inscripción se presumirá cierto y producirá todos sus efectos, mientras dicha inscripción no sea anulada o rectificada. Las inscripciones *prima facie* deben ser consideradas como ciertas, salvo exista prueba en contrario.⁶⁴

Cada inscripción acredita que la titularidad ha existido en algún momento o que quizás fue cancelada por cualquier motivo, se indica que esta eficacia probatoria perdurará siempre.⁶⁵

El artículo 2013⁶⁶ del Código Civil contempla el Principio de Legitimación, al respecto se señala que el contenido del asiento se presume cierto y produce sus efectos, siempre y cuando éste no se rectifique por el propio Registro o se declara la invalidez por el órgano judicial o arbitral. Además, podrá ser cancelado el asiento “en sede administrativa cuando se acredite suplantación de identidad o falsedad documentaria”⁶⁷.

⁶³ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 51.

⁶⁴ Cfr. *Ibíd.*, p. 54.

⁶⁵ Cfr. *Ibíd.*, p. 55.

⁶⁶ “Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

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

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

⁶⁷ *Ibíd.*

Además, el artículo VII⁶⁸ del Título Preliminar del RGRP nos señala de igual forma que el asiento se presume exacto y válido, produce sus efectos y legitima al titular registral, siempre y cuando no se rectifique en mérito al Reglamento o se declare judicialmente la invalidez del mismo.

1.4. Principio de Tracto Sucesivo

Este principio hace alusión a que, ninguna inscripción, excepto la primera, se hará sin que esté inscrito el derecho de donde emana. Este principio se origina en base al artículo 20° de la Ley Hipotecaria Española, la cual expresaba que para inscribir títulos, deberá constar previamente anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos.⁶⁹

El Principio de Tracto Sucesivo se encuentra en el artículo 2015⁷⁰ del Código Civil. Además, en el RGRP lo podemos encontrar regulado en el artículo VI⁷¹ del Título Preliminar. Ambas normas, expresan básicamente lo mismo.

1.5. Principio de Prioridad

Por este principio, los derechos otorgados por el Registro, se encuentran determinados por la fecha de su inscripción, y ésta por el día y hora de la presentación. En el Derecho Registral, el apotegma *prior in tempore potior in jure*, es de suma importancia, de acuerdo a este, el derecho que otorga el Registro, se

⁶⁸ "PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

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."

⁶⁹ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 58.

⁷⁰ Principio de Tracto Sucesivo

Artículo 2015.- Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

⁷¹ "PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario."

encuentra determinado por la prioridad en el tiempo de la inscripción, es decir por el día, hora y minuto en el que se presenta al Registro el título.⁷²

Ahora bien, se encuentra regulado por el artículo 2016⁷³ del Código Civil, además en el artículo IX⁷⁴ y X del Título Preliminar del RGRP se distinguen dos clases de prioridad:

1.5.1. Prioridad Preferente:

Sobre este se señala que el efecto que emane del asiento registral, así como a preferencia del derecho que de éste surge, se retrotrae a la fecha de presentación. Existe entonces, una jerarquización en relación a la antigüedad de cada inscripción.⁷⁵

1.5.2. Prioridad Excluyente:

La premisa es simple, no podrá inscribirse un título que resulte incompatible con otro título que ya se encuentra inscripción o en proceso de inscribirse, aunque sea de igual o anterior fecha. Se produce un cierre registral, dado que un título que pretende ser inscrito, si resulta ser incompatible con otro, no podrá inscribirse.⁷⁶

1.6. Principio de Impenetrabilidad

⁷² Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., pp. 22 y 23.

⁷³ "Principio de prioridad

Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro."

⁷⁴ "PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario."

⁷⁵ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 23.

⁷⁶ Cfr. *Ibidem* p. 24.

El artículo 2017⁷⁷ de nuestro Código Civil lo contempla, y nos dice que un título incompatible con otro ya inscrito, no puede inscribirse, aun así sea de fecha anterior. Es decir, su propósito es impedir que se inscriban derechos que se opongan a los ya contenidos en la partida.

1.7. Principio de Especialidad

Contemplado en el artículo IV⁷⁸ del Título Preliminar del RGRP, también llamado de Determinación⁷⁹, significa que por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida independiente. En cada partida, se extenderá la primera inscripción, además de los distintos derechos posteriores.

En el caso de personas naturales, se abrirá una sola partida por cada persona, en la cual se inscribirán los distintos actos.

1.8. Principio de Legalidad

Nuestra legislación consagra este principio en el RGRP⁸⁰. La legalidad es la conformidad con la ley, y se manifiesta en este principio porque solo se extiende la

⁷⁷ "Principio de impenetrabilidad

Artículo 2017.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior."

⁷⁸ "PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral."

⁷⁹ Cfr. R. GUEVARA MANRIQUE, *Derecho Registral...*, cit., p. 61.

⁸⁰ "V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro."

inscripción cuando el título se adecua a la partida y las normas jurídicas que rigen el acto.

1.9. Principio de Fe Pública Registral

Este principio se encuentra contemplado tanto en el Código Civil en el artículo 2014⁸¹, como en el artículo VIII⁸² del Título Preliminar del RGRP, lo desarrollaremos ampliamente en el punto II del presente capítulo.

II. EL CONTENIDO ESENCIAL DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

2.1. Derecho comparado

2.1.1. Legislación española

En la legislación española, el principio, fue tomado del Derecho Inmobiliario⁸³, específicamente en la Ley de 1861 donde se señalaba que “solamente en virtud de un título inscrito podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior también inscrito”⁸⁴.

Posteriormente, dicho postulado fue modificado por la ley de fecha 21 de diciembre de 1869, donde se daba la notificación a quienes en los veinte años precedentes estuvieran en estado de posesión de los bienes, y solo cuando los

⁸¹ “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, 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”.

⁸² “PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

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

⁸³ Cfr. A. ESTURILLO LOPEZ, *Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil. Práctica de Legislación Mercantil Societaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1993, p. 271.

⁸⁴ Ídem.

notificados no reclamaran en treinta días la inscripción a favor del tercero, es cuando quedaba firme a pesar de que el derecho del otorgante fuera anulado.⁸⁵

Luego, se hicieron más modificaciones, donde desapareció la notificación, quedando finalmente el artículo de la siguiente forma:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirientes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviera su causante o transferente.”⁸⁶

El principio se encontró consagrado en su forma actual desde la reforma hipotecaria del año 1944, desde ese entonces se designa el efecto adquisitivo que produce la inscripción en beneficio del tercero hipotecario.⁸⁷ Parte de la redacción es la siguiente:

“[...] La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirientes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviera su causante o transferente”⁸⁸.

Vemos entonces que la fuente de este principio en la legislación española, radica en el Derecho Inmobiliario, específicamente en la Ley de 1861 donde se hablaba del título inscrito, es decir, era lo que constaba inscrito lo que determinaba o no si es que se trataba de un tercero registral que actuó con buena fe. Posteriormente, se dilucida como resalta la importancia del conocimiento del tercero sobre la inexactitud que pudiera constar inscrita, que finalmente consta en el Registro.

⁸⁵ *Ibíd*em, pp. 271 y 272.

⁸⁶ *Ibíd*em, p. 272.

⁸⁷ Cfr. A. PAU PEDRÓN, *Curso de Práctica Registral...*, cit., p. 86.

⁸⁸ A. ESTURILLO LOPEZ, *Estudio de la Legislación...*, cit., p. 272.

Además, el sistema registral español se caracteriza porque la inscripción de los actos genera efectos sustantivos, tales como la oponibilidad, legitimación, prioridad sustantiva y la fe pública registral.⁸⁹

2.1.2. Legislación argentina

Mediante la Ley N° 17.711, periodo del funcionamiento de los registros provinciales, no existía disposición en la cual “pudiera apoyarse el principio de Fe Pública Registral”.⁹⁰

En efecto, después de la promulgación de distinta normatividad, se dice que se fue incorporando el principio, hay quienes que sostienen que los Registros en Argentina se encuentran impregnados de la Fe Pública Registral, mientras otros señalan que no es así y simplemente el principio se aplica en determinados momentos.⁹¹

La Ley registral inmobiliaria argentina 17.801 refiere en su artículo 29° que: “el asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara, en los casos a que se refiere el artículo 1011° del Código Civil”.⁹²

Por su parte, el anterior Código Civil argentino en su artículo 1011° indicaba que:

“Si el libro de protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia que existía, o que se ponga en el Registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que

⁸⁹ Cfr. F. TARAZONA ALVARADO, *El Sistema Registral Peruano...*, cit., p. 45.

⁹⁰ A. BOULIN ZAPATA, “El Principio de Fe Pública Registral en el Derecho argentino”, *Idearum U.M.*, 2015, p. 16. Disponible en: <<http://www.um.edu.ar/ojs2019/index.php/Idearium/article/view/713/695>>. Consulta: 10 de noviembre de 2019.

⁹¹ Cfr. *Ibíd.*

⁹² H. ADRIÁN GÓMEZ, “El derecho Aeronáutico Registral”, *Derecho Registral Aeronáutico*, Fundación AENA y el Instituto Iberoamericano de Derecho Aeronáutico y del Espacio y de la Aviación Comercial, 2010, pp. 13-64. Disponible en: <<https://cedaeonline.com.ar/tag/fe-publica-registral/>>. Consulta: 15 de noviembre de 2019.

la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente”.⁹³

Sin embargo, con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en fecha 01 de agosto de 2015 es que vemos que ya no existe norma similar en dicho cuerpo normativo. A su vez, el citado artículo 29° de la Ley registral inmobiliaria argentina mantiene su texto original a pesar de la promulgación del nuevo Código Civil.⁹⁴

Ahora bien, a pesar que en un primer momento no existía en su legislación, posteriormente se ve en la citada normativa, que no se ve alterada por el nuevo Código Civil⁹⁵. También, a pesar de las distintas posiciones sobre cuán difundido se encuentra el principio en la legislación, se coincide en que si se encuentra contemplado en la legislación argentina. Cabe resaltar que hay una gran influencia por parte de la Ley Hipotecaria española en la ley registral argentina.⁹⁶

2.2. Fundamento

Se funda en la necesidad de la protección del tráfico mercantil, en tanto que el tercero se verá proporcionado de seguridad que ofrece el Registro, en tanto este se entiende cierto y que produce todos sus efectos.⁹⁷

Es imperativo tener presente que la persona quien adquiere, lo hace con la confianza de que lo pronunciado a nivel registral en el asiento, se encuentra es seguro y que se encuentra protegido, todo ello para promover la agilidad comercial.⁹⁸

⁹³ *Ibíd.*

⁹⁴ Cfr. J.A. LATINO, “La influencia del derecho registral español en Argentina a la luz del bicentenario”, *Notarios y Registradores*, 2017. Disponible en: <<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-influencia-del-derecho-registral-espanol-en-argentina/#leyes>>. Consulta: 15 de enero de 2020.

⁹⁵ Cfr. *Ibíd.*

⁹⁶ Cfr. *Ibíd.*

⁹⁷ Cfr. A. ESTURILLO LOPEZ, *Estudio de la Legislación...*, cit., p. 273.

⁹⁸ Cfr. *Ídem.*

El tercero, al momento de contratar, lo hace en base a las características expuestas de la situación jurídica inscrita, que son definitivas y oponibles, los derechos que son publicitados son producen sus efectos, por ello es que se haría una aplicación de la Teoría de la Apariencia desarrollada.⁹⁹

Se entiende que la fundamentación resulta ser igual a la del principio de Legitimación y al principio de Publicidad Material.¹⁰⁰

2.3. Noción de la Fe Pública Registral

La Fe Pública Registral, para la doctrina española, es un principio de protección al tercero que reúne los requisitos establecidos por la ley. Sobre este, la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derecho se convierte en una presunción *iuris et de iure*.¹⁰¹

Es aquel principio que:

“[...] Propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o éste sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro”¹⁰².

Se dice que la Fe Pública Registral tiene dos relaciones¹⁰³:

- Primera relación entre el vendedor y el comprador que se inscribe pero es nula.

⁹⁹ Cfr. Ídem.

¹⁰⁰ Cfr. Ídem.

¹⁰¹ Cfr. A. MANZANO SOLANO, *Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Volumen I, Madrid, 1992.

¹⁰² F. TARAZONA ALVARADO, “Algunas consideraciones sobre el principio de Fe Pública Registral”, *Fuero Registral*, N° 8, 2011, p. 15.

¹⁰³ M. TORRE JANAMPA, *La fe pública registral...*, cit., pp. 6 y 7.

- Segunda relación, donde el antiguo comprador se convierte en vendedor del bien a un tercero. Y es así que la segunda venta se inscribe, siendo que el tercero no se verá afectado por la inexactitud, en este caso la nulidad que se ponía de ejemplo, a fin de mantener su adquisición.

La buena fe es la “legítima creencia de haber obrado conforme a derecho y en la razonable ignorancia de que no se daña el derecho de algún tercero”¹⁰⁴.

Además, la buena fe tiene dos perspectivas¹⁰⁵:

- Buena fe objetiva: es la creencia de que los Registros Públicos son una fuente confiable (buena fe – lealtad).
- Buena fe subjetiva: creencia de criterios extra registrales, importará el hecho que se dio en la adquisición del derecho (buena fe – creencia).

Asimismo, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, respecto al referido principio de Fe Pública Registral, se indicó la importancia de tal principio, señalándose que es “la médula central de su estructura”¹⁰⁶, en tanto brinda protección al tráfico patrimonial.¹⁰⁷

Entonces, vemos cómo es que este principio permite al Registro cumplir su función, la cual consiste en brindar publicidad de los actos y derechos que se han amparado en él.¹⁰⁸

Sin este principio o en una posición de mala interpretación del mismo, no existiría el porqué de la confianza de la información que brinda el Registro a todas las personas, al no confiar en el contenido de la inscripción veríamos como las personas tendrían

¹⁰⁴ *Ibíd*em, p. 8.

¹⁰⁵ Cfr. *Ídem*.

¹⁰⁶ Diario Oficial “El Peruano”, *Exposición de motivos oficial del Código Civil*, 19 de noviembre de 1990.

¹⁰⁷ Cfr. *Ibíd*em.

¹⁰⁸ Cfr. F. TARAZONA ALVARADO, “Algunas consideraciones...”, cit., p. 16.

que recurrir a los títulos archivados y así incurrir en un incremento de gastos de transacción, ello originado en que si no se puede confiar en lo publicitado por el Registro, cada quien tendrá que recurrir e investigar por sí mismo, volviendo nuevamente a realizar el trabajo realizado por el Registrador Público.

Existe una relación importante, entre este principio y el principio de Legitimación, ello en tanto que el tercero registral se verá confiado por la información brindada que consta en el asiento registral, el cual se presume válido y a su vez despliega todos sus efectos desde el momento de la inscripción.¹⁰⁹

Tarazona Alvarado refiere que, frente a la elección realizada por parte del legislador entre la seguridad estática o la seguridad dinámica, fue que se optó por la seguridad dinámica, ello en atención a que la función del Registro es publicitar los actos y así los terceros podrán contratar sin elevar sus gastos y así finalmente poder promover el tráfico patrimonial. Refiere que de haber optado por la seguridad estática, si bien se protegería al propietario, se perjudicaría gravemente la seguridad del tráfico del que hablábamos, ello en vista que fue el tercero quien confiado contrató en consideración de lo publicitado por el Registro. Por lo tanto, no tendría razón de ser el Registro, todo el proceso plasmado en el asiento registral, del cual se publicita a todos y en base al cual todos deberían poder contratar con seguridad. Resulta pues, importante la protección al tercero en nuestro sistema registral.¹¹⁰

2.4.Contenido esencial del principio

Para poder comprender el contenido del principio, hay que hacer un desglose de los requisitos que se establecen en él: el tercero registral, la buena fe, adquisición a título oneroso, adquisición de un derecho de quien figura en el Registro con facultades de otorgarlo; y finalmente, que no se desprendan causas que anulen, rescindan o resuelvan el título, para que finalmente inscriba el tercero su derecho en el Registro.

¹⁰⁹ Ídem.

¹¹⁰ Cfr. Ibídem, p. 17.

2.4.1. El tercero registral

El tercero registral es quien resulta tutelado por el ordenamiento jurídico, siendo que este se mantiene inscrito en el Registro, aunque el de su transferente haya sido anulado, rescindido o resuelto en merito a causas que no se encuentre inscritas.¹¹¹ De lo señalado se desprende que para que el tercero se vea protegido, debe inscribir su derecho en el registro.

Es menester destacar que el tercero registral es diferente al tercero civil, por cuanto este último es aquella persona ajena a una relación jurídica determinada. Por otro lado, el tercero registral es aquel tercero que reuniendo determinados requisitos previstos en la ley puede inscribir su derecho adquirido.¹¹²

2.4.2. La buena fe

La doctrina señala que la buena fe tiene un aspecto negativo y un aspecto positivo.

Respecto al aspecto negativo, éste consiste en el desconocimiento de la existencia de una inexactitud registral, siendo que se desconoce que la realidad registral no coincide de la extra registral.¹¹³

También existe la concepción positiva de la buena fe, y consiste en la creencia que el titular registral, sin ninguna duda, lo es.¹¹⁴

Será, en este contexto, la creencia de que quien está transmitiendo el derecho en cuestión, es efectivamente el dueño, el titular real y en consecuencia, este puede disponer del derecho.

¹¹¹ Cfr. *Ibíd*em, p. 18.

¹¹² Cfr. *Ídem*.

¹¹³ Cfr. *Ibíd*em, p. 19.

¹¹⁴ Cfr. *Ídem*.

La Exposición de Motivos Oficial del Código Civil señala que la buena fe que se le exige a una persona a efecto de constituirse en tercero registral es la de ignorar la existencia de la inexactitud en lo publicado por el registro. En otras palabras, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no se perciben en el Registro, asimismo estas deben ser desconocidas por quien desee ampararse del principio.¹¹⁵

2.4.3. Adquisición a título oneroso

Mediante este requisito se protegerán a los negocios jurídicos de carácter oneroso, es decir donde se producen contraprestaciones y que fueron celebrados en base de lo publicitado en el Registro.

Una parte proporcionará una ventaja a cambio de recibir otra, existiendo un sacrificio proporcional, ello se ve reflejado en la onerosidad.¹¹⁶

Será evidente entonces que quien adquiera un derecho a título a gratuito, no se encontrará bajo la protección del principio de Fe Pública Registral.

2.4.4. Adquisición de un derecho de quien figura en el Registro con facultades para otorgarlos; y, que no se desprendan causas que anulen, rescindan o resuelvan el título

Este requisito se refiere a la confianza que existirá por parte de todos hacia el Registro, se confiará en la cadena de transmisiones plasmadas en los asientos de las partidas registrales.

¹¹⁵ Cfr. DIARIO OFICIAL "EL PERUANO", *Exposición de motivos...*, cit.

¹¹⁶ Cfr. G. QUISPE CHÁVEZ, "El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia", *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 107, 2007, p. 300.

El adquirente para poder encontrarse bajo la protección jurídica de este principio, deberá recurrir al Registro, para poder dilucidar quien se encuentra con facultades para otorgar el derecho que adquiere.

Ahora bien, ¿qué se debe entender cuando hablamos de recurrir al “Registro”? Como señalamos anteriormente, la función del Registro será la de publicitar de las distintas situaciones jurídicas que existan, dicha publicidad será una verdad oficial realizada por el Registrador Público, que como indicamos en mérito a nuestro peculiar sistema registral, elaborará el asiento mediante el método de la inscripción, es decir, realizará un resumen del acto a inscribir, todo lo contrario a lo que representa el sistema de transcripción, donde cobra relevancia el título enteramente, se realiza una transcripción literal de su contenido o en todo caso, se realizará su archivado.

Vimos pues, que a pesar que nuestro sistema registral es de inscripción, de igual forma se archivan los títulos que dieron mérito a los asientos. Esta situación se da debido a que la institución del Estado es consciente de que pueden producirse errores en tanto es una labor humana, pero no es que por los errores cometidos por los funcionarios nos encontremos frente a una situación de inseguridad por parte de las personas que pretenden contratar.

Todo lo contrario a lo señalado, al archivarse los legajos, estos servirán como constancia para cuando las personas perjudicadas quieran hacer efectiva la garantía estipulada en el literal d) del referido artículo 3° que nos ofrece la Ley N° 26366, donde nos refiere que existirá una indemnización por parte del Sistema Nacional de los Registros Públicos a favor de aquellos afectados por los errores de los Registradores Públicos, ello sin dejar de lado la responsabilidad de la cual puedan ser pasibles estos funcionarios.

Al hablar del Registro, veremos su fundamento último, es decir el asiento registral, ya que alrededor de él gira toda la actuación registral, iniciándose por la presente del título por el Diario, siendo éste calificado por el Registrador y

siendo inscrito en el asiento registral, cuando la calificación fuese positiva, quedando así publicitado el referido acto y siendo oponible a terceros.

También vemos la necesidad de que al momento de que el tercero revisa los asientos de la partida registral, para verificar efectivamente quien es el titular, podrá determinar de la lectura si se desprendan causas que anulen, rescindan o resuelvan el título.

Queda claro que si de la simple lectura de lo publicitado en los asientos no se desprende ninguna de las causas señaladas, tenemos que el tercero podrá contratar amparado en este principio.

Entonces, el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral consiste en que se protegerá al tercero, quien de buena fe contrata basado en la confianza y seguridad que se ofrece en el Registro, teniendo presente que la función del Registro es la publicidad, que se ve reflejada en la inscripción que se hace en el asiento registral. El tercero será quien sino determina en la partida la existencia de causas que anulen, rescindan o resuelvan el título, procederá a inscribir su título. Además, encontramos como presupuesto que para que sea protegido deberá ser la adquisición a título oneroso.

Extrema sería la posición donde se señala que además de evaluar los asientos, también deberá recurrir a los títulos archivados que dieron mérito a tales inscripciones, pero eso lo desarrollaremos en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO III: LA LEY N° 30313 Y SU MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL

I. LA LEY N° 30313

El artículo 2014° del Código Civil que regula el Principio de Fe Pública Registral (el cual fue materia de análisis el capítulo anterior) fue modificado por la Ley N° 30313 “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049”.

En un primer momento se presentaron distintos proyectos de ley: 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014 y 3849/2014-CR. Estos, acumulados, dieron origen al Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos de fecha 11 de noviembre de 2014, siendo que luego se realizó la 7ª sesión de la Comisión Permanente el día 11 de febrero de 2015 y la 8ª sesión de la Comisión Permanente el 24 de febrero de 2015, donde en ambas se debatió el texto sustitutorio de los ya mencionados proyectos de ley, dando como resultado el día 24 de febrero en primera votación, con 22 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención, la aprobación del texto sustitutorio del proyecto de 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.

Entonces, la referida ley fue aprobada por la Comisión Permanente el 24 de febrero de 2015. Luego, por acuerdo de la Junta de Portavoces se dio la exoneración de una segunda votación, se remitió la autógrafa de la ley al Poder Ejecutivo el 05 de marzo de 2015, para luego ser promulgada por el Presidente de la República de aquel momento Ollanta Humala Tasso el día 25 de marzo de 2015, siendo publicada al día

siguiente en el Diario Oficial El Peruano y entrando en vigencia desde el 27 de marzo de 2015. El reglamento de la Ley N° 30313 se encuentra en el Decreto Supremo 010-2016-JUS, el cual fue publicado el 23 de julio de 2016.

Además de modificar el principio que nos interesa y tal como su nombre describe, la ley establece:

“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 [...] [SUNARP], 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”.¹¹⁷

Ahora bien, corresponde desarrollar y analizar los motivos de los legisladores, tanto en las exposiciones de motivos de cada proyecto de ley y las opiniones vertidas en los debates. También desarrollaremos algunas opiniones relevantes que se encuentran en el Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos.

1.1. Motivos del legislador

1.1.1. Exposición de motivos

Distintos fueron los proyectos de ley que dieron origen a la Ley N° 30313, cada uno de ellos proponía distintos puntos, por ello desarrollaremos la exposición de motivos de aquellos que interesan a la modificación del artículo 2014°.

El proyecto de Ley N° 2996/2013-PE contempló la modificación del artículo 2014° referido al Principio de Fe Pública Registral, en el sentido que para

¹¹⁷ Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Ficha Técnica Ley 30313”. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=17&Db=201102996&View>. Consultado: 16 de enero de 2020.

presumir la buena fe del tercero, este además de no conocer la inexactitud del registro no podrá haber adquirido un derecho antes de los tres meses de inscrito el derecho del transferente, dado el caso se presumirá la buena fe, cuando transcurran seis meses desde la adquisición del derecho por el tercero.¹¹⁸

En su respectiva exposición de motivos se indica que “la trascendencia del Registro se encuentra en dar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad”¹¹⁹, también se señala que el Registro es una herramienta eficaz que permite “eliminar la incertidumbre en la contratación, tutelar a los terceros, proteger la buena fe y asegurar los derechos”¹²⁰.

Efectivamente, el marco teórico desarrollado resulta certero, tal como se desarrolló a lo largo de esta tesis, el Registro a través del asiento dará publicidad al acto o derecho inscrito, por lo cual es una herramienta que elimina toda incertidumbre y permite la contratación; sin embargo, frente a ello no encontramos fundamento para la conclusión a la que se llega, es decir, si el Registro publicita y da certidumbre en el tráfico económico, ¿por qué se tomaría la decisión de reducir a un límite temporal esta herramienta tan eficaz? No hay sustento, se señala incluso que se conserva la institución y se propone “limitarla en aras de la protección de la seguridad jurídica y la propiedad”¹²¹, pero no es compatible con la teoría planteada por ellos mismos, dado que el limitar temporalmente la buena fe, implica limitar sus beneficios. Todo lo contrario, generaría más incertidumbre reducir la presunción de buena fe a un periodo de tiempo decidido por el legislador sin ningún sustento, no se nos indica cómo es que se ha determinado que tal periodo de tiempo es el ideal frente a cualquier otro.

¹¹⁸ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 2996/2013-PE”, p. 7. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.

¹¹⁹ *Ibidem*, p. 12.

¹²⁰ *Ídem*.

¹²¹ *Ibidem*, p. 22.

Otro proyecto de ley fue el N° 3029/2013-CR, este proponía en cuanto al principio de Fe Pública Registral que no resultaría aplicable la presunción de la buena fe si es que se hubiese transferido un inmueble en dos oportunidades o más en menos de un año¹²². Nuevamente vemos que se limita el principio a un periodo de tiempo e incluso a un número de transferencias realizadas.

En su respectiva exposición de motivos, se desarrolla que el derecho a la propiedad como derecho fundamental, que requiere de la protección necesaria para asegurar las relaciones sociales y económicas, también resalta que este derecho confiere al titular de todas las facultades. Se nos indica la importancia de las transacciones económicas y que las normas pueden ser flexibles en determinados supuestos. Cuando se señala lo relativo a las dos o más transferencias en menos de un año, el legislador justifica ello en que podría presumirse que estamos frente a la comisión de un delito.¹²³ El legislador se contradice, dado que si tenemos el supuesto de que el derecho a la propiedad permite ejercer todas las facultades que este conlleva; y, que también resultan importante las transacciones económicas, no hallamos el nexo que nos lleve a afirmar que el limitar el ejercicio el derecho de propiedad en el aspecto de transferir cuando uno lo juzgue por conveniente, prevenga siempre la comisión de un delito.

Por otro lado, el proyecto de ley N° 3350/2013-CR proponía agregar al artículo 2014° del Código Civil que, no podría invocarse la buena fe si es que no se realizó como acto previo por parte del registrador la notificación en la dirección del bien materia de disposición a la persona que resulta titular del derecho y en una segunda dirección, la cual sería la del titular (pudiendo ser electrónica), por

¹²² Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, "Proyecto de Ley N° 3029/2013-CR", p. 1. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.

¹²³ Cfr. *Ibidem*, p. 4.

lo cual la notificación surtiría efecto vencidos los siete días útiles de efectuadas sin que el notificado no se hubiese opuesto.

En su exposición de motivos resalta que el derecho a la propiedad tiene rango constitucional; también, trata lo relativo a la comisión de un delito en relación al principio de buena fe, teniendo como consecuencia que la persona agraviada se ve obligada a someterse a un procedimiento de muchos años o frente a la imposibilidad de recuperar el bien.¹²⁴

También se transcribe el resumen de las ponencias y debate producido en un Pleno Jurisdiccional Materia Civil y Familia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, respecto a la fe pública registral en los casos de falsificación de títulos. Refiere, que hay dos ponencias: la primera, que la fe pública registral protege a los terceros cuando el acto previo es nulo o falso, no importando la magnitud del vicio; la segunda, donde se indica que la fe pública registral no protege a los terceros cuando hay vicios radicales de nulidad, debe evitarse que los actos ilícitos consumen derechos.¹²⁵

En el debate transcrito, el magistrado Carreón Romero señala que es el Notario quien debe verificar en el RENIEC la identidad de los celebrantes, por lo cual suscribe la primera ponencia, indicando que la buena fe debe ir acompañada de la responsabilidad civil del notario y de los registros públicos. A su vez, el magistrado Cervantes López opta por la primera posición al referir que de otra forma se destruiría la buena fe. Con la intervención de otros magistrados, finalmente la votación dio como resultado seis votos a favor de la primera ponencia, adoptándose por mayoría tal, como conclusión plenaria.¹²⁶

¹²⁴ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, "Proyecto de Ley N° 3350/2013-CR", pp. 1-5. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.

¹²⁵ Cfr. *Ibidem*, pp. 8-9.

¹²⁶ *Ídem*.

En la parte de la exposición, denominada “Análisis costo beneficio” se indica que con tal propuesta, se contribuirá a dar seguridad jurídica a los contratantes.¹²⁷

Visto lo expuesto, podemos decir que una vez más se pone en duda la eficacia del Registro, dado que si ya consta en el asiento el derecho del titular no tendría que notificársele del acto que se está realizando y condicionando a ello todo el tráfico económico. Incluso, como se señaló a favor de la primera ponencia, es el Notario quien un primer momento identifica a quienes celebran un contrato, mediante el RENIEC, por lo cual sumado a ello encontramos al Registro quien, de hacer su trabajo con diligencia, garantizará la seguridad jurídica; por lo cual, no cabría agregarle un procedimiento de tal naturaleza al principio de buena fe.

También el proyecto de ley N° 3365/2013-CR planteaba la modificación del artículo 2014°, en el sentido de que se debía notificar al propietario originario precedente al transferente sea notificado previamente por el transferente o por el tercero con carta notarial de fecha cierta. En su exposición de motivos indican que el Estado nos da un soporte jurídico, brinda garantías de protección y seguridad jurídica mediante el Registro¹²⁸. Es así que no encontramos el motivo por el cual el notificar al anterior propietario del transferente contribuya a la seguridad jurídica, todo lo contrario, ello demostraría que el Registro no nos brinda protección alguna.

Finalmente, en el proyecto de ley N° 3848/2014-CR se propone agregar que el tercero no contará con la protección del registro cuando adquiriera un bien dentro de los tres meses de adquirido por el transferente, hasta los seis meses después de la inscripción¹²⁹. Sobre ello, reiteramos nuestra posición desarrollada respecto a limitar el principio a un aspecto temporal sin fundamento.

¹²⁷ Cfr. *Ibíd*em, p. 13.

¹²⁸ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3365/2013-CR”, p. 3. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.

¹²⁹ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3848/2014-CR”, p. 2. Disponible en: <

1.1.2. Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos

En el Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República sobre los Proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014-CR y 3849/2014-CR; se encuentran opiniones a favor y en contra de los proyectos de ley por parte de distintas entidades, el análisis de las propuestas legislativas, el texto sustitutorio, entre otros.

Una de las opiniones en contra, fue remitida por el Oficio 1036-2014-CNL/D del Colegio de Notarios de Lima¹³⁰ respecto de los proyectos de ley N° 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR y 3365/2013-CR.

En él, se indica que existe una afectación al principio de Fe Pública Registral e inclusive al principio de Legitimación. Refiere que la calificación registral positiva debe ser protegida para que la persona que adquiere lo haga con la certeza de que su derecho quedará firme. También señala que cuando los derechos ciudadanos quedan desprotegidos por la corrupción de autoridades, no se debe culpar de dicha situación a los principios registrales. Al culpar a los principios se llegaría a limitarlos, siendo esta la solución fácil; pero, no corresponde debilitar el sistema registral, sino se deberá reforzar los distintos mecanismos de defensa con los que se cuenta.

Resalta el Colegio que, los sistemas de seguridad previstos -en aquel momento- eran suficientes para proteger el principio de Fe Pública Registral.

http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.

¹³⁰ Cabe señalar que mediante Oficio 211-2014-JDCNP/P de la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú se acuerda que se adhieren unánimemente a la opinión institucional que emite el Colegio de Notarios de Lima.

Finalmente indican que la consecuencia será la disminución de confianza de las personas al Registro y la seguridad que brindan las inscripciones serán relativizadas.¹³¹

Ahora bien, en el numeral IV que desarrolla el análisis de las propuestas legislativas se encuentra un cuadro comparativo donde se señalan los aportes realizados por los congresistas respecto a distintos puntos de los proyectos de ley. Sobre el punto que nos concierne, el ex congresista Eguren Neuenschwander indica que en las mesas técnicas se dijo que se busca no complicar la vida de los ciudadanos ni cortar la velocidad del tráfico jurídico, se procura otorgar seguridades pero no detener el movimiento económico.¹³²

Como conclusión del dictamen, encontramos el texto sustitutorio donde se propone que el artículo 2014° quede de la siguiente forma en la última parte del primer párrafo: “[...] en los asientos registrales y complementariamente con los títulos archivados que lo sustentan [...]”.¹³³

En base a lo señalado por el Colegio de Notarios de Lima, es claro que con la vigencia de la ley en cuestión, lo único que se hizo fue culpar de la corrupción de autoridades y de la comisión de delitos a los principios registrales, cuando lo ideal frente a tales situaciones era reforzar los mecanismos de prevención. Sin embargo, dicha opinión evidentemente no fue suficiente para los legisladores quienes aun así, continuaron con el procedimiento para la promulgación de la ley.

Ahora bien, los legisladores expresaron sus opiniones a favor de la ley, reiterando básicamente lo señalado en cada exposición de motivos. Resulta peculiar la opinión de Eguren dado que él apoyó la modificación de la normativa, pero indicó que no se debe detener el movimiento económico ni complicar la vida de los ciudadanos, lo cual contradice totalmente el texto modificatorio, dado

¹³¹ Cfr. Congreso de la República del Perú, *Dictamen de la Comisión...*, cit., pp. 9-10.

¹³² Cfr. *Ibíd*em, p. 42.

¹³³ *Ibíd*em, p. 52.

que la modificación hace que los ciudadanos se vean involucrados en un procedimiento por demás costoso y engorroso, lo cual podría desincentivar a muchos a realizar todo ello.

Cabe agregar, que hasta en la citada conclusión del texto sustitutorio aun los legisladores no tenían claro el asunto entre el asiento registral y el título archivado, tanto así que se señalaba que este último era complementario al primero. Posteriormente es que se modifica para quedar como en la actualidad consta, sin más debate de por medio.

1.1.3. Diario de los debates

Como indicamos párrafos atrás, se produjeron dos debates de la Comisión Permanente. En el primer debate de fecha 11 de febrero de 2015, el ex congresista Eguren Neuenschwander expresa que se tiene que generar un equilibrio para no quitar las virtudes de la fe registral ni obstaculizar el tráfico patrimonial, ya que ello generaría que no fluya la economía.¹³⁴

Por su parte, el ex congresista Falconí Picardo señaló que se debía tener en consideración además del asiento registral, complementariamente con los títulos archivados que los sustenten.¹³⁵ En consecuencia, indica que “si una persona quiere comprar una propiedad tendría que necesariamente revisar los títulos por lo menos diez años, que eso es lo importante”.¹³⁶

¹³⁴ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Diario de los debates, Periodo Legislativo 2014-2015 Comisión Permanente, 7ª sesión (Matinal), miércoles 11 de febrero de 2015”, p. 43. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 01 de marzo de 2020.

¹³⁵ Cfr. *Ibidem*, p. 50.

¹³⁶ *Ídem*.

Luego, en el debate de fecha 24 de febrero de 2015 el ex congresista Neyra Olaychea indica que la buena fe es vista como perversa y debe eliminarse tal concepto.¹³⁷

Por otro lado, el ex congresista Díaz Dios señala que de no existir el principio de buena fe, para comprar un inmueble se tendría que estudiar todos los títulos, lo cual en la práctica encarecería y frenaría todo el comercio. Además, que no se puede legislar a partir de ilícitos.¹³⁸

Una opinión a favor de la modificación fue la de la ex congresista Pérez Tello de Rodríguez, refiriendo que más importante que el asiento registral es el título archivado, dado que el asiento es una especie de sumilla que “[...] puede estar mal hecha y la gente no puede darle más valor al asiento registral que al contenido del título archivado [...]”.¹³⁹

Vemos nuevamente que, los legisladores no tienen un real conocimiento sobre el derecho registral, en específico el sistema adoptado por nuestra legislación y en conjunto todo lo que ello implica, empezando por la seguridad dinámica tal valiosa para proteger a los terceros e incluso desde lo más básico que es el conocimiento cabal de los principios registrales. Se realiza la modificación del artículo 2014° pero ello no se relaciona en lo absoluto con nuestro sistema registral, que a nuestro parecer es el ideal, dado que se protege al tercero y en consecuencia promueve el movimiento económico.

Los congresistas de aquel entonces, pretenden que el tercero se dé el complicado y costoso trabajo de sacar diez años en títulos archivados, ignorando completamente el trabajo profesional realizado por el Registrador Público y que

¹³⁷ Cfr. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Diario de los debates, Periodo Legislativo 2014-2015 Comisión Permanente, 8ª sesión (Vespertina), miércoles 24 de febrero de 2015”, p. 19. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 01 de marzo de 2020.

¹³⁸ Cfr. *Ibidem*, p. 26.

¹³⁹ *Ibidem*, p. 30.

finalmente consta en el asiento registral. Si bien hubo legisladores quienes manifestaron su opinión en contra fueron pocos y finalmente ello no se vio reflejado en la votación final.

1.1.4. Contexto

La promulgación de ley, fue motivada por el fraude registral. Sobre éste se señala que es un fenómeno social que se ha encontrado presente en el Perú, por ello es que se vio la necesidad de crear mecanismos para poder evitarlo. Entre estos mecanismos, se encuentra el sistema de alerta registral, la tacha por falsificación y el bloqueo por posible falsificación.¹⁴⁰

Fue a raíz del caso Orellana, donde se evidenciaron las supuestas falencias del sistema registral peruano. Esta persona, a través de laudos arbitrales, se dedicaba al tráfico de terrenos.¹⁴¹

Por ello, la referida ley, tiene como objetivo el otorgar protección a los titulares de predios frente a actos fraudulentos, donde el principal problema es la suplantación de identidad. Parte de la doctrina moderna señala que las modificaciones introducidas con la nueva normativa no soluciona el problema que plantea, sino que además afecta la buena fe registral, dejando a este principio sin su sentido primigenio.¹⁴²

Los legisladores, justifican la modificación del citado artículo basándose en el supuesto que los asientos registrales no cuentan con “sustantividad propia”, en otras palabras, únicamente deberemos remitirnos al título archivado. Por otro lado también afirman que serán los terceros registrales quienes al revisar los asientos y títulos archivados, podrán dilucidar con claridad las causas de invalidez notorias, evitando así la concreción de distintos actos fraudulentos.¹⁴³

¹⁴⁰ Cfr. M. TORRE JANAMPA, *La fe pública registral...*, cit., pp. 14 y 15.

¹⁴¹ Cfr. Ídem.

¹⁴² Cfr. F. ESCOBAR ROZAS, “La muerte de la buena fe registral”, *Themis*, N° 67, 2016, p. 322.

¹⁴³ Cfr. Congreso de la República del Perú, *Dictamen de la Comisión...*, cit.

II. NUEVA PERSPECTIVA DEL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL

2.1. La Fe Pública Registral antes de la modificatoria

Antes de la modificación del artículo 2014° del Código Civil, introducida por la Ley N° 30313, el contenido del mismo era el siguiente:

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.¹⁴⁴

Respecto a la parte que indica “causas que no consten en los registros públicos”, existía un debate respecto a la interpretación adecuada sobre este artículo, es decir si correspondían a las causas que no constan en los registros, únicamente lo contenido en el asiento, o si corresponde evaluar en adición los títulos archivados, dicho debate se dio en sede judicial. Sobre ello, y en base a lo desarrollado en el primer capítulo sobre el asiento registral, creemos que no debió darse ningún debate dado que la institución denominada SUNARP y sus funcionarios los Registradores Públicos se encargaron de calificar el título positivamente e inscribirlo en el asiento, siendo éste la última presentación de la publicidad que brinda el registro, nos brinda seguridad jurídica dado que hay un respaldo de legalidad que no debe ser menospreciado frente a los títulos archivados. Finalmente, sobre los títulos archivados servirán como respaldo en tanto son herramientas para corregir errores, o inclusive para posteriores inscripciones, cuando se realizó la reserva de un acto; ello debe entenderse siempre teniendo en consideración que nuestro sistema registral sigue la técnica de inscripción o extracto.

¹⁴⁴ Artículo que fue modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015.

A pesar de ello, el RGRP en su artículo VIII siempre fue claro en el siguiente sentido:

“VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

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

Es decir, el RGRP contempla que se determinará si es que hay buena fe registral, únicamente en mérito a los asientos registrales. Por lo cual, no correspondería según el citado artículo evaluar nuevamente el título que dio mérito al asiento registral en debate, dado a que como señalamos, el título que pretende inscribirse, es calificado, o sea es estudiado rigurosamente por el Registrador Público, para posteriormente, superados los requisitos establecidos por la legislación vigente es que se procede a la inscripción que recae finalmente en el asiento registral, muestra máxima de la actuación conforme a ley, donde queda legitimado el acto.

2.2.La nueva Fe Pública Registral según el Código Civil

El nuevo texto modificado del artículo 2014° del Código Civil refiere lo siguiente:

“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, 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”.¹⁴⁵

¹⁴⁵ Congreso de la República del Perú, Decreto Legislativo N° 295, *Código Civil*, entrada en vigencia el 14 de noviembre de 1984.

Es evidente que es una pequeña modificación respecto al contenido desarrollado en el artículo, dado que solo se añade “los títulos archivados que lo sustentan”. Pero, la modificación realizada tiene variadas consecuencias.

Veremos que existe un regreso al título archivado, es decir, después que llega la escritura pública al Diario, y se entiende que el Notario dio fe de lo que contiene, es el Registrador quien califica el título y lo inscribe en el asiento registral; después de todo ello se produce el regreso al título archivado que ya ha pasado por distintas personas calificadas para sus puestos, para que sea nuevamente evaluado, pero en esta oportunidad no por alguien debidamente calificado, sino por cualquier ciudadano que no necesariamente tiene instrucción en la materia.

Además será la misma persona interesada en contratar quien incurrirá en distintos gastos para poder solicitar copia o lectura del título archivado a ser evaluado, más allá de dar lectura o recabar una copia de toda la partida registral, situación que ya se realizaba antes de la modificación. Por lo cual, agregar más gastos al ciudadano, es parte de la modificatoria realizada.

Se señala que la norma se origina con la finalidad de solucionar el problema del fraude que existía y existe, pero que ello no se ha podido lograr. Se indica que para solucionar dicho problema, debió haberse encontrado su origen, y no proponer ideas que realmente no logran solucionar el problema planteado.¹⁴⁶

Además, ya no se extendería la responsabilidad de la calificación que realiza el Registrador en casos de responsabilidad civil. El Registrador, en caso de producirse el caso, podrá alegar que debió haber sido la víctima quien debió haber actuado conforme la nueva normativa, o sea, recurrir al título archivado a fin de verificar que no existan inexactitudes en los asientos de la partida.¹⁴⁷

¹⁴⁶ Cfr. M. TORRE JANAMPA, *La fe pública registral...*, cit., pp. 14 y 15.

¹⁴⁷ Cfr. G. MENDOZA, “La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿buena fe? Fe Pública Registral”, 2017. Disponible en: <<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>>. Consulta: 15 de noviembre de 2019.

La nueva Fe Pública Registral que se plantea, nos hace deducir que reduce la aplicación del principio de Legitimación del asiento registral, dado que en un inicio el asiento es válido y produce todos sus efectos. Pero, al plantearse la duda de si en realidad el trabajo realizado por el Registrador, trabajo en el que tiene experticia, ha sido realizado correctamente, tendríamos que los asientos ya no desplegarían dicha seguridad que nos plantea el principio de Legitimación.

III. CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN AL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Lo que se pretende con esta ley es dejar sin efecto las funciones del Notario y el Registrador, en tanto que son ellos quienes tienen las herramientas para evaluar la conformidad de los títulos con lo exigido en la ley. Son quienes están preparados en la materia, de una mejor forma que los usuarios de los servicios registrales y terceros. Se encuentran pues, en una posición privilegiada frente al tercero para poder detectar alguna causa de invalidez y en consecuencia, evitar su formalización y posterior inscripción en el Registro.¹⁴⁸

Bajo la modificación al artículo 2014°, serían los ciudadanos los encargados de volver a examinar los títulos que fueron en un primer momento autorizados por notarios y siendo posteriormente inscritos, después de una rigurosa calificación, por el Registrador Público; todo ello con la finalidad de poder “actuar de buena fe” conforme al nuevo artículo 2014°, es decir descartando cualquier causa de inexactitud.¹⁴⁹

Lo señalado nos lleva a preguntarnos cuál es en realidad la función del Notario y el Registrador Público, dado que bajo el nuevo régimen legal, no existirán “incentivos” para que ellos puedan realizar su trabajo de manera diligente. Frente a la invalidez de un título, no cabrá opción de acción legal dado que como señala la normativa, será parte de la diligencia del tercero de buena fe el verificar a fondo, documentos que

¹⁴⁸ Cfr. F. ESCOBAR ROZAS, “La muerte de la buena...”, cit., p. 330.

¹⁴⁹ Cfr. *Ibidem*, p. 331.

con anterioridad debieron ser diligentemente evaluados, tanto por el Notario como por el Registrador Público.

Vemos entonces que, la calificación registral pierde validez, dado que serán los ciudadanos quienes deberán evaluar la legalidad de los títulos. Entonces, si los ciudadanos son los encargados de evaluar causas de invalidez no percibidas por el Registrador, la función del Registro quedaría relegada.¹⁵⁰

En adición a lo ya indicado, el tercero que pretenda actuar de buena fe, en el nuevo supuesto impuesto por la Ley N° 30313, tendrá que incurrir en significativos costos de transacción, desde solicitar la visualización de la partida, hasta el poder solicitar copia de los títulos archivados de cada uno de los asientos registrales, costo que variará dependiendo de la extensión del título archivado.¹⁵¹

Existirá entonces, una gran desconfianza hacia lo contenido en el Registro, existirán personas interesadas en contratar que debido a la complejidad o a los altos costos que se verán desincentivadas a realizar dicho acto.¹⁵² La desconfianza además, desprecia el principio de Legitimación, al ya no existir seguridad sobre los derechos inscritos en los asientos.

También los terceros incurrirían en gastos al tener que contratar abogados que los pueda ayudar en la tarea “registral” de revisar las partidas, sus asientos y los distintos títulos archivados. Se señala también que aun así no existe garantía, debido a que no todos los abogados son especialistas en derecho registral o civil.¹⁵³

También vemos como la nueva normativa deja de lado lo regulado en el capítulo I artículo 3° de la Ley N° 26366, donde se contemplan las garantías del Registro (lo cual fue tratado en el capítulo I de la presente investigación), entre ellas la descrita

¹⁵⁰ Cfr. Ídem.

¹⁵¹ Cfr. Ídem.

¹⁵² Cfr. Ídem.

¹⁵³ D. CLEMENTE GÁLVEZ, *Ley 30313 ¿una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral?*, PUCP, Lima, 2017. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11938>>. Consulta: 20 de noviembre de 2019.

en el literal d) la posibilidad de obtener una indemnización por parte del Registro en caso de error de sus funcionarios, es decir por error del Registrador Público.

La referida ley ya establece en sus garantías, la posibilidad de indemnizar frente a alguna inscripción realizada incorrectamente, es decir, siempre hubo protección frente a los posibles vicios contenidos en el título.

Se deja de lado el objeto del Registro, en tanto que este nos brinda verdad para poder entablar negocios jurídicos, siendo que previamente se realizó un enjuiciamiento por parte del Registrador sobre la legalidad de los documentos. La verdad de la que hablamos se manifiesta en el asiento registral que contiene el resumen del acto, también se hace referencia al documento que dio mérito, inclusive la fecha y hora de la inscripción.

Con la buena fe solo debería bastar con cumplir ciertos requisitos, para así poder preservar la seguridad dinámica. Es decir, el tercero debe inscribir su derecho, desconocer la inexactitud simplemente revisando la partida, y haber adquirido onerosamente el derecho de la persona que figura en la partida.

La modificación al contenido esencial del artículo de Fe Pública Registral, abre las puertas a todo tipo de supuestos, porque siguiendo el pensamiento de los legisladores ¿quién nos asegura que además de los errores que pudieran constar en los asientos registrales, no podrían existir errores en sede Notarial? Se le exigirá al tercero de buena fe, llegar incluso a revisar los documentos presentados al Notario para los distintos actos que se celebran. Tendríamos que dudar incluso de la identificación de las personas que se realiza en las Notarías, porque en realidad no se sabría en donde consta el defecto que nos arrebatara la buena fe, en la que pretendemos ampararnos. Los legisladores, como desarrollamos anteriormente, pretenden que sean los ciudadanos quienes mediante el cumplimiento del modificado principio prevengan ilícitos, en un grado mayor que el Registrado.

Será entonces, necesaria la confianza en los principios que fundan nuestro Sistema, y sobre todo, la plena comprensión del contenido de los mismos, porque si se deja de lado su contenido esencial, lo que en realidad representan, sobre todo por casos en concreto y no generales, se desfigurarán nuestras instituciones. Todo ello producido por el real desconocimiento del Registro.

CONCLUSIONES

PRIMERA: En el sistema registral peruano (caracterizado por ser un sistema de inscripción) se dará el ingreso de un título que está conformado por determinados documentos que estarán previamente dotados de fe otorgada por el Notario, que luego de ingresados por el Diario serán distribuidos aleatoriamente a los Registradores Públicos para ser calificados por ellos. Serán estos profesionales en Derecho quienes habiéndose especializado en la materia registral, verificarán los presupuestos exigidos por la normatividad vigente y finalmente después de este control de legalidad riguroso, es que se inscribirá el título en el asiento registral, en él constará un extracto, es decir, lo que resulta relevante.

El asiento registral, se encuentra protegido por el principio de Legitimación que indica que su contenido se presumirá cierto; y, en consecuencia, producirá todos sus efectos. El asiento publicitará la situación jurídica contenida en él, permitiendo el correcto funcionamiento del tráfico económico.

Cabe añadir que, el servicio que nos provee la SUNARP y por el cual las personas pagan, consiste en la eliminación de la desigualdad de información que puede existir en relación a la situación de titularidad de un determinado activo.

SEGUNDA: El contenido esencial del principio de Fe Pública Registral consiste en que se protegerá al tercero, quien de buena fe, contrata basado en la confianza y seguridad que se ofrece en el Registro, teniendo presente que la función del Registro es la publicidad, que se ve reflejada en la inscripción que se hace en el asiento registral. El tercero será quien al no determinar en la partida la existencia de causas que anulen, rescindan o resuelvan el título, procederá a contratar con la persona que tiene el derecho inscrito, con el fin de poder inscribir el derecho recién adquirido. Además, encontramos como presupuesto que para que sea protegido deberá ser la adquisición a título oneroso.

El principio permitirá que el Registro cumpla su función primordial, la cual consiste en dar publicidad a los actos y derechos que se dieron en la realidad extra registral y que finalmente accedieron al Registro. De no existir o no interpretarse de manera errónea, o de ser

modificado (como es el caso nuestro) determinaría la falta de confianza de la información que nos brinda el Registro. Además, resulta fundamental para el principio, otro denominado principio de Legitimación, que como desarrollamos, también protege al tercero al indicarle que la información que brinda el Registro se presume legítima y válida.

Es menester recalcar que todo esto se desarrolla en un marco de seguridad dinámica, donde se ha optado por proteger la función de publicidad del Registro para promover el tráfico jurídico.

TERCERA: Para evidenciar los supuestos sobre los cuales se realiza la modificación del artículo 2014°, nos remitimos a la exposición de motivos de cada uno de los proyectos de ley que formaron finalmente la ley como actualmente la conocemos, el Dictamen de la Comisión de Justicia y de Derechos Humanos y los diarios de debates donde se discutió la misma. En estos documentos, los legisladores afirmaban que el asiento registral carece de sustantividad propia, buscaban limitar el principio justificándose en que, ello prevendría una serie de ilícitos que por aquella época se hicieron notar debido al caso Orellana.

A su vez, expresaban en sus motivos la relevancia de las transacciones económicas, pero por otro lado propusieron medidas incompatibles con ello. De igual forma se indicó que la medida propuesta contribuiría a brindar seguridad jurídica a los contratantes, situación que no se logró.

Dado el contexto en que se vivía, relacionado al fraude y suplantación que perjudicaban a muchas personas víctimas de bandas organizadas en tráfico de bienes, la propuesta legislativa surgió únicamente como forma de apaciguar el temor de la población de que se les despoje de su propiedad de manera injusta; no existe en todos los documentos donde se debate la modificación del artículo 2014° un sustento doctrinario suficiente para realizar tal cambio tan drástico y perjudicial a un principio fundamental del derecho registral, que no es invención propia de nuestra legislación, sino que ha sido tomado del modelo español.

Algunos legisladores afirmaron que para prevenir los ilícitos las personas que quisieran comprar un bien tendrían que revisar de forma necesaria, los títulos archivados de diez años.

También indicaron que el asiento es una sumilla que puede estar “mal hecha” y que las personas no debían darle más valor que al título archivado.

Por lo señalado, al poner en evidencia los supuestos que dieron origen a la norma, afirmamos que los legisladores de aquel momento se encontraban en un desconocimiento total del sistema registral peruano, es decir, lo que lo caracteriza como tal desde sus principios fundadores hasta la seguridad dinámica que promueve el tráfico económico.

CUARTA: En base a lo señalado en estas conclusiones, si bien el título archivado da origen al asiento, ello no implica que el trabajo realizado por el profesional especializado - Registrador resulte irrelevante, sino que se extraen determinados datos importantes para el tráfico patrimonial, caso contrario, el Registrador no necesitaría ser abogado ni estudiar la materia porque podría suplirlo cualquier persona que se especialice en el archivo de documentos.

Ya no existirán incentivos para los Registradores Públicos, quienes podrán olvidarse de la garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos que señala que procederá la indemnización frente a sus errores. Indemnización, que ciertamente si es efectiva, protege a las personas que podrían verse afectadas por inexactitudes producidas por distintos motivos, entre ellos el fraude, que es precisamente lo que trata de combatir esta ley.

Al momento de olvidar las verdaderas funciones del Registrador Público, es decir la calificación e inscripción de títulos, se está incrementando los costos de transacción, debido a que serán las personas interesadas quienes se verán obligadas a revisar los títulos archivados de la partida registral correspondiente, e incluso el contratar abogados que pueden o no estar preparados en la materia, acarrea otro costo adicional.

También se dilucida el olvido del principio de Legitimación, en tanto no existirán asientos registrales que se tomen por ciertos, y no desplegarían sus efectos.

Un sistema de transferencias coherente con el verdadero contenido del principio de Fe Pública Registral deberá brindar a la persona adquiriente la seguridad de poder excluir a cualquier otra persona que se contraponga a su derecho inscrito. Proteger a los adquirientes

resulta indispensable, caso contrario muchos no contratarían frente a tal inseguridad. Con la modificación realizada, a ojos del legislador todos están en sospecha. Se partió de un problema focalizado, siendo este los casos de fraude inmobiliario, pero lo único que se logró es desvirtuar la publicidad que nos brindan los asientos registrales. Por ello, a fin de preservar el contenido esencial del principio de Fe Pública Registral que es compatible con nuestro sistema, se debe modificar el artículo 2014° y únicamente remitirnos al asiento registral, sin contemplar el estudio de los títulos archivados para la actuación de la buena fe.

Por lo todo lo señalado, llegamos a la conclusión que la modificación al principio de Fe Pública Registral con la Ley N° 30313, resulta incompatible con su verdadera esencia.

BIBLIOGRAFÍA

1. ADRIÁN GÓMEZ H., “El derecho Aeronáutico Registral”, *Derecho Registral Aeronáutico*, Fundación AENA y el Instituto Iberoamericano de Derecho Aeronáutico y del Espacio y de la Aviación Comercial, 2010, pp. 13 - 64. Disponible en: <<https://cedaeonline.com.ar/tag/fe-publica-registral/>>. Consulta: 15 de noviembre de 2019.
2. ALMENARA SANDOVAL J., “El asiento registral, fundamento de la buena fe pública registral”, *Fuero Registral*, N° 13, pp. 151 y 156. Disponible en: <<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2017/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf>>. Consulta: 29 de septiembre de 2019.
3. BOULIN ZAPATA A., “El Principio de Fe Pública Registral en el Derecho argentino”, *Idearum U.M.*, 2015, p. 16. Disponible en: <<http://www.um.edu.ar/ojs2019/index.php/Idearium/article/view/713/695>>. Consulta: 10 de noviembre de 2019.
4. CLEMENTE GÁLVEZ D., *Ley 30313 ¿una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral?*, PUCP, Lima, 2017. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11938>>. Consulta: 20 de noviembre de 2019.
5. *Código Civil comentado*, Gaceta Jurídica, p. 339.
6. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Ficha Técnica Ley 30313”. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=17&Db=201102996&View>. Consultado: 16 de enero de 2020.

7. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 2996/2013-PE”, pp. 7, 12 y 22. Disponible en: <
http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.
8. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3029/2013-CR”, pp. 1 y 4. Disponible en: <
http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.
9. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3350/2013-CR”, pp. 1-5, 8-9 y 13. Disponible en: <
http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.
10. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3365/2013-CR”, p. 3. Disponible en: <
http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.
11. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Proyecto de Ley N° 3848/2014-CR”, p. 2. Disponible en: <
http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 20 de febrero de 2020.
12. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Diario de los debates, Periodo Legislativo 2014-

- 2015 Comisión Permanente, 7ª sesión (Matinal), miércoles 11 de febrero de 2015”, pp. 43 y 50. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 01 de marzo de 2020.
13. Congreso de la República del Perú, Archivo digital de la legislación del Perú, Expediente virtual parlamentario, “Diario de los debates, Periodo Legislativo 2014-2015 Comisión Permanente, 8ª sesión (Vespertina), miércoles 24 de febrero de 2015”, pp. 19, 26 y 30. Disponible en: <http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Expvirt_2011.nsf/Repexpvirt?OpenForm&Seq=20&Db=201102996&View>. Consultado: 01 de marzo de 2020.
14. Congreso de la República del Perú, *Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República sobre los Proyectos de Ley 2996/2013-PE, 3029/2013-CR, 3350/2013-CR, 3365/2013-CR, 3848/2014-CR y 3849/2014-CR*, pp. 9-10, 42 y 52.
15. DELGADO SCHEELJE A., “Aplicación de los principios registrales en calificación registral”, *Ius et veritas*, N° 18, p. 254. Disponible en: <<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/15837/16269>>. Consulta: 15 de octubre de 2019.
16. Diario Oficial “El Peruano”, *Exposición de motivos oficial del Código Civil*, 19 de noviembre de 1990.
17. DÍEZ-PICAZO L., *Fundamentos de derecho civil patrimonial. Las relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*, Civitas, 1995, 4ª ed., Vol. III, p. 383.
18. ESCOBAR ROZAS F., “La muerte de la buena fe registral”, *Themis*, N° 67, 2016, pp. 322, 330 y 331.

19. ESTURILLO LOPEZ A., *Estudio de la Legislación sobre el Registro Mercantil. Práctica de Legislación Mercantil Societaria*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1993, pp. 271, 272 y 273.
20. GONZALES BARRÓN G., *Derecho registral y notarial Volumen I*, Legales Instituto, Lima, 2015, 4ª ed., p. 13.
21. GONZALES BARRÓN G., *Los principios registrales en el conflicto registral*, Legales Ediciones, Lima, 2013, p. 31.
22. GONZALES BARRÓN G., *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*, Jurista Editores, Lima, 2002, pp. 91, 94 - 95 y 101.
23. GONZALES G., *Estudio de Derecho Hipotecario Tomo I*, Ediciones de Belgrano, Buenos Aires, 1980, p. 367.
24. GUEVARA MANRIQUE R., *Derecho Registral Tomo I*, Editora FECAT, Lima, 1994, 5ª ed., pp. 19, 20, 22 - 24, 32, 51, 54 – 55, 58, 61 y 71 - 73.
25. HUERTA AYALA O., *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Gaceta Jurídica, Lima, 2013, p. 32.
26. LATINO J.A., “La influencia del derecho registral español en Argentina a la luz del bicentenario”, *Notarios y Registradores*, 2017. Disponible en: <<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-influencia-del-derecho-registral-espanol-en-argentina/#leyes>>. Consulta: 15 de enero de 2020.
27. MANZANO SOLANO A., *Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. Volumen I, Madrid, 1992.

28. MENDOZA DE MAESTRO G., “La Fe Pública Registral y la Falsificación de documentos”, *Derecho y Cambio Social*, N° 33, 2013, p. 44. Disponible en <http://derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf>. Consulta: 20 de octubre de 2019.
29. MENDOZA DEL MAESTRO G., “El Principio de Rogación como manifestación de la autonomía privada”, *Blog de Revista Electrónica EL VISIR*. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2016/04/15/el-principio-de-rogacion-como-manifestacion-de-la-autonomia-privada/>. Consulta: 20 de octubre de 2019.
30. MENDOZA G., “La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿buena fe? Fe Pública Registral”, 2017. Disponible en: <<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilbertomendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>>. Consulta: 15 de noviembre de 2019.
31. MOISSET DE ESPANÉS L., *La Publicidad Registral*, Palestra, Lima, 2004, p. 43.
32. ORTIZ PASCO J., *Apuntes de Derecho Registral*, Dante Antonioli Delucchi, Lima, 2005, p. 9.
33. PACHAS GALLEGOS K., “La inscripción registral a propósito de la Ley N° 30313”, PUCP, 2017, p. 2. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11763>>. Consulta: 11 de mayo de 2019.
34. PAU PEDRÓN A., *Curso de Práctica Registral*, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995, pp. 66, 68 y 86.
35. QUISPE CHÁVEZ G., “El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia”, *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 107, 2007, p. 300.

36. Real Academia Española. Disponible en: <<https://dle.rae.es/?id=WcMniQu>>. Consulta: 16 de octubre de 2019.
37. ROCA SASTRE R., *Derecho Hipotecario*, Casa Editorial Bosch, Barcelona, 1968, p. 193.
38. SUNARP, “Artículo 2 Del Registro de Predios”, en PANAY CUYA M., *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*, Lima, 2018, p. 19.
39. TARAZONA ALVARADO F., “Algunas consideraciones sobre el principio de Fe Pública Registral”, *Fuero Registral*, N° 8, 2011, pp. 15 - 19.
40. TARAZONA ALVARADO F., *El Sistema Registral Peruano y los principios que lo rigen*, Gaceta Notarial, Lima, 2017, pp. 27 y 45.
41. TORRE JANAMPA M., *La fe pública registral vista desde la ley N° 30313*, PUPC, Lima, 2017, pp. 6, 8, 14, 15 y 23. Disponible en <<http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/11934>>. Consulta: 10 de octubre de 2019.
42. VIVAR MORALES E., “Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano”, *Revista de la Facultad de Derecho*, N° 48, 1994, pp. 117 y 118.
43. VIVAR MORALES E., *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú Tomo I*, Fondo Editorial PUCP, Lima, 1998, pp. 83, 87, 90 y 92.

Legislación

1. Congreso de la República del Perú, Decreto Legislativo N° 295, *Código Civil*, entrada en vigencia el 14 de noviembre de 1984.

2. Congreso de la República del Perú, Ley N° 26366, *Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos*, Perú, entrada en vigencia el 17 de octubre de 1994, art. 1.
3. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, *TUO del Reglamento General de los Registros Públicos*, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, entrado en vigencia el 23 de mayo de 2012.

Jurisprudencia

1. Cas. N° 2458-2005-Lima, El Peruano del 31.01.2007.