

Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Escuela Profesional de Derecho



**La Necesidad del Titular Registral de ser Indemnizado por la Pérdida del Derecho de
Propiedad Frente al Tercero de Buena fe en el Supuesto de Fraude Inmobiliario por
Falsificación de Documentación, Perú 2023.**

Tesis presentada por la Bachiller:

Chocano Vilca, Audrey Alejandra

0000-0003-3075-9985

para optar el Título Profesional de Abogada

Asesor:

Dr. Nalvarte Lozada, Juan Carlos

0000-0001-9840-1483

Arequipa - Perú

2024

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 18 de Diciembre del 2023

Dictamen: 010316-C-EPDD-2023

Visto el borrador del expediente 010316, presentado por:

2015100492 - CHOCANO VILCA AUDREY ALEJANDRA

Titulado:

**LA NECESIDAD DEL TITULAR REGISTRAL DE SER INDEMNIZADO POR LA PÉRDIDA DEL
DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE EN EL SUPUESTO DE FRAUDE
INMOBILIARIO POR FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN, PERÚ 2023.**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**29535743 - ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO
DICTAMINADOR**



**70370023 - REYES LOAIZA KATIA SCARLET
DICTAMINADOR**



LA NECESIDAD DEL TITULAR REGISTRAL DE SER INDEMNIZADO POR LA PÉRDIDA DEL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE EN EL SUPUESTO DE FRAUDE INMOBILIARIO POR FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN, PE

INFORME DE ORIGINALIDAD

9%

INDICE DE SIMILITUD

10%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	5%
2	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
4	edoc.pub Fuente de Internet	1%
5	idoc.pub Fuente de Internet	1%
6	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%

DEDICATORIA



*A mis padres y hermana, por ser mi principal
motivación en la vida.*

AGRADECIMIENTOS

A mis padres, por ser los pilares de mi formación, con su amor incondicional me han brindado las herramientas necesarias para poder conseguir este y cada uno de mis objetivos.

Al Dr. Eloy Mogrovejo, no solo por su profesionalismo y aporte académico, sino por su calidez humana, mentoría y amistad, desde la práctica profesional me inspiró y se convirtió en el apoyo fundamental para la realización de esta tesis, razón por la cual le expreso mi absoluta admiración y gratitud.

A los servidores de la Oficina Registral de Ilo, profesionales y amigos que fueron el núcleo de mi aprendizaje y experiencia profesional.

A mi asesor, por su orientación y excepcional guía metodológica.

A mis queridas amigas, por ser mis principales aliadas durante toda esta travesía.

A todos y cada uno, por su aporte y motivación constante para el logro de este objetivo.

RESUMEN

La presente investigación invita al análisis y reflexión sobre un tema que involucra la efectiva protección del derecho de propiedad y la aplicación del principio de fe pública registral en el supuesto de fraude inmobiliario por falsificación de documentación. Actualmente existe un problema jurídico relacionado a la confrontación entre el propietario aparente (tercero de buena fe) y el propietario originario (titular registral). El triunfo de la fe pública registral implica otorgar primacía al derecho del tercero de buena fe, siendo un argumento determinante la necesidad de la seguridad del tráfico inmobiliario, en cambio el triunfo del titular registral implica respeto a su derecho legítimamente adquirido, frente a un pretendido desalojo por acto ilícito.

Para un mejor entendimiento de la problemática que se aborda resultó conveniente realizar en análisis de las instituciones jurídicas relacionadas, por lo que en la presente investigación se aplicó el análisis documental de doctrina, legislación y jurisprudencia sobre la materia.

De lo expuesto, y habiéndose convalidado la protección al tercero registral en el supuesto de fraude, resulta importante tomar posición y determinar la necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida de su derecho de propiedad, reconociendo que sólo a través del debate y el aporte académico se podrá encontrar una solución efectiva a este problema, situación que motiva la realización de la presente investigación.

Palabras claves:

Derecho de propiedad, fe pública registral, falsificación de documentos.

ABSTRACT

This investigation invites analysis and reflection on a topic that involves the effective protection of property rights and the application of the principle of public faith in the registry in the event of real estate fraud due to falsification of documentation. Currently there is a legal problem related to the confrontation between the apparent owner (third party in good faith) and the original owner (registered owner). The triumph of the public faith of the registry implies granting primacy to the right of the third party in good faith, a determining argument being the need for the security of real estate traffic, however the triumph of the registry owner implies respect for his legitimately acquired right, in the face of an alleged eviction due to illegal act.

For a better understanding of the problem being addressed, it was convenient to carry out an analysis of the related legal institutions, which is why in this research the documentary analysis of doctrine, legislation and jurisprudence on the matter was applied.

On the basis of the foregoing, and having validated the protection of third-party registration in the event of fraud, it is important to take a position and determine the need for the registration holder to be compensated for the loss of his right, given that only from the discussion and academic contribution it will be possible to find an effective solution to this problem, a situation that motivates the carrying out of this investigation.

Key words:

Property law, public registry faith, falsification of documents.

ÍNDICE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN 1

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO 3

1. EL DERECHO DE PROPIEDAD 3

1.1. Concepto 3

1.2. Características 5

1.3. Formas de adquisición de la propiedad 9

1.4. Sistemas de transferencia del derecho de propiedad 10

1.5. Formas de extinción de la propiedad 13

1.6. Principios que consolidan la propiedad 13

1.7. Contenido constitucional de la propiedad 14

2. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 18

2.1. Características del sistema registral peruano 18

2.2. Función del registro 19

2.3. Efectos de la inscripción registral 21

2.4. La seguridad jurídica que otorga el registro 21

2.5. Derecho inmobiliario registral 23

2.6. El registro de propiedad en el Perú 24

2.7. Principios registrales 25

2.8. Fe pública registral 32

2.9. Sistemas registrales en la legislación comparada 39

3. LA PROBLEMÁTICA DEL FRAUDE INMOBILIARIO POR FALSIFICACIÓN DE

DOCUMENTACIÓN.....	43
3.1. El fraude inmobiliario en el registro.	44
3.2. El supuesto de Falsificación de documentación.	45
3.3. Las Medidas Administrativas de la Sunarp contra el fraude inmobiliario.....	46
3.4. 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 Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”	49
CAPITULO II. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	53
1. Tipo y nivel de investigación.....	53
2. Método de investigación	54
3. Diseño de investigación	56
4. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	56
CAPITULO III. ANÁLISIS DOCUMENTAL, DISCUSIÓN Y RESULTADOS.....	60
1. La problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.	60
1.1. Análisis de la doctrina jurisprudencial civil.....	60
1.2. Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional, expediente 0018-2015-PI/TC, caso del tercero de buena fe.....	65
2. La efectividad de las medidas administrativas contra el fraude inmobiliario por falsificación de documentación implementadas por la Sunarp.	80
2.1 Análisis estadístico de las medidas administrativas de la Sunarp.....	80
2.2. Análisis de casos presentados en la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, respecto a la Cancelación del asiento registral por falsificación de documentación.	87
3. ¿El Sistema Registral peruano está en el deber de indemnizar al titular registral por la	

pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación?	93
4. La indemnización al titular registral en los sistemas registrales extranjeros.	95
5. La necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.....	98
CONCLUSIONES	100
RECOMENDACIONES.....	103
REFERENCIAS.....	105



INTRODUCCIÓN

En nuestro país, las transacciones inmobiliarias han ido en aumento en los últimos años, lo cual es beneficioso ya que se promueve el tráfico inmobiliario y por ende el desarrollo económico, sin embargo, la garantía de seguridad jurídica es un problema normativo constante del derecho, es así como se ha presentado una crisis institucional relacionada con el fraude inmobiliario, situación que amenaza la efectiva protección del principal derecho patrimonial, el derecho de propiedad.

La situación descrita está directamente vinculada con la aplicación del denominado principio de fe pública registral, de manera específica en el caso de fraude inmobiliario por el supuesto de falsificación de documentación en la transferencia de bienes inmuebles. Ciertamente es que estos actos ilícitos son cada vez más extendidos en nuestro entorno y se ejecutan con mayor pericia, por lo que asumir una posición respecto al tema resulta complejo si se tiene en cuenta los diversos enfoques desde los que puede ser visto, así, se podría indicar una postura a favor del legítimo propietario que es despojado de su propiedad o a favor del tercero registral que adquiere una titularidad de conformidad con la información que contienen las anotaciones registrales.

Ante esta situación problemática, y teniendo en cuenta que les corresponde a los jueces la difícil labor de dirimir la aplicación de la fe pública registral, tras años de discusión a nivel de Cortes superiores y Corte suprema, recientemente el Tribunal Constitucional ha emitido pronunciamiento sobre el tema convalidando la importancia de la fe pública registral, en tanto sostuvo que aquellos terceros que creen que están contratando con el dueño deben ser protegidos, cabe precisar que esta decisión atiende fines de seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y de interés social aun cuando se acredite que en alguna parte de la secuencia de transferencias se produjo un acto fraudulento.

Como se advierte, cuando se habla de la aplicación de la fe pública registral en un supuesto determinado como es el fraude inmobiliario, se involucra varios temas, que a su vez hacen interesante el estudio de la problemática planteada. Es en atención a ello que para un mejor entendimiento del panorama se revisará las nociones generales de cada instituto jurídico a través de un análisis documental en doctrina, legislación y jurisprudencia acerca del derecho de propiedad, lo que implica su contenido civil y constitucional, formas de adquisición, sistema de transferencia; asimismo, el sistema registral peruano y sus características, la fe pública registral y

la figura del tercero de buena fe, la seguridad jurídica que brinda el registro; finalmente, el fraude inmobiliario en el Perú.

Seguidamente, con relación al problema bajo estudio, se revisará si el sistema registral ha adoptado medidas administrativas para evitar que se inscriban actos contenidos en documentos falsos, o para cancelar los que se inscribieron con este defecto, toda vez que la Sunarp, en cumplimiento de sus políticas de modernización y fortalecimiento de la calidad de sus servicios ha implementado herramientas para erradicar el fraude, no obstante, revisaremos si estas han sido totalmente efectivas.

En consecuencia, si se determina el triunfo del tercero registral en la problemática que surge como consecuencia de la aplicación del principio de fe pública registral en el supuesto de falsificación de documentación, será necesario preguntarse ¿Ante el supuesto de falsificación de documentos que normalmente se produce fuera del registro, será la Sunarp la que deba resarcir a la víctima? Esto implica evaluar la necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida de su derecho, situación que es el objetivo principal de la presente investigación cuya importancia se halla en demostrar la situación de menoscabo de un derecho fundamental en el sistema registral y la falta de un mecanismo idóneo de resarcimiento, considerando que el Estado sacrifica un derecho por satisfacer un interés colectivo.

De esta manera se tiene la intención de estudiar y determinar cómo se podría afrontar la problemática que supone la desprotección del titular registral en un eventual fraude inmobiliario por falsificación de documentación, proponiendo el análisis de la normativa vigente para asegurar la garantía constitucional del derecho de propiedad, considerando que es deber del Estado generar confianza en sus instituciones, en este caso la Sunarp, cuya máxima aspiración es el consolidar un registro transparente, predecible, eficiente y seguro.

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

1. EL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho de propiedad es considerado el derecho real más importante, el mayor poder sobre los bienes, el primer derecho patrimonial de las personas, respecto de este derecho se derivan y ejercen los demás derechos reales, es un derecho amplio, completo, originario y extendido, razón por la cual resulta complejo definirlo, no obstante, se han esbozado distintas y a la vez similares definiciones de este instituto jurídico que para efectos de la presente investigación se refiere a aquel que recae sobre bienes inmuebles y que se fundamenta en la riqueza que otorga a la economía nacional, y que su limitación o despojo justificado en el interés social podría significar un menoscabo irremediable al patrimonio de una persona que confía en la seguridad jurídica y garantía de protección e inviolabilidad de un derecho fundamental que consagra la Constitución.

1.1. Concepto

Según Avendaño (2013) la propiedad es el más amplio poder jurídico que pueden tener las personas, dado que, implica un absoluto control sobre sus bienes ya sean corporales o incorporales. La propiedad debido a su naturaleza amplia y especial puede ser analizada desde diversas categorías, como son: económico, social, histórico, sociológico y jurídico.

Así también Escajadillo (2017) con referencia a la definición normativa del derecho de propiedad manifiesta que muy lejos de ser un poder jurídico, el derecho de propiedad es un derecho subjetivo en atención a la función sintética que le es inherente, dado que implica en su conceptualización una serie de facultades concedidas a su titular, además de distintos presupuestos y el tema relevante de su protección.

De acuerdo a las definiciones señaladas por Vásquez (2002) el derecho de propiedad es el derecho real más importante, dentro de la gama de derechos reales que incluye la mayoría de los poderes y derechos que pueden ejercerse sobre una propiedad en particular.

Asimismo, el derecho de propiedad se puede definir desde el punto de vista subjetivo y objetivo.

Subjetivamente, es la facultad o poder legítimo de mantener la relación con la naturaleza para aprovecharse de las utilidades de los objetos naturales y satisfacer así las necesidades. Es decir, una parte de la doctrina considera el derecho de propiedad como un poder unitario, un señorío global sobre el bien.

Objetivamente, es el conjunto de normas que reglamenta la relación entre el hombre y la naturaleza para hacerla posible y efectiva, determinando cómo se constituye, actúa, transforma, transmite y extingue.

Falconí (2012) manifiesta que el derecho de propiedad es una potestad jurídica ejercida por una persona directamente sobre un determinado bien para su pleno disfrute, en concordancia con la doctrina moderna que señala que el derecho de propiedad es la potestad unitaria más extendida y que más facultades otorga al titular sobre la cosa para actuar en su beneficio, dotándole de una especial protección del ordenamiento jurídico.

Asimismo, el autor refiere que existen dos grandes corrientes para definir la propiedad. La primera está contenida en el Código Civil francés, el cual define a la propiedad atribuyéndole especificidad a cada una de sus facultades. La segunda se origina en el Código Civil alemán, por el cual se define a la propiedad como un conglomerado de potestades, excluyendo a otras personas de cualquier tipo de intromisión.

En la legislación civil nacional, la propiedad está regulada en artículo 923 del Código Civil como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, señalando también que dichos atributos se ejercen en armonía con el interés social y dentro de las limitaciones determinadas por la ley.

Precisamente, del artículo referido se desprende que las facultades del titular del derecho son:

- El derecho de usar o *ius utendi*, por el cual el propietario puede hacer uso del bien de conformidad con su naturaleza, características propias y costumbres de la sociedad. Esta facultad es de aprovechamiento directo, es servirse del bien, tiene implícito el derecho de poseer o *ius utendi* pues es a través de esa facultad que el propietario puede ejercer los demás atributos y sin ello no puede beneficiarse del bien.

- El derecho de gozar o disfrutar, en virtud del cual el propietario se convierte en propietario de los frutos o productos del bien.
- El derecho de disponer o *ius abutendi*, que es la facultad más destacada en cuanto a dominio sobre el bien, debido a que el uso y goce son actos de administración, en virtud de la facultad de disposición, el propietario tiene la libertad de transferir su titularidad sobre cualquier derecho patrimonial, es decir de disponer tanto material como jurídicamente de su derecho de propiedad, consumiéndolo, hipotecándolo, abandonándolo o destruyéndolo.
- El derecho de reivindicar el bien o *ius vindicandi*, es una facultad a través de la cual, el propietario recurre a la vía judicial para reclamar el objeto de su propiedad y evitar de esa manera la vulneración de su derecho por actos de un tercero ajeno, es una expresión de la persecutoriedad. Esta facultad se puede ejercer a través de la acción reivindicatoria.

En definitiva, el derecho de propiedad es un derecho de gran trascendencia, dado que implica diversos poderes que una persona podría ejercer respecto de un bien, tales como gozar del bien, obtener provecho del bien, recuperar el bien cuando sea despojado de él, defenderlo de cualquier agresión de terceros y por último transferir a terceros.

Por otro lado, cabe precisar que el derecho de propiedad, a pesar de no ser un derecho absoluto, por el tema de la expropiación, el despojo a un titular deberá estar legalmente justificado, siendo las causas exclusivamente por seguridad nacional o necesidad pública, es decir, causas de mero interés social, una discusión frecuente es cuando las limitaciones al derecho causan que el mismo se vuelva inviable, razón por la cual el Tribunal se ha referido a estas limitaciones como expropiaciones indirectas, que privan de manera irregular del derecho de propiedad.

Asimismo, el derecho de propiedad es un derecho económico de primer orden, base fundamental del modelo económico peruano, pues cada vez que se limita este derecho, se restringe la posibilidad de obtener rendimiento de este.

1.2. Características

Según Varsi-Rospigliosi (2019) la propiedad tiene las siguientes características:

- Derecho real
- Exclusivo
- Absoluto
- Inviolable
- Interés social
- Perpetuo

- **Derecho real**

Es el principal derecho real, considerado como el más completo y amplio de todos.

La propiedad es un derecho real típico, el que tiene más relevancia, debiéndose además considerar la posesión como la dimensión económica de su contenido, dado que permite el ejercicio absoluto de sus facultades.

- **Exclusivo**

Que sea exclusivo significa que el titular es quien ostenta el bien y puede oponer su derecho frente a terceros, es un atributo de protección del derecho, esto es muy importante, dado que, si la propiedad no fuera un derecho exclusivo y excluyente, las consecuencias serían determinantes, afectando el valor del bien y por ende el patrimonio del propietario y el modelo económico, al no permitir la debida circulación de los bienes.

Asimismo, una condición esencial para un adecuado funcionamiento del derecho a la propiedad es que esta exclusividad de las demás personas que no son propietarios se debe configurar en la realidad. Para que el sistema proteja al propietario y se brinde adecuada información a todas las demás personas, el sistema debe generar mecanismos suficientes para que las demás personas reconozcan con cierta facilidad quien es el real propietario de un predio. Precisamente eso, en nuestro país no se da con cierta facilidad. (Alvarez, 1986)

- **Absoluto**

Esta característica debe ser entendida como aquella que permite el ejercicio pleno sobre el bien, siendo que, el titular goza de todos los poderes y facultades que sobre el bien se le confieren,

a diferencia de los demás derechos derivados, que son limitados o en cuanto a las facultades que le otorgan al titular.

En palabras de Avendaño & Avendaño (2017) el carácter de absoluto solo se le aplica al derecho de propiedad, pues se le concede la plenitud de facultades sobre la cosa; por el contrario, otros institutos como la posesión solo es el ejercicio de algunos poderes.

En ese sentido, el carácter absoluto va relacionado con el contenido amplio y completo de este derecho; como ya se ha mencionado, es el derecho real mayor. No obstante, el carácter absoluto no hace de la propiedad un derecho irrestricto.

Además, es un derecho oponible a terceros, lo que le atribuye acciones para su defensa. Sin embargo, también hay un argumento que señala el carácter relativo de la propiedad, siendo que puede ser limitada en determinadas causales:

- Interés social: Se entiende que al estar sujeto a un interés social, el derecho de propiedad puede verse limitado, de conformidad con lo que establece el art. 923 del Código Civil.
- Abuso del derecho: El ejercicio de un derecho debe estar enmarcado en el respeto irrestricto al derecho de los demás, además de considerar el interés social debidamente justificado.

- **Inviolable**

El derecho de propiedad es inviolable, así lo expresa el art. 70 de la Constitución.

El derecho de propiedad tiene una garantía constitucional, esta es la inviolabilidad de esta libertad. Por esa razón, las facultades que el propietario ostenta no pueden ser infringidas ni vulneradas por terceros, incluyendo acreedores y el propio Estado. Este carácter de inviolabilidad se aplica *erga omnes*.

En ese sentido, la Constitución expresamente señala que, nadie puede ser privado de su propiedad, sino, y de manera exclusiva por causa de satisfacer el interés social, declarada por ley y previo pago del justiprecio, este es el caso de la expropiación, una facultad que tiene el Estado en ejercicio de su poder del imperio y que debe estar justificada, entonces, se configura como una

garantía constitucional la protección de la propiedad, por tanto el daño debe ser indemnizado, independientemente si la acción atentatoria es ilícita o ilegítima como si es lo contrario.

- **Interés social**

La función social de la propiedad puede ser expresada de diversas maneras, tales como “interés social” según la normativa civil y bajo la perspectiva constitucional como “bien común”, su principal base jurídica está contenida en el art. 70 de la Constitución, esta característica está directamente relacionada con los fines colectivos o el bien común a los que la propiedad privada es sometida en un contexto de Estado Social de Derecho, y que permite reconocer su función social en aras de la igualdad, el bienestar y la solidaridad, justificado también en el orden económico. (Gonzales, 2013).

En ese orden de ideas, si bien el titular del derecho puede ejercerlo de tal manera que le genere satisfacción de su derecho individual, sus actos deberán estar orientados por la realización del interés social de la colectividad, no obstante, las restricciones que se puedan imponer no podrán ser arbitrarias, sino con medidas que resulten proporcionales y con la debida justificación social.

En lo que respecta al pronunciamiento que ha tenido el Tribunal Constitucional sobre el derecho de propiedad, se destaca las garantías constitucionales que a este derecho se le confieren, así pues, se manifiesta que existe una doble dimensión de este derecho, por un lado se garantiza inviolabilidad, pero al mismo tiempo, se cuida que su ejercicio sea de conformidad con el bien común y dentro de las limitaciones que establezca la ley, esto es la función social que le es inherente al derecho de propiedad, este es su contenido constitucionalmente protegido.

Entonces, la función social es una característica de la propiedad que está contenida en el Código Civil y Constitución y que hacen referencia al cumplimiento del interés social y bien común respectivamente, está vinculada con determinados valores y fines; culturales, ecológicos, sociales, siendo esto así, implica el compromiso del Estado para la protección del derecho y a su vez la exigencia de deberes relacionados con su ejercicio, limitado por el interés público, cuyas causales deberán estar establecidas por ley, debidamente justificadas, ser necesarias, y tener la finalidad de satisfacer un interés colectivo, que es la esencia de la característica social de este derecho.

- **Perpetuo**

Esta característica implica la duración ilimitada del derecho de propiedad, es perpetua, en tanto el bien le pertenece de manera indefinida a su titular, podrían variar las titularidades, pero el bien permanece, por tanto, conserva su naturaleza jurídica.

Como señalan Avendaño & Avendaño (2017), la propiedad no se pierde por el no uso, lo cual hace que la prescripción adquisitiva no afecte la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible; la excepción es que la propiedad y su relación con el tiempo solo se pierde por el abandono o no uso, y por la prescripción adquisitiva, es decir, el paso del tiempo.

1.3. Formas de adquisición de la propiedad

Las formas de adquisición, se refieren a la noción de flujo patrimonial y representan el momento de inicio de la situación jurídica propietaria.

- Por apropiación; cuando un bien no pertenece a nadie, cuando se cazan los animales en predios que les sean permitidos realizar esta actividad.
- Por especificación y mezcla; la especificación presupone la pérdida de la individualidad del bien y se presenta como un modo de adquirir el dominio que se produce cuando alguien, por su trabajo, hace un objeto nuevo con materia de otro. Mientras que la mezcla es la incorporación de varios bienes en un conjunto homogéneo.
- Por accesión; se refiere a la unión o adherencia materialmente a un bien, pasando su propietario a adquirir lo adherido, puede ser por aluvión o avulsión.
- Por transmisión; se realiza por medio de un acto jurídico. Para los bienes muebles opera la tradición, para los inmuebles con la sola obligación de enajenar el bien de parte del propietario.
- Por prescripción adquisitiva, se adquiere por posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 años, si hubiera justo título y con buena fe se adquiere a los 5 años.

1.4. Sistemas de transferencia del derecho de propiedad

Resulta interesante para los fines de la presente investigación, analizar cómo se transfiere el derecho de propiedad, considerando que ese es el tema que guarda estrecha relación con el Derecho Registral y la garantía que otorga la inscripción registral.

En general, dentro del derecho civil, la transferencia de propiedad es uno de los actos más importantes. Se trata de establecer la forma en que la titularidad de una determinada propiedad puede ser transferida de una persona a otra.

- **La teoría del título y modo**

Es una forma de adquisición de la propiedad inspirada en el derecho romano. Podemos definir estos conceptos de la siguiente manera:

- Título. - Es el sustento jurídico, normalmente el contrato de compraventa, mediante el cual se plasma la voluntad de la enajenación de un inmueble determinado.
- Modo. - Es la entrega, la tradición, con voluntad de transmitirlo y declarar un nuevo titular de derecho, con un fin publicitario.

Entonces, siguiendo este razonamiento, el título es la causa jurídica, el contrato del cual emana la obligación de enajenar y el modo es la consecuencia, es decir, la transferencia de la propiedad incluso vale mencionar que, en materia inmobiliaria, es la inscripción. Siendo esto así, se es propietario desde la entrega del bien, por lo que el título no es suficiente para producir la adquisición del derecho real de propiedad y sin la entrega no se produce la transferencia del derecho real. En palabras resumidas, bajo esta teoría, si no existe un contrato de compraventa, pero si se produce la entrega, el que la recibe tiene la calidad de poseedor, mas no la calidad de propietario.

- **La teoría del consenso contractual**

Esta teoría tiene inspiración francesa, para esta teoría la sola voluntad manifestada en un título transfiere la propiedad, siendo el título más común el contrato. Siguiendo la esencia de esta teoría, se configura la titularidad de un determinado bien, desde la celebración del contrato.

- **El sistema peruano**

En el Perú, para el caso de bienes inmuebles: de conformidad a lo establecido en el artículo 949 del Código Civil Peruano, la sola obligación de enajenar convierte al acreedor en propietario de este, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Alguna parte de la doctrina considera que a partir de lo establecido en el Código civil, el sistema de adquisición de la propiedad en el Perú aplica la teoría del título y el modo para bienes muebles, y la teoría de transferencia consensual que opera solo con el consentimiento de las partes para bienes inmuebles; no obstante, otra parte de la doctrina considera que para el caso de los bienes inmuebles implícitamente se estaría aplicando también la teoría del título y el modo, considerando que, el artículo 949° se ajusta a esta teoría, dado que el título sería el contrato y el modo la sola obligación de transferir la propiedad.

En conclusión, si bien se sigue la línea de la teoría consensualista, dado que basta el consenso o acuerdo de voluntades extrarregistro entre las partes contratantes para que se configure la transferencia de la propiedad. Sin perjuicio de lo mencionado, cabe indicar que, por regla general de la realidad y práctica cotidiana, en el sistema peruano, el momento de transferencia es solo uno, pues el mero contrato (incluso el verbal) determina la transferencia de la propiedad, es decir, no se necesita un acto posterior (entrega), en el momento en que se produce el acuerdo, ya se tiene por hecha la transferencia, pues la tradición del bien sería implícita. Entonces en virtud al artículo 949° del Código Civil, se entiende que no es necesario ni la entrega ni el registro del bien para concretar la transferencia y generar una nueva titularidad.

En esta parte, es preciso traer a mención que existiría una suerte de contradicción, si se tiene en cuenta el supuesto de generarse una transferencia que queda perfectamente validada por acuerdo de voluntades, pero que no se inscribe por no ser requisito obligatorio, al producirse una segunda transferencia del mismo bien, pero que sí se inscribe en el registro, se convierte a este segundo comprador en titular propietario del bien inmueble. Ciertamente resulta contradictorio, al ser un sistema de transferencia consensualista y tener un sistema de inscripción declarativa.

Sobre este punto, comenta Varsi-Rospigliosi (2019) que la aludida regla de la transferencia consensual, admite excepción al tratarse de más de un comprador del mismo bien inmueble, por la figura de la adquisición de buena fe, dado que se tiene como propietario a quien inscribió primero su derecho aunque hubiere una adquisición anterior.

Sin embargo, es necesario hacer énfasis en que siempre será una facultad del propietario inscribir su titularidad para acogerse a la seguridad jurídica que se aspira obtener ante el eventual caso de una concurrencia de propietarios sobre un bien inmueble. (Avendaño, 2000).

- **Adquisición a domino y a non domino**

- Adquisición a domino

La regla general es que la transferencia la hace el propietario.

- Adquisición a *non domino*: la propiedad aparente

El derecho de propiedad como derecho real ha sido extensamente analizado y definido, sin embargo, existe dentro de los criterios de la doctrina acerca de la adquisición de la propiedad, la denominada “propiedad aparente” o “tutela de la apariencia”. En ese sentido, es necesario indicar que el sistema está enfrentado un problema, propietario aparente vs propietario original.

Se entiende por adquisición a *non domino* a aquel acto por el que se adquiere el derecho de propiedad de quien no es el real propietario, sino un propietario aparente, que no ostenta poder de disposición sobre el bien. Este modo de adquirir la propiedad tiene su fundamento en el orden económico y social, en la confianza y la buena fe de la transferencia. (Varsi-Rospigliosi, 2019)

Como bien comenta Gonzales (2016), una forma de adquirir la propiedad que rompe las reglas de la transferencia de la propiedad es aquella que hace el transmitente no propietario o propietario aparente, por lo que, bajo el principio de adquisición a non domino se podría justificar la pérdida del derecho del real propietario, amparada en la protección que otorga la fe pública registral. Cuando se genera la protección al tercero de buena fe, se manifiesta una figura de excepción, como es la tutela de la apariencia.

Al respecto, el autor señala que el registro es un formalismo, por lo que su fin primordial es dotar a las transferencias de certeza y seguridad, pero también es susceptible de convalidar y legitimar actos revestidos de fraude, apariencia y mala fe, por lo que se podría afirmar que el registro no publicita una verdad oficial, sino que ampara también la modalidad de la apariencia.

De acuerdo con Alvarez (2006), el Registro es una institución cuyo fin principal es otorgar seguridad a las transferencias que crean titularidades de derechos, y de esa manera facilitar el tráfico inmobiliario en un ambiente de estabilidad. Destaca que detrás de ese fin primordial, existe

una justificación económica que ampara la conducta honesta y la buena fe. Desde el punto de vista del autor, no sería suficiente la confianza absoluta en un registro que puede ser susceptible de inexactitudes, defectos, e incluso fraude. En ese sentido, señala que el registro debe contar con garantías institucionales que eviten cualquier posibilidad de error que atente contra el derecho de un titular registrado.

1.5. Formas de extinción de la propiedad

El artículo 968° del Código Civil (1984), señala las causales de extinción del derecho de propiedad, siendo las siguientes:

- Adquisición del bien por otra persona.
- Destrucción o pérdida total o consumo del bien.
- Expropiación.
- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

Con relación a este tema, Gonzales (2013) señala que la propiedad, por su carácter perpetuo, tendría una duración ilimitada, teniendo también estabilidad y permanencia en el tiempo. Sin embargo, el derecho civil regula una serie de causas extintivas, las cuales no tendrían un carácter taxativo sino enunciativo, siendo que, podrían surgir otras formas de extinción del derecho.

Asimismo, el autor refiere que existen dos tipos de extinción de la propiedad; las absolutas, en virtud de este tipo de extinción del derecho, ya no existe propiedad, el derecho desaparece, se extingue de manera definitiva, el bien sale del comercio y tráfico inmobiliario. Por otro lado, las relativas, hacen referencia a la continuidad de la existencia física y jurídica del derecho, el que ha sido transferido a otro sujeto, es decir, solo se ha producido una variación de titularidad.

1.6. Principios que consolidan la propiedad

La Constitución Política del Perú (1993) recoge los siguientes principios:

- Fin social de la propiedad
- Legalidad
- Integridad e identidad del pago
- Reparación integral

Por otro lado, Varsi-Rospigliosi (2019), considera los siguientes principios:

- Principio del uso de la propiedad en armonía con el interés social.- Es un principio relacionado directamente con la función social de la propiedad.
- Principio de garantía y defensa de la propiedad como derecho.
- Principio de libertad de enajenación.
- Principio de extensión material de la propiedad.

1.7.Contenido constitucional de la propiedad

Sin perjuicio de su inminente naturaleza civil, el derecho de propiedad está contenido y amparado por la máxima norma de la legislación peruana, considerando que nuestro modelo económico se rige por los principios del Estado Social y Democrático de Derecho, queda claro que la propiedad es un derecho patrimonial vinculado directamente con la producción de riqueza que permite la satisfacción del interés social y la consecución del bien común. En ese sentido, se puede indicar que, la propiedad deja de ser solo un derecho para ser un principio y garantía constitucional, un valor que forma parte e inspira al Derecho Constitucional.

Como comenta Mejorada (2015) la propiedad no se limita a la perspectiva civil, también tiene un punto de vista constitucional, por el cual comprende un carácter patrimonial, es un conglomerado de titularidades patrimoniales. Para poder desarrollar esta idea, se debe entender el rol de la propiedad constitucional, el cual tiene que ver con la importancia económica, las expresiones del art. 70 son parte del régimen económico. En ese sentido, esa libertad tiene que ver con el hecho de que la riqueza en el Perú en cuanto a bienes la generan los particulares, mas no el Estado. Cada acción que involucre la disposición de su patrimonio, para los particulares debe tener

seguridad, esto implica que sus activos no se verán afectados, sino solo por las excepciones establecidas por ley.

Para que eso se logre el Estado debe brindar la seguridad debida, por eso la Constitución funciona como un elemento clave en cuanto debe otorgar protección, cualquier agresión contra los activos patrimoniales, que no consten en la ley constitucional o civil, constituyen una violación al derecho de propiedad. Si bien, el recurso de amparo es la vía constitucional para hacer valer la defensa del derecho de propiedad, el Estado no indemniza ante una evidente violación.

Ahora bien, los artículos que se ocupan de la propiedad en la Constitución Política del Perú (1993) señalan que el Estado garantiza la inviolabilidad de la propiedad, la cual debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley. El aludido artículo concuerda con las finalidades del Estado Social y Democrático de Derecho, que reconoce la función social que el ordenamiento reserva a la propiedad, la cual es inherente al derecho mismo. (art.2, incisos 8 y 16).

La Constitución establece también que el Estado no puede privar de su derecho de propiedad al titular, salvo en el caso de expropiación por dos causas específicas; la necesidad pública y la seguridad nacional. La propia Constitución señala a su vez que para que se dé la expropiación debe haber una ley específica y un justiprecio. En ese sentido, el colegiado constitucional en reiterados pronunciamientos también hizo énfasis en que la propiedad no es un mero derecho subjetivo constitucional, reconocido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, pues tiene también connotación de garantía institucional, razón por la cual le corresponde al Estado garantizar su inviolabilidad. (Tribunal Constitucional, STC 00011-2010-PI/TC, 14 de junio de 2011)

Es importante señalar también que, para el Tribunal Constitucional, el derecho de propiedad aunque es un derecho subjetivo, también es una institución jurídica que contiene principios, valores y funciones, por lo tanto, tiene una suerte de doble carácter, en la medida que a través de este derecho se expresa la libertad personal y la libertad económica de un sujeto.

El reconocimiento del derecho de propiedad en la Constitución tiene su fundamento en el modelo económico que tiene el Perú, donde la riqueza se genera a partir de la persona natural privada, razón por la cual, el derecho de propiedad no se limita a ser un derecho subjetivo, debe

reconocerse también como un derecho fundamental, entonces una condición necesaria para que este sistema y modelo económico funcione correctamente es teniendo la garantía del Estado, a través de una protección efectiva hacia los titulares del derecho.

A manera de conclusión

A fin de entender a cabalidad este apartado referido al Derecho de propiedad y su vinculación con la problemática que trata la presente investigación, es importante señalar que, la propiedad es el derecho núcleo de los derechos reales, es el principal, esencial, básico, originario, que otorga la mayor cantidad de facultades que se pueden ejercer sobre un bien inmueble, y en torno al cual se construye la mayor parte de la economía de un país y del cual derivan los demás derechos reales. (Díez-Picazo, 1986)

Por consiguiente, en esta parte relacionada al Derecho de propiedad, se resalta su contenido esencial e interpretación a nivel constitucional que tiene este derecho, que va más allá de la concepción civil que por su naturaleza jurídica le es propia. Otro tema importante, está referido a los modos de transferencia de la propiedad en el Perú es importante y guarda relación con la problemática de la presente investigación, en el sentido que, para algunos estudiosos de la materia ha ido tomando relevancia una forma excepcional de transferencia de bienes inmuebles, esta es la adquisición *a non domino*, la denominada propiedad aparente, ciertamente, esta manera de adquisición aislada de la lista cerrada de nuestro ordenamiento jurídico podría dar paso a un hecho jurídico aparente derivado del fraude, que es la falsificación para simular o aparentar una adquisición de titularidad sobre un determinado bien inmueble, sin embargo, se considera como una forma de adquisición.

Por otro lado, la propiedad no solo se justifica por su esencia jurídica, sino porque asume su función social y colectiva, es decir, sirve al desarrollo de la comunidad, dado que el desarrollo económico se fundamenta en la tutela del crédito y del comprador dentro de un mercado inmobiliario estable y confiable. Sin embargo, si bien con el paso de los años se han dado normas que establecen ciertas restricciones a este derecho en aras de fines sociales y colectivos, estas restricciones no podrán ser en ningún caso arbitrarias ni atentatorias del derecho, y en caso de privación, siempre tendrá que ser justificado en el interés público o bien común, debidamente indemnizado, como ocurre en la causal de expropiación.

Dentro de este orden de ideas, para que se pueda establecer una estrecha relación entre el derecho de propiedad y el sistema registral como garantía de certeza y seguridad, es necesario revisar lo pertinente a esta institución jurídica en nuestro país, revisando sus lineamientos, fundamentos, principios, contenidos esenciales y principales funciones, para así delimitar la relevancia del registro en relación a la generación de confianza en las transacciones inmobiliarias, bajo la premisa inicial de que el registro publicita la actos, registra los derechos e inscribe las adquisiciones de las personas, otorgando efectos de transparencia, predictibilidad y eficiencia.



2. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El tema de la inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú resulta relevante en el contexto de la presente investigación, dado que es necesario tener en cuenta las nociones generales, funcionamiento, garantías y principios del Derecho Registral y en específico las características del registro de predios, a través de la revisión y análisis de la doctrina, además de la legislación en la materia.

Ahora bien, podemos definir el Derecho Registral como el conjunto de normas, directrices, doctrina y pronunciamientos jurisprudenciales destinados a regular el ordenamiento y funcionamiento de un sistema registral determinado, así como los documentos que contienen actos sujetos a inscripción, así como su relación con terceros, esto es la publicidad registral. Vale señalar que este concepto guarda relación con la especialidad inmobiliaria del derecho y el rol que desempeña la publicidad en este contexto. (Caicedo, 2001)

De este modo, en esta parte conviene destacar la importancia que tiene el Derecho Registral en el ordenamiento jurídico peruano, la cual tiene como base la publicidad de los actos que se registran relacionados con el patrimonio de los ciudadanos, lo cual permite una adecuada circulación de los bienes en una economía social de mercado como la nuestra. A su vez, es importante el tema de la seguridad jurídica que otorga la inscripción registral de la propiedad, considerando que el registro debería otorgar protección al titular registral.

2.1. Características del sistema registral peruano.

El Sistema Registral está compuesto por el conjunto de normas, reglas o principios que se relacionan entre sí para regular una organización de registro determinada. Existen Sistemas Registrales puros y mixtos, sin embargo, muchos de los existentes actualmente han influido en otros de manera recíproca. El sistema registral cumple una función aseguradora en el sistema jurídico, además de una función legitimadora, función informativa y una función social.

Algunas características son:

- La inscripción es facultativa, de carácter declarativo.
- Se utiliza en folio real.

- El sistema peruano tiene influencia del sistema español y alemán.

Las fuentes del sistema registral peruano son; La Ley 26366, el Código Civil y Leyes especiales. Asimismo, los diferentes reglamentos de cada registro, la doctrina, la jurisprudencia, la costumbre y los principios generales del Derecho Registral.

2.2.Función del registro

El registro surge como una política legislativa cuya finalidad es otorgar seguridad a las transferencias, para que los derechos o cargas que contengan los bienes inmuebles no tengan efectos perjudiciales contra los terceros adquirentes, porque si fuera ese el caso, las transferencias y la circulación de la riqueza se vería severamente afectada porque no hay certeza sobre el estatus legal del inmueble. (Alvarez, 2017)

En el mismo sentido Gonzales (2016) señala que el fin principal del registro es otorgar protección y seguridad sobre los actos de transferencia y adquisición de propiedad. Es decir, esta institución del Estado se encuentra directamente relacionada con el factor económico, y su fin primordial es que los titulares del derecho puedan conservarlo, confiando en la publicidad registral.

Tal como se señala, el Registro en la actualidad ha adquirido mucha importancia, principalmente por los efectos jurídicos que produce la publicidad registral. La legitimación del titular registral que inscribe su derecho de propiedad en el registro garantiza la protección y defensa de su derecho, reforzando la seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo económico y social de nuestro país. Asimismo, refiere que los titulares inscritos en el registro deben tener seguridad de que sus bienes o derechos están protegidos, siendo esto así, otro fin objetivo del registro es también llevar un control de la situación de dominio respecto de los bienes inmuebles en el país. Bajo esa premisa, un registro correctamente regulado desempeñará una función aseguradora, legitimadora, informativa y en esencia social. (Vivar, 1998)

Ahora bien, en el Perú, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante Sunarp) es el organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia encargado de dirigir y normar el Sistema Nacional de los Registros Públicos. (Sunarp, 2023)

Tiene como estructura legislativa a:

- Constitución Política del Perú.
- Código Civil de 1984.
- Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley 26366.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de dos Registros Públicos Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-Sunarp-SN.
- Reglamentos de cada registro.

La Sunarp es un organismo autónomo descentralizado del sector justicia, se formó con el objetivo de mantener y preservar la unidad e integridad de la implementación de las funciones registrales en todo el país, entre sus principales funciones están determinar las políticas y normas de registro que regirán el Sistema Nacional de los Registros Públicos, así como planificar y organizar, organizar, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en todos los registros que integran el Sistema. (Sunarp, 2023)

- **Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:**

De conformidad con lo establecido en la Ley de creación de la Sunarp (1994), el sistema registral peruano contempla las siguientes garantías. (art. 3)

- 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. (Sunarp, 2023)

En definitiva, la esencia del registro es generar certeza y seguridad, encuentra su base jurídica en la normativa y principios rectores en materia registral, los cuales permiten dotar de

legalidad y eficacia a los actos que son susceptibles de inscripción y por ende de asegurar una publicidad que evidencie la realidad.

2.3.Efectos de la inscripción registral

En nuestro país, el acto de inscripción no es de carácter constitutivo, eso implica que no crea la adquisición de la propiedad, su carácter es declarativo, es decir para publicitar el acto de la adquisición del bien, en ese sentido, al producirse la transmisión de la posesión a quien adquiere surge la presunción del registro de la *traditio*, que sirve como base para la inscripción registral, premisa que es interpretada como la no obligatoriedad de la inscripción, más bien como una facultad cuyo fin es el otorgamiento de la seguridad jurídica.

En tal sentido, Díez-Picazo (1986) sostiene que se debe analizar la relación que existe entre los actos jurídicos que involucran derechos reales susceptibles de inscripción registral, con la finalidad de determinar el rol que cumple la inscripción registral y la publicidad registral, considerando el carácter de los sistemas registrales existentes; aquellos que confieren la oponibilidad sobre lo inscrito; la presunción de exactitud de lo inscrito o efectos constitutivos.

Así las cosas, en nuestro sistema registral, el contenido de las inscripciones está revestido por una presunción que atribuye todos sus efectos siempre y cuando como acto posterior no sea rectificado o declarado inválido en sede judicial, de esa manera se brinda seguridad al titular registral, una afirmación que como se desprende de lo anterior, no es absoluta. (Sunarp, 2012)

En efecto, la inscripción registral expresa su efectividad en los derechos que son materia de publicidad, debido a que están amparados en la presunción de exactitud, legitimación y oponibilidad frente a otros derechos, esta protección tiene como base la confianza en la información que aparece en el registro, por lo que queda claro que los registros públicos desempeñan una función de control y supervisión. (Gonzales, 2022)

2.4.La seguridad jurídica que otorga el registro

Tal como se señala, la seguridad jurídica es considerada una garantía proporcionada al ciudadano dentro de un Estado de Derecho, con la finalidad de que tenga confianza en las instituciones encargadas de proteger su derecho, en el caso de la inscripción registral, esta

seguridad es respecto a la titularidad de los bienes que posee, es decir se debe tener la certeza que una vez inscrito el derecho queda revestido de legalidad y protección normativa. (Moisset, 2015).

Ahora bien, el Tribunal Constitucional consideró que la seguridad jurídica es un principio inherente a un Estado constitucional de Derecho, por esa razón se encuentra constitucionalmente reconocido, porque es un valor de primer orden que representa la esencia garantista de la Carta magna, se extiende hacia toda la normatividad y tiene la finalidad de asegurar expectativas razonables al ciudadano respecto a la actuación y legalidad de las distintas instancias públicas. (Tribunal Constitucional, STC 0016-2002-AI/TC, 30 de abril de 2013)

Asimismo, cuando se trata de corroborar la seguridad jurídica en torno a la efectiva protección del derecho de propiedad, el principio se convierte en un prerequisite esencial para el desarrollo de las sociedades, ya que permite la creación de una seguridad institucional que brinda a los individuos suficiente iniciativa para permitir la creación de riqueza basada en la propiedad.

Ahora bien, aplicando este concepto a la realidad registral, podemos advertir que si la justificación principal es el tráfico, entonces la finalidad del registro es precisamente otorgar seguridad jurídica respecto de los actos que involucran la transferencia de derechos de propiedad, siendo necesario que el registro brinde información al mercado a través de sistemas oficiales que permitan transacciones rápidas entre personas y así asegurar la protección del derecho registrado, tanto del titular registral como de terceros. Dada su relevancia, la Sunarp señala que tiene como misión. “Otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de derechos y titularidades en forma eficiente y transparente”. (Sunarp, 2023)

En el mismo orden de ideas, Gonzáles (2011) hace referencia al contenido de la seguridad jurídica registral, advirtiendo la existencia de dos tipos sobre la misma, una seguridad jurídica en sentido estricto (estática) que hace referencia a la protección del titular respecto de sus bienes inscritos, que no puede enajenados sin su consentimiento. Por otro lado, la seguridad del tráfico (dinámica), que se refiere a la tutela atribuida al adquirente, pues es un productor de riqueza que ha tenido en cuenta la información que le brinda el registro y no pueden afectar su derecho circunstancias que le sean desconocidas.

A su vez, García (2021) señala que la seguridad jurídica permite hacer frente a actos relacionados con la arbitrariedad de la administración pública, incluyendo intereses políticos y

jurídicos. Asimismo, la seguridad jurídica se concibe como un pilar básico del sistema jurídico del país, dado que va a reforzar y complementar el correcto ejercicio y goce de los derechos fundamentales de las personas.

Al respecto, luego de analizar lo abordado por la doctrina, no queda duda de los caracteres que diferencian la denominada seguridad jurídica entendida como la protección del titular registral y seguridad del tráfico referida a la tutela que recibe quien a través de un acto varía su situación jurídica, teniendo en cuenta la información que contiene el registro y que es conocida por todos, así las cosas, hablar de seguridad jurídica en el registro implica analizar sus alcances en distintos supuestos, debido a que algunas decisiones que se sustentan en la seguridad jurídica del tráfico podrían terminar por sacrificar el derecho de propiedad de un titular legítimo frente al tercero de buena fe que confía en lo publicitado en el registro. Al parecer se produce una suerte de contraposición de los efectos de la seguridad jurídica que otorga la inscripción registral, dado que seguridad jurídica y seguridad del tráfico se obtienen una a costa de la otra. Esta es precisamente la problemática que se plantea en la presente investigación, el despojo a un verdadero titular justificado por la primacía a la seguridad del tercer adquirente, bajo el argumento de “la necesidad del tráfico inmobiliario y la seguridad que debe generarse.

2.5.Derecho inmobiliario registral

Concepto

Roca Sastre (1968) define el derecho inmobiliario como aquella rama del derecho que regula la creación, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles y está relacionado con el registro de la propiedad inmueble y las estrictas garantías registrales previstas en el reglamento del citado registro.

Hace lo mismo, Sanz Fernandez (1977), quien define el Derecho inmobiliario registral como el conjunto de normas civiles que regulan la publicidad de los actos, los cuales pueden ser de constitución, traslado de dominio, modificación y extinción, estos actos involucran derechos reales sobre fincas y/o predios rurales y urbanos, se materializan en el registro de la propiedad de cada sistema registral. Se puede profundizar la definición del autor en los siguientes términos: El derecho inmobiliario registral comprende normas de tipo civil y administrativo, en tanto se ocupan

de regular la creación, transferencia, modificación y extinción de las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles, pero también contienen principios y procedimientos administrativos que adopta todo sistema del registro de propiedad inmueble.

De lo anterior se comprende que el derecho inmobiliario surge en razón a la búsqueda de la autonomía de esta especialidad del derecho comprendida en la rama civil, no obstante, no se trata de una disciplina separada de las bases, normas y principios del derecho civil y administrativo, dicho de otro modo, el derecho inmobiliario registral se refiere pues a los derechos de tipo patrimonial que recaen sobre bienes inmuebles, debido a que se producen eventos sobre los mismos que interesan al mercado inmobiliario y al tráfico, este concepto incluye los aspectos sustantivos o materiales, y los adjetivos o formales del derecho inmobiliario registral, situación que trae consigo reconocer una naturaleza jurídica mixta a este derecho.

2.6.El registro de propiedad en el Perú

Concepto

El Registro de Propiedad Inmueble fue creado en nuestro sistema en 1888 y se organizó en base a los bienes inmuebles. Así, con la primera inscripción de la propiedad, se abre una sección en la que, entre otras acciones sujetas a inscripción, se inscriben sus modificaciones, transmisiones, gravámenes y cargas. (Muro, 1997)

A través de la Ley N° 27755 del año 2002 se crea el registro de predios derivado del registro de la propiedad inmueble, en ese sentido, consolidaba también el registro predial urbano y la sección especial de predios rurales.

Según Soria (2012) el registro de predios es un registro que debe otorgar seguridad jurídica a la propiedad inscrita, en este registro son susceptibles de inscripción los actos o derechos sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, así como la normativa especial, estos pueden ser predios rurales o urbanos.

Teniendo en cuenta a Gonzales (2013) los principales componentes del Registro de Predios son:

- El titular registral: Es aquel que ostenta el derecho subjetivo, por lo tanto, los datos de este nuevo propietario deben ser publicitados en el asiento registral, también deberá dejarse constancia de las características del derecho y la documentación en la que se sustentan. Al estar inscrito el derecho subjetivo es materia de la publicidad registral. Dicho de otro modo, la publicidad registral eleva el valor del derecho adquirido. (Sunarp, 2023)
- La materia inscribible. Determinada por los derechos sobre actos que regulan, crean, modifican o extinguen cualquier titularidad respecto del predio.
- La finca o predio: Se refiere a la unidad superficial, que comprende el suelo y otro espacio delimitado, sobre el cual van a recaer los derechos creados.

Por otro lado, cabe señalar que, con fecha en marzo del 2003, a través de la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 540-2003-SUNARP/SN se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. (2013), que define al Registro de Predios como “(...) el registro jurídico integrante del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales”. (art. 2)

Cabe precisar que, en el registro de predios son inscribibles los siguientes actos: la declaratoria de fábrica, la independización, el reglamento interno, la habilitación urbana, la acumulación, junta de propietarios, entre otros. Respecto a las transferencias existen diversos actos inscribibles: la compraventa, la donación, el anticipo de legitima de predio, la adjudicación por remate judicial, la transferencia de dominio por sucesión intestada, entre otros.

2.7.Principios registrales

Los principios registrales son aquellas directrices y pilares que dan esencia y consolidan a un determinado sistema registral permitiendo su distinción con otros sistemas, buscan contribuir a los objetivos del sistema de registro adoptado , representan pues la esencia y fundamento de la existencia y el funcionamiento articulado de los registros públicos, son aquellas directrices, lineamientos que identifican o caracterizan cada sistema registral, y que han sido debidamente

recogidos en la legislación peruana, y ampliamente estudiados por la doctrina en materia registral dada su relevancia, constituyen ideas, reglas y orientaciones fundamentales que inspiran y permiten la sistematización del ordenamiento registral, contienen enunciados de contenido genérico que puede ser aplicado a distintos supuestos y controversias que se deriven de los actos susceptibles de inscripción, y considerando que su adecuada interpretación facilita la adecuación de las diferentes normas y la integración de los vacíos normativos o lagunas que eventualmente pueda presentar el sistema. Asimismo, sirven en el momento de la calificación técnico – registral, debido a que orientan al registrador, establecen pautas a seguir y brindan soluciones a los problemas que se pudieran presentar. (Vivar, 1998)

El sistema registral peruano consagra una serie de principios registrales que se pueden clasificar en función de su orientación a regular el procedimiento registral, buscando el control y la selección de los actos susceptibles de inscripción, o los que se orientan a controlar los antecedentes y la conexidad de los títulos que ingresan. Los principios registrales están previstos en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N. ° 195-2001-SUNARP-SN. y en el Título I del Libro IX del Código Civil, a continuación, se enumeran y definen algunos de los principios registrales directamente relacionados con el acto de calificación en el registro de la propiedad inmueble.

- **Principio de legalidad**

El Principio registral de legalidad está contenido en el artículo 2011 del Código Civil Peruano, y en el artículo V del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo tenor es el siguiente:

La calificación de la legalidad de los documentos que forman los títulos que ingresan al registro está a cargo de los registradores públicos, tal calificación incluye la verificación del cumplimiento de las formalidades del título y de la capacidad del otorgante, así como de la validez de los actos contenidos en ellos, que son causa inmediata y próxima de la inscripción. Esta calificación también incluye examinar los obstáculos que pueden surgir de las partidas registrales, así como la situación de si un acto o derecho puede registrarse o no. Esto se hace sobre la base del título presentado, la cosa o bienes directamente relacionados con él y, además, la información contenida en el registro.

En base a este principio registral, se le otorga al registrador encargado de inscribir, la facultad de examinar de manera previa si el acto cumple con los requisitos establecidos por ley, este análisis previo es muy importante, debido a que de forma liminar permite advertir obstáculos de forma que impidan el análisis de fondo, en primer lugar, determinar si el acto es inscribible o no, si hubiera algún obstáculo que puedan emanar de la partida registral o las partidas con las cuales se vincule, implica también la revisión de los antecedentes registrales y asientos preexistentes que obran en el Registro a fin de poder establecer una vinculación de titularidad de quienes intervienen en el acto rogado en cuanto a transferencias de propiedad a modo de ejemplo. (Torres, 2022)

A raíz de lo anterior, cuando se hace referencia a la exhaustiva verificación de la legalidad del título que contiene una solicitud de inscripción, se trata de verificar que la documentación o instrumentos públicos que contienen el acto a inscribir sean legítimos, por esa razón se pone especial énfasis en la calidad del título, para evitar falsificaciones que impliquen una inexactitud entre la realidad formal y la realidad material.

- **Principio de legitimación**

De conformidad con lo establecido en el Código Civil Peruano (1984) y el artículo VII del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (2012), todos 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 su invalidez en la vía judicial o arbitral. (art. 2013)

Del mismo modo, en la Ley 26366 (1994), se consagra como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, que los asientos registrales son intangibles, excepto se presente título modificatorio posterior o sentencia judicial firme. (inciso b, artículo 3)

De lo anterior, se tiene la presunción que el registro reconoce todas las facultades al titular, por ende, este se encuentra absolutamente legitimado para proceder con absoluta autoridad al momento de realizar actos de transferencia inmobiliaria. Así, este principio resulta relevante pues protege la inscripción, considerando que la misma es oponible ante todos, incluso cuando esta no refleje la realidad. Sin embargo, esta presunción de exactitud y certeza a la que se hace mención es *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario, pues como ya se ha indicado, los asientos

registrales son susceptibles de rectificación o cancelación, ya sea por decisión administrativa, judicial o arbitral.

Al respecto, Aliaga (2003) refiere que en el caso peruano, debido a contar con un sistema de transferencia de propiedad inmueble consensual y una inscripción de carácter declarativo, es decir sin la obligación de registrar una titularidad, ocasionaría que el titular registral que figura en la partida no sea en el verdadero propietario, así las cosas, el carácter legitimario que se le concede al titular registral, podría verse afectado, a esto la doctrina le ha denominado “ausencia de los efectos de las inscripciones”, vale señalar que en materia registral, la inscripción de un acto inválido puede producir efectos mientras se mantenga la “inexactitud registral” (nulidad de acto jurídico).

Citando a Sanz Fernandez (1977) se señala los medios de extinción de la presunción de exactitud que contempla el principio registral de legitimación:

- Nulidad, falsedad o error del asiento registral.
- Falsedad, defecto del título que origina la inscripción.
- Falta de concordancia del asiento con el título.
- Existencia de títulos posteriores.
- Extinción del derecho.

Sin perjuicio de lo anterior mencionado, la relevancia de este principio radica en la fuerza de legitimar la adquisición a favor del titular registral pero en mérito a un título válido y sin fraude de por medio, razón por la cual resulta necesario la observancia minuciosa del título que contiene el acto o derecho al momento de su calificación registral, ante el supuesto de que el título que de origen a una inscripción contenga documentación falsa, debido a que incluso en ese supuesto, la inscripción que origine el documento falsificado mantendrá sus efectos legales.

- **Principio de oponibilidad**

Principio registral que el artículo 2022 del Código Civil Peruano (1984) prescribe con el siguiente contenido:

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”. (art. 2022)

De acuerdo con la teoría general del registro, una de sus características es la oponibilidad frente a terceros, relacionado también con los efectos de la publicidad. Se debe mencionar también que, la oponibilidad a la que el cuerpo normativo hace referencia implica que todo lo que figura inscrito es oponible a terceros, el fundamento es que todo lo inscrito es de conocimiento público y por tanto produce sus efectos. (Aliaga, 2003)

En el mismo sentido, Gonzáles (2011), refiere que en virtud del principio de oponibilidad, se protege al titular que figura inscrito en el registro sobre el no inscrito, no obstante, para hacer efectiva esa protección es necesario que concurren determinados presupuestos que establece el artículo 2022 del Código Civil; lo más importante es la inscripción del derecho del tercero en el registro, además este tercero debe tener buena fe para resultar favorecido de la falta de diligencia del primer comprador titular, la adquisición del tercero tendrá que ser a título oneroso, debido a que es el fundamento en el cual incide su protección.

La oponibilidad como principio del sistema registral se configura como una categoría general de efectividad que puede predecirse para un hecho o acción a partir de la realidad jurídica conocida (apariencia). La realidad una vez escrita, se atribuye una condición superior en atención a los efectos que pueda oponer. Por tanto, como bien se ha señalado, la oponibilidad es un resultado producido por la realidad real y no simplemente por registro. De la explicación anterior se pueden extraer dos consecuencias importantes: en primer lugar, los hechos reales que no se registran son oponibles ante terceros que los conocen; en segundo lugar, si lo que se registra no coincide con los hechos reales, no será oponible.

Dentro de ese orden de ideas, la aplicación de este principio a los actos inscritos referidos a propiedad inmueble, evidencia que la titularidad que aparece en el registro es oponible *erga omnes*, no obstante, cabe preguntarse qué sucedería cuando existe una colisión de derechos reales o concurren titularidades respecto del mismo bien, considerando que el sistema registral peruano opta por la protección y legitimación de quien inscribe primero y ampara al tercero que inscribe de buena fe confiando en la publicidad del registro, a modo ilustrativo, si la transferencia al tercero

se declarara nula por falsificación, la oponibilidad se le seguiría aplicando a este acto de adquisición defectuoso, y en consecuencia el primer adquirente vería limitado su campo de acción en defensa de su derecho.

- **Principio de publicidad registral**

De conformidad con el artículo 2012 del Código Civil Peruano (1984) y el artículo I y II del Reglamento General de los Registros Públicos; se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. (art. 2012)

Desde la perspectiva de Moisset (2015) la publicidad registral desempeña un rol de protección del tráfico, además reproducen las relaciones reales inmobiliarias, sin embargo, esta no es la única función que cumplen, pues también protegen a los terceros adquirentes y persigue como fin primordial la seguridad del tráfico. En ese sentido, la publicidad a la que se refiere contiene dos elementos; la denominada publicidad formal, que comprende el acceso a la información a través de los sistemas y herramientas publicitarias de cada registro, por otro lado, la publicidad material que supone los efectos sustantivos de la inscripción registral, oponibilidad y seguridad del tráfico.

Teniendo en cuenta a Huerta (2013), la publicidad registral surgió de la necesidad de certeza en los contratos inmobiliarios y para brindar seguridad jurídica a través del registro, ahí reside la importancia del contenido de la publicidad registral en nuestro sistema. El autor refiere que la publicidad registral lo que hace es completar la esfera de la seguridad jurídica en el registro, mediante la tutela de los derechos inscritos y que han sido sometidos al proceso de publicidad, sin embargo, comenta también que, lo previsto en el artículo 2012 del Código civil, por fin propio no termina de otorgar la protección suficiente para la confianza absoluta en el registro, siendo que deberá ser complementado con el principio de fe pública registral.

En ese orden de ideas, la publicidad registral más que un principio, es un efecto de la inscripción. En sentido estricto, hace notorio un hecho o situación jurídica real, sobre un determinado bien inmueble. Asimismo, la legislación registral ha clasificado este principio en; publicidad material, que nos indica que se presume sin admitir prueba en contrario que todos conocen del contenido de las inscripciones, y la publicidad formal nos dice que toda persona tiene derecho a acceder al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y en general obtener información del archivo registral. (Sunarp, 2012)

Como ya es de conocimiento, la función principal del registro es precisamente publicitar los derechos y titularidades que recaen sobre determinados bienes, respecto a bienes inmuebles, la finalidad es dar a conocer a terceros la realidad jurídica de los propietarios de los inmuebles registrados, así como los actos inscritos respecto de estos, por lo que, de manera general, se afirma que la publicidad registral constituye la esencia, seguridad jurídica y finalidad principal del registro.

- **Principio de fe pública registral**

Principio registral que se encuentra consagrado en el art. VIII del Título Preliminar y el art. 97 del Reglamento General de los Registros Públicos y en el art. 2014 del Código Civil, según el siguiente tenor:

Artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”. (Sunarp, 2012)

Por otro lado, el Código Civil (1984) establece acerca del principio de buena fe pública registral lo siguiente:

“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”. (art, 2014)

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

El artículo 97 del Reglamento General de los Registros Públicos se refiere a este principio en los siguientes términos: “La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio”. (Sunarp, 2012)

De igual manera, en la Ley 26366 se establece como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”. (inciso c, artículo 3)

Para fines de la presente investigación este principio es de especial importancia y amerita un estudio y análisis de sus alcances, requisitos y limitaciones de conformidad con la doctrina, legislación y jurisprudencia nacional, dado que en adelante se revisará su aplicación al caso concreto del tercero de buena fe en el supuesto de adquisición por falsificación de documentos.

2.8.La fe pública registral

- **Concepto**

En general, el principio de fe pública en el registro puede entenderse a partir de la confianza de terceros en la información publicada por el registro, y en base a esta fe realizan sus transacciones económicas. Por lo que, las adquisiciones de terceros serán protegidas por este principio, aun y cuando sean declarados nulos, anulables, ineficaces. De esa manera se garantiza la tutela de la seguridad del tráfico inmobiliario.

Mejorada (2011) refiere que este principio es un mecanismo que cumple la principal tarea de otorgar protección a los adquirentes a título oneroso, esta protección se extiende a los vicios o defectos que pudiese contener un acto que se inscribe en mérito al título del transferente. Vale precisar que estos vicios pueden incluso manifestarse como fraude inmobiliario, lo que implica que la persona que transfiere no es el titular registral del derecho materia de disposición, causa que no impide la adquisición de quien es tercero y desconocía la causa defectuosa, es decir de quien actúa de buena fe.

Según Tarazona (2011), se puede definir el principio de fe pública registral como aquel principio que consagra la protección de los terceros de buena fe que adquieren un derecho en base a la información que contiene y publicita el registro, y que siendo diligentes también lo han inscrito, estos terceros de buena fe, mantienen su derecho aun en el supuesto de que el transferente no haya sido el titular originario o real del derecho de propiedad, o consecuentemente ese título sea anulado, rescindido o resuelto en mérito causas que no obran en el registro. La existencia de este principio permite cumplir la función principal del registro, la publicidad de la que están

dotados los actos y derechos que se han constituido y existen en la realidad extrarregistral y que oportunamente han sido inscritos, así se fortalece la confianza en la información que contiene el registro, considerando que de no ser así, los costos de transacción comercial inmobiliaria serían muy elevados impidiendo el desarrollo económico de la sociedad.

Para Roca Sastre (1968) el principio de fe pública que ampara un determinado sistema registral, tiene como finalidad la protección de las adquisiciones que efectúen los terceros adquirentes y que se han producido guiados por la confianza en el contenido del registro. Asimismo, el autor indica que se actúa como una ficción de verdad atribuida por la ley a las inscripciones realizadas en los correspondientes asientos registrales, confirmando la constitución y reconocimiento de facultades de disposición de los derechos inmobiliarios inscritos.

En palabras de Mendoza del Maestro (2013) teniendo como fundamento este principio registral, el tercero adquiere guiado de la confianza que brinda el registro, toda vez que los asientos registrales que muestran la titularidad lo han legitimado, entonces, a pesar de que la adquisición se haga *a non domino*, en caso la información del registro no coincida con la realidad extrarregistral, el tercero mantiene su derecho. Este principio registral está inspirado en el sistema germánico, que básicamente se fundamenta en la existencia de un acto causal relacionado con la disposición de patrimonio, que se dota de seguridad al ser registrado, la idea se fortalece con la protección que se les otorga a los terceros que contratan amparados en la fehaciencia del registro.

Por otro lado, Aliaga (2003) sostiene que este principio es la expresión por excelencia de los alcances que otorga el registro al tercero en aras de la protección del tráfico inmobiliario, se trata de un principio que protege de manera plena al tercero, siempre y cuando este reúna los requisitos que establece la ley, para que produzca una presunción *iure et de iure* la existencia y alcances de los derechos inscritos.

De los conceptos referidos se comprende que, el principio de fe pública registral otorga protección a las adquisiciones de terceros efectuada a título oneroso y mediando buena fe en las contrataciones con los propietarios que ostentan titularidades en el registro. Dicho de otro modo, en virtud de este principio se protege a los adquirentes de bienes quienes creyendo en la información del registro celebran contratos e inscriben sus títulos a título oneroso, además esa protección es pieza clave del sistema de circulación de bienes. No obstante, cabe resaltar que la

aplicación de este principio es restrictiva ya que puede utilizarse para causar un daño indebido a los titulares inscritos. (Avendaño & Risco Sotil, 2012)

Según Gonzales (2018), los fundamentos de la fe pública registral son los siguientes:

- Fundamento dogmático jurídico: El fundamento dogmático tiene como base el sistema de transferencia de propiedad, por la modalidad de adquisición a *non domino*, se sustenta a su vez en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. De esta forma, subyace el derecho del tercero, incluso en el caso de que el transferente no ostente derechos sobre el bien, por algún defecto en su título de propiedad. Sin embargo, esto es un supuesto especial, que se excluye de la regla general de transferencia de bienes inmuebles, ya que se justifica solo por la satisfacción de un interés superior, de ahí se explica que la seguridad jurídica de una de las partes autoriza el despojo que se hace del otro.
- Fundamento moral: Este fundamento se refiere a la fe pública registral y su contenido esencial, el mismo que se apoya en la hipótesis de la protección de la apariencia y que según el autor esta constituye una figura de transferencia excepcional, por lo que será imprescindible una revisión minuciosa de la buena fe del tercero que va a posicionar su derecho por encima del propietario legítimo y víctima de fraude que será despojado.

La fe pública registral es una figura fundamental para el tráfico de bienes, pero para entender el rol que cumple esta figura, es necesario tener en cuenta la regla para la transferencia de bienes, pues la fe pública registral es una excepción a esa regla, en esa línea, este principio parte de un supuesto de concurrencia de titularidades, ocurre que más de una transferencia realizada sobre un mismo bien inmueble se inscribe en el registro de forma sucesiva, donde por aplicación de este principio registral el tercero adquirente estará protegido frente a supuestos extraregistrales (nulidad o ineficacia) que pudieran afectar su derecho inscrito por el efecto de nulidades concatenadas. A modo de ilustración, tengamos en cuenta el siguiente supuesto:

A (titular registral) transfiere a B e inscribe. Luego, B transfiere a C (tercero de buena fe) e inscribe. Luego se declara la nulidad del contrato A-B por falsificación de documentación.

Según el principio de fe pública registral, ese tercero tiene protección, aunque se anule, rescinda, cancele o resuelva por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (Gonzales, 2016)

Por consiguiente, se advierte que se le atribuye preferencia a la realidad jurídica registral, la que a su vez encuentra asidero en la presunción de exactitud sobre la información que contiene el registro, con lo cual se concede certeza y seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias. Sin perjuicio de la finalidad proteccionista del sistema registral, lo cierto es que esta figura a su vez despoja a los propietarios legítimos en el supuesto de falsificación de documentación, situación que será objeto de análisis en adelante.

- **El principio de fe pública registral en el Código Civil**

En el ordenamiento jurídico civil peruano, el artículo 2014 del Código civil de 1984 es el que desarrolla el principio de fe pública registral, dejando clara la idea de que, para la configuración de la buena fe, el desconocimiento de la inexactitud debe ser atribuido a causas que no consten en el registro, lo que supone no solo la revisión de las partidas registrales, sino también de los títulos archivados.

Esa fue la lógica que se tuvo en cuenta para la redacción de la exposición de motivos del Código vigente, así pues, precisaba que restringir la fe pública registral al contenido del asiento, solo sería lógico si el público, y especialmente aquellos que dicen ser terceros, sólo tienen acceso a los asientos. Sin embargo, sucede que también disponemos de antecedentes registrales, títulos archivados, índices y otros documentos, que permiten extender la publicidad y sus diversas manifestaciones al concepto más general del término inscripción, es decir, todo lo que está incluido en el registro y no sólo el contenido limitado del asiento.

Al respecto, de conformidad al artículo 2014 del Código civil, en el caso específico de la fe pública registral, los motivos que originan el desconocimiento de la inexactitud registral deben constar en los antecedentes de la inscripción registral, además de estar inscrito en el asiento registral. (Huerta, 2013)

- **El tercero registral de buena fe.**

Como señala Roca Sastre (1968) a causa de mantener un registro con información inexacta, surge la figura del tercero registral, cuya adquisición será amparada por la fe pública registral siempre y cuando concurran los requisitos que exige la ley.

Según refiere Soria (2012) el tercero registral es aquel que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base del registro, razones por las que resulta protegido por la legislación, manteniendo y oponiendo su derecho inscrito, aun en el caso de que el derecho de quien le ha transferido sea posteriormente viciado por alguna causal prevista.

Al respecto, Avendaño (2011) refiere que si el tercero ha cumplido con los requisitos que establece el artículo 2014° del Código Civil, la normativa señala que se mantendrá su adquisición sin que le afecten los vicios que contenga el acto que convalidó el derecho del transferente, circunstancia que va en contra de los intereses legítimos del titular registral.

De igual manera, es importante señalar que la figura del tercero registral de buena fe tiene como base el principio de legitimación registral, recogido en el artículo 2013° del Código Civil, en virtud de este principio, existe una presunción que admite prueba en contrario, en cuanto a la información que publicitan los asientos registrales.

En el mismo sentido de interpretación, algunos tratadistas han identificado distintos “terceros” al referirse a ellos de diferentes maneras; es necesario identificar tres partes claramente diferenciadas, el primer enajenante, el segundo enajenante (que adquiere del primero), y el adquirente final (que será el tercero de buena fe). (Mendoza del Maestro, 2013).

Por otro lado, Escajadillo (2017) señala que la presunción de certeza, exactitud y validez se da en cumplimiento de la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, una garantía consagrada en el literal b) del artículo 3° de la Ley N.° 26366. Dicho de otro modo, lo que publicita el asiento registral, ya sea la todo el contenido a la literalidad o el contenido resumido de la inscripción tiene la calidad de intangible, en consecuencia, dicha información se presume cierta, exacta y válida.

- **Requisitos o supuestos de aplicación del principio de fe pública registral**

Resulta necesario tener en cuenta que el Principio de fe pública registral sólo protege la adquisición del tercero registral, en tanto concurren determinados requisitos para su aplicación, los mismos que se desprenden del artículo 2014 del Código Civil y son las siguientes:

- Adquirir el derecho a título oneroso.
 - Que el adquirente actúe con buena fe, esto es, desconocer la inexactitud del registro.
 - Que quien transfiere tenga la capacidad inscrita en el registro.
 - Que quien adquiere registre su derecho.
 - Que ni la inscripción registral ni los títulos inscritos contengan motivos que anulen el derecho de quien transfiere.
- **Adquirir el derecho a título oneroso.**

La adquisición del tercero ha de ser al título oneroso, es preciso tener en cuenta que el carácter de esta adquisición es *a non domino*. La imposición de su onerosidad o gratuidad como requisitos reviste una importancia que se ejecuta en la práctica, ya que ese aspecto determinará la aplicación al caso concreto de la protección que brinda el principio de fe pública registral.

Según Mendoza del Maestro (2013), cuando se trata de la fe pública registral, se tiene en cuenta la legitimación que se basa en la apariencia en caso de las adquisiciones sin la intervención del propietario, una parte de la doctrina indica que esto es importante porque cuando se exige el requisitos de adquisición a título oneroso, el propietario que resulte perjudicado, tendrá derecho a ser resarcido por el daño económico.

- **La buena fe**

La buena fe en el contexto del derecho registral no es más que la confianza en la exactitud del registro. A través de este criterio, se le exige al tercero el cumplimiento de una serie de comportamientos diligentes antes, durante y al momento de adquirir la propiedad, siendo que deberá ejecutar determinados deberes, como la verificación de la información que consta en el registro, aunque esta diligencia se extiende también a la constatación de la posesión y la revisión de los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones. (Gonzales, 2018).

- **Confianza en el registro. Desconocer la inexactitud del registro.**

Para proteger a un tercero es necesario no sólo que el cedente del derecho aparezca en el registro con facultad para realizar actos de disposición, así en la realidad fuera del registro no la tenga, sino que también se requiere que el registro no revele los motivos de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del título de quien transfiere la propiedad. (Tarazona, 2011)

En consecuencia, se señala la importancia de que el derecho de propiedad de quien transfiere esté debidamente inscrito, para que el tercero esté protegido por la fe pública del registro, pero también debe tener las facultades inscritas en el registro para el otorgamiento.

- **Asiento registral**

En primer lugar, es preciso indicar que nuestro sistema jurídico registral se rige por el sistema de transcripción, el que amerita que el registrador como parte de su calificación, y luego de un análisis minucioso del acto a inscribir, seleccione la información más importante para extenderla en un asiento registral con fines publicitarios.

En ese sentido, el artículo 50 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos refiere sobre el contenido general del asiento de inscripción, precisando que este debe contener un resumen del acto o derecho materia de inscripción, debiéndose precisar los datos relevantes a fin de que sea de público conocimiento frente a terceros. Ahora bien, en el Título Preliminar del mismo documento se prevé la presunción de exactitud y validez de los asientos registrales.

En definitiva, el asiento que contiene el acto inscrito tiene una finalidad primordial de publicidad y legitimadora del titular registral, esta información es *erga omnes*, es decir en aras de otorgar seguridad jurídica, los terceros conocen el contenido de las inscripciones y los derechos que le corresponden a cada propietario un determinado bien inmueble.

- **Título archivado**

Teniendo en cuenta que nuestro sistema es causal, se entiende que tiene como base se sus inscripciones una cantidad de documentos en virtud de los cuales se ha generado el asiento de inscripción registral y ha dado lugar a su difusión ante terceros.

Por su parte, Mendoza (2013) señala que, luego de la respectiva calificación del acto y de haberse extendido el asiento registral, el registrador ordena el archivamiento de todos los documentos que sustentan el derecho inscrito, este es el denominado título archivado, cabe precisar

que los referidos títulos archivados cumplirán en adelante una función de complemento cuando sea necesario verificar algunos datos que no constan en los asientos registrales, asimismo, estos documentos archivados serán la referencia más exacta para posteriores rectificaciones de oficio o a solicitud de parte a fin de determinar la correspondencia.

Sobre el tema Gonzales (2013) refiere que el título archivado cumple un rol de sustento del asiento registral, sin embargo, no desvirtúa sus efectos, puesto que puede existir discrepancias entre ambos (a modo de ejemplo, puede constar en el archivo una hipoteca, mientras que en la partida como cargas y gravámenes no se publicita ningún acto) susceptibles de rectificaciones.

Dicho de otro modo, la función que desempeña el título archivado en la inscripción registral es brindar información que complementa lo publicitado en los asientos registrales que comprende la partida de un determinado bien inmueble, estos documentos se conservan a fin de servir de base para comprobar la información que dio origen a una inscripción, permite tener una información ampliada, conocer los antecedentes de las transferencias y actos respecto de un bien, y al mismo tiempo conocer si hubo algún defecto en alguno de los documentos que podría permitir el análisis y si cabe la rectificación de los actos posteriores.

2.9. Sistemas registrales en la legislación comparada

Para efectos de la presente investigación, el estudio y análisis de los sistemas registrales extranjeros reviste especial importancia, dado que la esencia del registro peruano es el producto de la inspiración en las distintas teorías de otras legislaciones, que de alguna manera tienden a enriquecer el quehacer jurídico nacional en materia registral, del mismo modo, de la revisión de la doctrina se podrá advertir las ventajas y desventajas de algunas figuras jurídico – registrales aplicadas en otros sistemas sobre todo con respecto al registro de la propiedad y el principio de fe pública registral. A continuación, los principales sistemas registrales extranjeros y sus características:

- **Derecho registral alemán:**

Tiene influencia en Alemania, Austria, Suiza y Suecia.

- Las características principales de este sistema son las siguientes:

- Es un sistema de registro constitutivo.
- La organización del registro se basa en la presunción de exactitud, asegurando la protección de los terceros.
- Maneja el sistema de folio real, lo que supone que se tiene un registro independiente por cada finca.
- Se rige por el sistema de inscripción.
- En este sistema registral, los derechos inscritos no están sujetos a modificación.

La base fundamental de este sistema registral es la imposición de carácter obligatorio de las inscripciones, con la finalidad de hacer efectiva la protección, el traslado de dominio se constituye solo con la inscripción, de tal manera que la inscripción del derecho constituye un requisito sine qua non de adquisición, así se evita la existencia de terceros con titularidades extra registrales o que no reflejen la realidad que se publicita. La doctrina coincide en afirmar que este sistema registral es el más idóneo debido a la irrestricta aplicación del principio de fe pública registral y legitimidad. (Vivar, 1998).

- **Derecho registral francés:**

Tiene influencia en EE. UU. y en Argentina. Le da real importancia a la publicidad que resulta de la inscripción, aunque es incompleta Código Napoleónico 1804 tuvo gran influencia en los sistemas hipotecarios.

Las características generales de este sistema son las siguientes:

- Sistema de registro de carácter facultativo, tiene como requisito la oponibilidad, en cuanto a los efectos derivados de los registros.
- Maneja el sistema de folio personal.
- Este sistema se rige bajo la técnica de transcripción o archivamiento de los documentos que contienen actos a inscribir.
- Se aplica el principio de publicidad registral cerrada respecto a los derechos y actos inscribibles.

En este Sistema Registral el registro no publica derechos, lo que publica son los actos cuyo contenido son precisamente estos derechos, la inscripción es de carácter declarativo, en consecuencia, la eficacia del registro es de inoponibilidad de lo no registrado y de exactitud registra, es decir se excluye la aplicación de legitimación y fe pública registral, de ello deriva que la principal crítica hacia este sistema registral sea la poca o nula protección y seguridad que debería otorgar el registro respecto al tráfico jurídico inmobiliario. (Vivar, 1998)

Un aspecto para destacar de este sistema registral es el efecto de la publicidad sobre sus inscripciones, que es base del principio de oponibilidad, de tal manera que todo lo registrado es de conocimiento público evitando así la ocurrencia de fraude inmobiliario.

- **Derecho registral australiano:**

Es un sistema convalidante. Este sistema registral y sus principios fundamentales han tenido influencia en República dominicana, Jamaica, Canadá, entre otros.

Se le adjudica su creación a Sir Robert Torrens, quien utilizó el sistema que se venía empleando para la primera inscripción de embarcaciones, así, para adecuar este modelo a los bienes inmuebles, se creó el Acta Torrens o Ley de propiedad australiana de 1858 que, pese a ser objeto de varias modificatorias, actualmente se encuentra vigente en dicho sistema. En este sistema se habla de títulos sino de certificados de títulos. La primera inscripción es facultativa, pero si esta se realizó, las posteriores transferencias deben inscribirse. Cualquier transferencia de propiedad significa que regresa a la Corona y la Corona entrega un certificado de propiedad. La publicidad es limitada, solo tienen acceso las partes interesadas. (Canales & Virginie, 2005)

En este Sistema Registral, la protección se materializa a través de los principios de legitimación y fe pública registral hace efectiva la protección y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. De hecho, la característica más destacable de este sistema es sin duda la existencia de un FONDO DE SEGURO que está destinado a cubrir económicamente los errores registrales, su finalidad es indemnizar a los ciudadanos que, sin tener incidencia o culpabilidad alguna, han sido despojados de su derecho de propiedad, por aplicación de los principios registrales del sistema.

Esta indemnización se hace efectiva aun en el supuesto de que la responsabilidad propia del acto de calificación que efectúa el registrador haya sido culposa, tal es el caso del fraude

inmobiliario o la falsificación de documentación, que no ha podido ser advertido por el operador registral. Cabe considerar que este sistema de fondo de seguros funciona a través de una detracción de los derechos registrales que se cobran al usuario, es decir un porcentaje de los ingresos por actos inscritos o servicios brindados por el registro se destina a constituir un fondo que sirve como garantía y se encarga de reparar los daños causados a los titulares registrales que vieron afectados sus derechos. (Canales & Virginie , 2005)

- **Derecho registral en Estados Unidos:**

El “Title insurance” es una figura que ha implementado el Sistema registral norteamericano, como respuesta a la inseguridad e ineficiencia en el registro de la propiedad inmueble, y en aras de que la sociedad y la economía de los Estados Unidos se sostenga en la confianza del tráfico inmobiliario.

Como expresa Moro (1984), la póliza del Title insurance, es un contrato de indemnización entre el asegurado y la compañía que la emite; cuando se da el supuesto de la pérdida del derecho de propiedad asegurada, las obligaciones de la compañía de seguros son:

- Indemnizar al asegurado por la pérdida de su derecho, considerando que dicha pérdida no haya sido causada por un problema de forma contenido en el título que otorga la propiedad, y siempre que haya sido expresamente exceptuado en la póliza.
- Asumir el pago de las costas y garantizar la defensa del asegurado ante un eventual reclamo sobre la validez y eficacia del título inscrito que contiene sus derechos de propiedad.
- Subsana el defecto que contenga el título, en caso la afectación a su derecho provenga de una irregularidad que afecta al derecho inscrito.

Este sistema ha implementado un seguro de título destinado a cubrir los errores del registro, considerando la distribución del riesgo y la salvaguarda del propietario registral despojado de su propiedad, sin embargo, esta figura jurídico registral presenta también ciertas críticas que se refieren principalmente al carácter estrictamente monetario de la indemnización que genera la imposibilidad de que el propietario vea restituido el bien inmueble perdido, otra crítica es la

imposición al usuario a suscribir un seguro de títulos que le garantice la indemnización económica, lo que encarece las transacciones inmobiliarias. (Palli, 2007)

A manera de conclusión

En función de la información revisada en esta parte, es necesario destacar la relevancia del Registro para la efectiva protección del derecho de propiedad, el desarrollo del Derecho inmobiliario registral es innegable, y se justifica debido a la connotación económica y social que reviste. En nuestro país, el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es el ente encargado de velar por la coherencia, eficiencia y predictibilidad del ejercicio de la función registral en aras de una adecuada protección de la propiedad.

En ese sentido, se ha verificado que la Sunarp contempla en su normativa, principios y garantías institucionales, las que tienen como finalidad otorgar publicidad registral y garantizar la seguridad jurídica de las inscripciones de bienes inmuebles, pues los ciudadanos deben tener confianza en un registro que brinda protección, estabilidad y tranquilidad a sus usuarios con respecto a sus adquisiciones.

Asimismo, se destaca la relevancia del principio de fe pública registral, entendido como una herramienta de protección que permite que las adquisiciones de bienes registrados se produzcan de manera confiable y el mercado funcione pacíficamente, no obstante, la interpretación y aplicación de este principio puede ocasionar la preferencia del derecho de propiedad de una parte afectando a la otra en razón al fraude inmobiliario. Para un mejor entendimiento, será necesario revisar lo concerniente a los conceptos que se vinculan a la problemática del fraude inmobiliario por falsificación de documentación.

3. LA PROBLEMÁTICA DEL FRAUDE INMOBILIARIO POR FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

En los últimos años, y como consecuencia del auge inmobiliario, se ha suscitado una crisis institucional relacionada con la defraudación patrimonial, atentatoria contra la efectiva protección

del derecho de propiedad. Es así como, una de las causas por las cuales se da la existencia del tercero registral es el supuesto del fraude inmobiliario, situación que ha desacreditado el factor confianza en el sistema registral.

Ahora bien, la problemática del fraude inmobiliario va directamente relacionada con el contenido y modificación del artículo 2014, considerando que hay plenos a nivel judicial que ya han adoptado posiciones acerca de la debida aplicación de este principio, e incluso existe un reciente pronunciamiento del Tribunal Constitucional que declaró infundada la demanda de inconstitucionalidad de este artículo, sin perjuicio de estos pronunciamientos, en esta parte del trabajo de investigación, se abordará los conceptos referidos al fraude inmobiliario, de manera específica aquel que se configura por la causal de falsificación de documentación, así como las medidas administrativas registrales, que permitirá en el siguiente capítulo realizar un análisis integral de la problemática.

3.1.El fraude inmobiliario en el registro.

En relación con este tema, Mejorada (2015) refiere que el fraude inmobiliario proviene de la categoría penal de ilícitos de falsedad ideológica, concepto jurídico que se relacionan con el riesgo que supone que un contrato de compraventa pierda valor al inscribirse en registros públicos y de que no haya seguridad jurídica para la transacción por parte del Estado, debido también a que carecen de facultades regulatorias y se manifiesta en las deficiencias del sistema. En ese contexto, si ya se ha cometido fraude, la realidad jurídica es que no hay indemnización por el daño ocasionado. Caso contrario, definitivamente se reduciría el número de casos de fraude y reduciría a la vez el riesgo de ser despojado por un ilícito. Sin embargo, ante esta evidente crisis, la Sunarp ha tomado la iniciativa implementando mecanismos de protección plasmados en directivas institucionales que serán expuestas más adelante.

Por su parte, Mendoza del Maestro (2013) comenta que pese a las medidas administrativas para enfrentar el fraude que han sido implementadas por la Sunarp, los falsificadores han superado estas barreras, utilizando la figura de la fe pública registral que ampara al tercero que actúa a título oneroso y contrata confiando en dicha apariencia, para consolidar “adquisiciones” fraudulentas.

Ahora bien, para fines del desarrollo del tema de la presente investigación académica, se hará referencia a un supuesto específico de fraude inmobiliario; la falsificación de documentación, de tipo; notariales, judiciales o administrativos.

3.2.El supuesto de Falsificación de documentación.

El tema del fraude inmobiliario ha sido analizado exhaustivamente por una parte de la doctrina peruana, así se señala que, una situación lamentable como es la falsificación de documentación ha originado la incertidumbre respecto al contenido del registro, pues ya no existe frente a los casos de fraudes inmobiliarios. (Mendoza del Maestro, 2013)

La falsificación de documentos es uno de los problemas que contribuye a la adquisición ilícita de propiedades en el país, este problema va en aumento, principalmente por el surgimiento de organizaciones criminales que se dedican a estos ilícitos. Para mejor explicación, se precisa que lo principal en la falsificación consiste principalmente en obtener una forma de documento apócrifo que sea capaz de sustituir otras formas de documento que sean verdaderas y genuinas, de modo que el sujeto pueda aprovecharlas para incorporarlas al tráfico legal. Como ya se mencionó, en principio, en los casos de falsificación de documentos se registra la ausencia de manifestación de voluntad, la cual hace que el acto jurídico quede sin efecto. Considerando que la inscripción no valida actos nulos, el enajenante no puede transferir la propiedad a un tercero de buena fe porque no tiene legitimación. (Mendoza del Maestro, 2013).

Por su parte, Gonzales (2015) refiere que el fraude inmobiliario se manifiesta en títulos de propiedad falsos, es decir, documentos que carecen de toda autenticidad, que supuestamente contienen declaraciones de una persona que en realidad no son ciertas, porque ninguna de ellas fue declarada.

- **Tipificación penal**

Debe señalarse que la problemática de la falsificación de documentos dada su connotación delictiva tiene un asidero netamente penal, tipificado en el artículo 427° del Código Penal, textualmente expresa lo siguiente:

- **Artículo 427.- Falsificación de documentos**

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

El que hace uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido, en su caso, con las mismas penas”. (art. 427)

Por consiguiente, de la subsunción de los hechos al supuesto de fraude registral, se tiene que el falsificador que ingresa un documento público a los registros públicos comete una infracción de la ley penal, además de considerarse como agravante el hecho de que el documento falsificado tenga la calidad de documento público, como sería el caso de los documentos notariales, escrituras públicas. Además, precisa el tipo penal que del uso del documento falso debe derivar algún perjuicio, aplicado al caso del fraude, sería pues la afectación y despojo de la propiedad del titular víctima de la falsificación.

Así las cosas, se hace referencia a que se trata de un delito doloso, por lo que requiere la voluntad del sujeto activo para la configuración de culpabilidad, esta voluntad y conciencia de ilícito se basaría en un fin lucrativo, netamente patrimonial, que muchas veces involucra un trabajo en red articulado. Si bien ante este delito, la ley ha previsto la sanción, las intenciones disuasivas pasan también por un trabajo de fomento de su prevención a través de la mejora del sistema y la diligencia del funcionario público para la detección de un documento falso que pretende ser ingresado al registro. (Escajadillo, 2017)

3.3.Las Medidas Administrativas de la Sunarp contra el fraude inmobiliario.

Considerando que la finalidad principal del Estado a través del Sistema registral de la propiedad es crear garantías institucionales que doten de protección y seguridad jurídica registral

a las inscripciones, la Sunarp es la entidad encargada de normar y establecer los mecanismos y facilidades a los ciudadanos que les permita proteger sus derechos inscritos en el registro y de esa manera garantizar la seguridad jurídica de sus adquisiciones.

Bajo ese contexto, la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN., establece las principales medidas contra el fraude por falsificación de documentos, como son las siguientes:

- Alerta registral.
- Inmovilización de partidas.
- Bloqueo por presunta falsificación de documentos.
- SID - SUNARP

Las medidas contra el fraude registral señaladas en el numeral precedente y desarrolladas en la directiva referida, tienen las siguientes características generales: (Sunarp, 2023)

- **Alerta Registral:** La Herramienta Alerta Registral: es un servicio gratuito que permite informar al usuario suscrito respecto de los títulos que se presenten para inscripción en relación con la partida registrada, comprende también la alerta de publicidad, que está destinada solo para el registro de Predios. Cabe precisar que la suscripción a esta herramienta no requiere la evaluación previa de la Sunarp. (Sunarp, 2023)

Como afirma Llajaruna (2013), la Alerta Registral, tiene la finalidad de dar a conocer los títulos que han sido ingresados al diario del registro y se encuentran en trámite, con respecto a la partida registral suscrita al servicio, cumple dicha finalidad, enviando un mensaje de texto o por correo electrónico al usuario, es preciso señalar que no es necesario que el usuario que suscribe al predio a este servicio sea el titular registral. Sin duda, la alerta registral resulta muy útil si de mantener informada al titular se trata.

- **La inmovilización de partidas:** Este procedimiento de inscripción registral, únicamente se puede dar en el registro de Predios, requiriendo la evaluación y análisis previo en la instancia registral, se constituye como un mecanismo para

generar protección y seguridad a los titulares registrales, el procedimiento implica la generación del cierre temporal de la partida registral de un predio determinado, es a solicitud del propietario, esto hasta que se cumpla un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de los títulos involucrados o hasta que haya caducado el plazo de la inmovilización, el efecto es que impide la inscripción de cualquier acto que ingrese al registro durante la vigencia de la inmovilización.

Ahora bien, es preciso indicar que, mediante la Resolución 057-2023-Sunarp/SN se modificó la Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral aprobada por Resolución N° 018-2022-SUNARP/SN.

Con esta reciente actualización, la inmovilización de partidas tiene dos modalidades:

a) Inmovilización de partida con asiento registral: Bajo esta modalidad se extiende un asiento registral de la partida del predio en mérito a título conformado por el parte notarial de la escritura pública de inmovilización.

b) Inmovilización de partida con aviso electrónico: Bajo esta modalidad, la inmovilización es extendida en una anotación electrónica en mérito a título conformado por un formato aprobado por la Sunarp.

En ambos casos; el legitimado para solicitarla es el titular registral o su representante acreditado, la vigencia de la inmovilización de partida se concede por el plazo consignado expresamente en la solicitud el cual no puede exceder de diez (10) años y es un servicio gratuito.

- **El bloqueo por presunta falsificación de documentos:** Esta herramienta constituye un acto para publicitar en el asiento registral, que un acto ha sido inscrito en mérito a un título que presuntamente contiene documentos falsificados, al mismo tiempo que otorga garantía de prioridad para la interposición de una medida cautelar ordenada en sede judicial. Es un procedimiento de oficio, es competente para su conocimiento el jefe zonal, no implica el pago de tasas registrales.

Entonces, se puede entender que el bloqueo por presunta falsificación es una anotación que se hace en la partida registral, previa evaluación de la instancia competente, el efecto es publicitar un asiento registral que tiene como sustento documentos presuntamente falsificados.

En cuanto a trámite de este procedimiento, este inicia con la denuncia por escrito del usuario dirigido a la Jefatura de la Zona Registral que corresponda, dando a conocer la existencia de la presunta falsificación y solicitando el bloqueo.

El órgano competente, luego de efectuar las correspondientes verificaciones podrá disponer la anotación del Bloqueo por Presunta Falsificación de documentos en la partida registral vinculada, el encargado de dar trámite a la resolución que contiene la disposición del bloqueo en la partida es el registrador, y dejará dicha constancia en un asiento registral.

- **SID - SUNARP:** (Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp), de conformidad con la Directiva N° 02-2019-SUNARP. El SID Sunarp es una Plataforma virtual de servicios electrónicos que permite la presentación al registro de determinados actos, contenidos en partes notariales electrónicos firmados digitalmente, para su inscripción, previa calificación por el Registrador. (Sunarp, 2023)

Huerta (2021) señala que, con el paso de los años, se ha ido implementando la obligatoriedad de presentar partes y solicitudes notariales que contengan actos a inscribirse a través del SID-SUNARP, esto con la finalidad de otorgar seguridad y evitar la inserción de documentos falsificados. No obstante, la norma contempla algunas excepciones.

3.4.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 Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”.

- **Objeto de la ley**

El 27 de marzo del 2015 entró en vigencia la Ley N° 30313, “Ley que regula la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, además de modificar los principios registrales de legitimación y fe pública registral previstos en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales de la Ley del Notariado. La dación de la Ley N° 30313, se da en el contexto de la

preocupación del Estado por implementar medidas tendientes a erradicar el fraude inmobiliario, ante esto no cabe duda de que esta medida legislativa resulta de gran importancia, debido a su finalidad de protección del tráfico, de control y de tutela de la seguridad jurídica en el ámbito de las contrataciones inmobiliarias, no obstante, veremos más adelante si en efecto significó una solución integral al problema. Asimismo, mediante Decreto Supremo N° 010-2016-JUS se aprobó el Reglamento de la Ley N° 30313 que establece los requisitos y el procedimiento para el trámite de la oposición de inscripción registral y la cancelación administrativa de asiento registral. (Congreso de la República del Perú, 26 de marzo de 2015)

Resulta claro que el objetivo de la Ley N°30313 es enfrentar el problema de la suplantación y falsificación de documentos que contienen actos jurídicos que se presentan al registro para ser inscritos, sin embargo, cabe señalar que como antecedente de esta iniciativa legislativa, se habían implementado otras herramientas del sistema registral a cargo de la Sunarp, cuya finalidad ha sido la misma. Entre estos mecanismos están; la alerta registral, la anotación porpresunta falsificación de documentos extraprotocolares, el bloqueo por presunta falsificación documentaria y la inmovilización de partidas registrales.

- **Cancelación administrativa de asientos registrales en la Ley N° 30313**

Relacionado a las medidas que establece esta norma, lo interesante es la cancelación administrativa de asientos registrales viciados, medida que constituye una herramienta de protección para los casos en que una inscripción registral fraudulenta da lugar al despojo de la propiedad de un titular.

Es así como, en virtud de la cancelación administrativa prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313 se pretende dejar sin efecto un asiento registral cuyo acto causal se sustenta en: (Congreso de la República del Perú, 26 de marzo de 2015)

- un documento falsificado total o parcialmente, es decir, un documento apócrifo o con matriz inexistente; o,
- un instrumento cuyo revestimiento formal, si bien puede ser auténtico, carece de la declaración de voluntad del agente por haber mediado la suplantación de su identidad.

Respecto a la naturaleza de este procedimiento, el jefe zonal es el encargado de revisar el caso y disponer la cancelación del asiento registral viciado, sin embargo, es el registrador público quien tiene la competencia para disponer la extensión del asiento respectivo.

- **Sujetos legitimados**

Conforme al artículo 3 del Reglamento de la Ley, este se aplica a los siguientes sujetos: (Congreso de la República del Perú, 26 de marzo de 2015)

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

- **Supuestos de aplicación**

Por otro lado, el artículo 7 del Reglamento precisa que la autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la cancelación por falsificación de documentación, en los siguientes supuestos: (Congreso de la República del Perú, 26 de marzo de 2015)

- Falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado.
- Falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título.
- Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro.

- **Efectos de la cancelación de administrativa**

De conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 30313: “La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.”

Sin embargo, debido a que existe la posibilidad de que se solicite una cancelación administrativa, es decir, habrá más de un caso, hay casos en los que el propietario víctima de falsificación no ha presentado ante el registro el título que contiene los documentos falsificados, por lo que si la solicitud de cancelación se presenta antes de la transferencia, se pueden producir dos consecuencias.*Se restablecen los derechos del propietario registrado original* Se quiebra el tracto sucesivo para el posterior adquirente. Pese a ello, si ya se ha producido la renovación de la inscripción registral sobre la base de documentos falsos, tendremos que tomar medidas para corregir la situación. (Anaya, 2015)

A manera de conclusión

El fraude inmobiliario representa sin duda una amenaza latente a la seguridad jurídica del registro, dado que la transferencia ilícita de bienes inmuebles afecta el derecho de titularidad, basándose en deficiencias del sistema tanto registral como notarial, vacíos normativos e incluso principios registrales. En este contexto, es un deber del Estado la implementación de mecanismos que otorguen protección tanto al titular registral como al tercero registral, es por esa razón que a lo largo de los años y con la finalidad de mantener un registro actualizado, sistematizado, moderno y acorde a las herramientas tecnológicas, la Sunarp ha ido implementando medidas y herramientas de protección, sin embargo, será pertinente realizar un análisis de la efectividad de esas medidas, así como la razonabilidad de la aplicación de las mismas, pues es necesario que la protección de la propiedad inscrita esté garantizada ante actos fraudulentos que pretendan afectarla, y de no cumplir su efectividad, el registro tendría que asumir responsabilidad indemnizatoria frente al titular desprotegido.

CAPITULO II. ASPECTOS METODOLÓGICOS

1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación es de tipo básico, ya que servirá de base para la realización de otros estudios, lo que permitirá la ampliación del conocimiento en el área determinada, debido a que el tema central tiene pocos antecedentes que los relacionen, razón por la que se encuentra orientado a producir un conocimiento más completo, objetivo que será logrado a través de la comprensión de las principales características que presente el fenómeno bajo estudio, teniendo en cuenta los hechos derivados de la observación. (Hernández Sampieri & Mendoza, 2018)

Además, debe tenerse en cuenta que la investigación en el campo del derecho tiene tendencia a lograr el conocimiento profundo de una realidad jurídica problemática, la cual es de poco conocimiento o difusión, para ello es necesario seguir una secuencia ordenada y sistemática en la revisión de la información, para finalmente poder aplicar el juicio crítico y generar el aporte o propuesta que coadyuve con la solución de ser el caso.

- **Tipo de investigación**

La presente investigación se encuentra comprendida dentro del enfoque cualitativo, ya que el tipo de investigación cualitativa implica realizar un análisis jurídico de los datos.

Este tipo o enfoque según Hernández Sampieri & Mendoza (2018) en su guía sobre Metodología de la Investigación permite explorar desde la perspectiva de los agentes involucrados en un ambiente natural y su relación con el contexto, siguiendo este enfoque, el fenómeno social se estudia de forma sistemática, es decir, se tendrá como base la revisión de teoría para luego examinar el mundo empírico y confirmar si los datos obtenidos y resultados finales se apoyan en dicha teoría.

De conformidad con lo establecido por esa ruta metodológica, el enfoque es cualitativo porque se comprenderá a profundidad el fenómeno de la aplicación de la fe pública registral en beneficio del tercero y que origina la necesidad del titular registral de ser indemnizado frente a la pérdida de su derecho de propiedad, permitiendo, luego del análisis de doctrina, legislación y jurisprudencia, el conocimiento de la realidad de esta problemática, con el fin de contribuir a

fortalecer la confianza del registro como herramienta de seguridad jurídica. Asimismo, la presente investigación es cualitativa porque se comprenderá a profundidad la problemática planteada a través de la observación y análisis documental, con la finalidad de resolver las interrogantes planteadas.

- **Nivel de investigación**

El nivel en el cual se sitúa la presente investigación es el explicativo debido a que pretende explicar la razón por la cual ocurre el fenómeno planteado y la efectividad de los parámetros que existen para regularla, generando un sentido de entendimiento. Al tener un panorama claro del resultado que se espera. Entonces, básicamente consiste en establecer causa y efecto, causas de la situación particular expuesta, tanto en el plano normativo y fáctico, considerando que una investigación jurídica va más allá de la acumulación de información teórica y datos jurisprudenciales, pues se centra en el análisis, explicación e interpretación de los mismos, partiendo de la problemática. (Hernández Sampieri & Mendoza, 2018)

Siendo esto así, es menester señalar que el presente trabajo tiene como finalidad analizar el supuesto de afectación del derecho de propiedad del titular registral frente al tercero de buena fe en el caso de falsificación de documentación por aplicación de la fe pública registral, por lo cual, al haber quedado evidenciada la problemática que es materia de investigación se efectuará una propuesta normativa con la finalidad de brindarle solución, exponiendo las razones que permitan determinar si el Estado a través de la Sunarp tiene el deber de indemnizar, así como señalar las razones por las cuales resultaría pertinente.

2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

Es necesario tener en cuenta que, debido al tipo y enfoque de esta investigación jurídica, donde resulta indispensable valerse de fuentes documentales para lograr un análisis a profundidad de la problemática planteada, ha sido necesario aplicar distintos métodos de investigación, tales como, los métodos dogmático-jurídico, funcional y la revisión del derecho comparado.

En un primer momento, se debe considerar que el análisis se deberá realizar teniendo en cuenta que los principios y normas registrales requieren una interpretación conjunta, para sí

determinar si alguna modificación podría coadyuvar a una mejora progresiva de la situación problemática.

También se precisa que en la presente investigación se aplicó el método de estudio dogmático – jurídico, que permite la revisión de doctrina que es fundamental para la realización de la investigación, cabe precisar que este método permite estudiar a profundidad las bases jurídicas a través de las fuentes formales del derecho, sin que eso implique la comprobación de la realidad jurídica, por lo tanto se sustenta también en textos legales y casi siempre se asocia con las normas jurídicas cuyo estudio se hace en un sentido abstracto y puramente teórico. (Ramos, 2018)

De esa manera, este método permite abordar la problemática desde un aspecto formal atendiendo a los principios jurídicos, figuras e instituciones relacionadas con la protección del derecho en estudio, método que permitirá interpretar el sentido de la norma jurídica desde sus bases teóricas.

Asimismo, se aplicó el método funcional, considerando que este método toma en cuenta los hechos fácticos a través de los supuestos y la jurisprudencia, es decir, esta metodología permite concretar los conceptos que se tienen contrastándolos con la realidad, buscando comprender la realidad del problema jurídico planteado, en un tiempo y lugar determinado, dado que la sociedad y el derecho están en constante cambio, cierto contenido de la doctrina y la propia legislación no podría ser aplicado e interpretado de la misma manera en un contexto distinto al que le dio origen. (Ramos, 2022)

Siendo esto así, la aplicación de este método permitió tener un acercamiento un tanto más práctico y realista del tema investigado, pues se estudió el fenómeno jurídico a través de la revisión de jurisprudencia en materia registral y casos del supuesto planteado, que permitió evidenciar que se han presentado supuestos que exponen la problemática jurídica que se genera a raíz de la aplicación de principios que consagra la doctrina en referencia al tema tratado y es preciso para entenderla de mejor manera y buscar una mejora factible.

Finalmente, se utilizó también el método de derecho comparado, en el sentido que se considera que el derecho es un producto social y si la norma existente y vigente no proporciona una solución a la controversia expuesta debe crearse otra, atendiendo al tema de investigación desarrollado, el análisis de los sistemas registrales y el derecho comparado en materia registral,

resulta muy relevante, ya que luego de un análisis y comparación entre sistemas, permitirá identificar las ventajas de aplicar figuras que coadyuven a la solución de la problemática planteada.

3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Según Hernández Sampieri & Mendoza (2018) cuando se hace referencia y uso del diseño en la investigación, se piensa en las estrategias, procedimientos y secuencias que se debe tener para abordar la investigación, lo que encierra un conjunto de procedimientos racionales y sistemáticos llevados a cumplir con la solución del problema general, existe el diseño experimental y el diseño no experimental.

De conformidad con esa premisa, el diseño de la presente investigación es no experimental, dado que en este tipo de investigación no habrá manipulación de variables.

4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Teniendo en cuenta el nivel y enfoque de la investigación, se han empleado técnicas de recolección de datos como el análisis documental y el estudio de casos con la aplicación de sus respectivos instrumentos.

En cuanto a la técnica de observación documental, a través de los sentidos, de manera específica el que involucra la observación de la realidad, es posible recolectar datos e información, es así que, a partir de esta técnica de investigación se logrará comprender la problemática planteada con el objetivo de determinar la posible solución al problema que tiene una connotación altamente jurídica y social, por otro lado, el instrumento que se utiliza para esta técnica es la ficha de observación estructurada, que permitirá, la revisión de distintas fuentes documentales relevantes y confiables respecto al tema de estudio, a fin de que sean un respaldo para el posterior análisis jurídico que se realizará. (Ramos, 2022)

La técnica base a emplear de conformidad con el tipo de investigación desarrollado es el análisis documental respecto de la doctrina y legislación nacional sobre la materia, mediante esta

técnica se realizará una búsqueda de doctrina y antecedentes investigativos para su posterior revisión y análisis, comprendiendo las diversas publicaciones relacionadas con el tema de investigación como son, libros, artículos de investigación, normativa registral, jurisprudencia, legislación comparada, entre otros, en las cuales se va recabar información que van a permitir conocer y analizar el fundamento jurídico teórico para la investigación del tema, y que se complementan con el análisis jurídico a realizarse sobre la normativa y jurisprudencia relevante sobre el tema.

Ahora bien, debido a que se aplicó el análisis documental, el instrumento utilizado fue la ficha bibliográfica, considerando que este tipo de instrumento se utiliza cuando se va a analizar una determinada cantidad de libros, artículos o documentos que van a permitir el alcance del objetivo de la investigación, por lo que su función principal será recabar y organizar la información de los distintos documentos para su posterior análisis.

Por otro lado, para la revisión de los pronunciamientos de la justicia civil y del Tribunal Constitucional, así como las inscripciones de títulos sobre inmovilización de partidas, bloqueos y cancelaciones de asientos registrales por presunta falsificación, se hizo uso del análisis documental, dado que la evaluación de estos datos tiene implicancia en la investigación, pues son criterios vinculantes que sirven como principal referencia para la verificación del cumplimiento de los objetivos planteados. El instrumento que se utilizó fue la ficha bibliográfica para analizar los plenos jurisdiccionales y la sentencia del Tribunal Constitucional.

Otra técnica aplicada es el estudio de casos, ya que para analizar a profundidad el problema planteado fue necesario revisar el contexto jurídico social, efectuado a través de la recolección de información estadística y de casos específicos para la realización de un análisis sistemático.

A manera ilustrativa, uno de los objetivos de la investigación fue analizar la efectividad de las medidas administrativas contra el fraude inmobiliario por falsificación de documentación implementadas por la Sunarp, así como los casos de cancelación de asientos registrales por la misma causal, por lo que resultó de mucha utilidad la recolección de información relacionada a la cantidad de suscripciones e inscripciones de estas medidas a nivel nacional, así como la selección de una cantidad determinada de casos a nivel de una Zona Registral determinada, donde en efecto se pudo estudiar el impacto que genera la aplicación de un principio registral y el alcance de las medidas para lograr cumplir su objetivo.

Cabe considerar que el uso de casos fácticos y estadísticas permite exponer de manera más clara el supuesto del tema de tesis y permite también conocer el sentido de la interpretación de las normas, fallos judiciales y pronunciamientos jurisprudenciales en casos concretos, esto se logra aplicando los distintos métodos de interpretación jurídica.

A título ilustrativo, si uno de los objetivos de la presente investigación fue analizar la problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación, resultó de mucha utilidad efectuar el análisis del contenido de los criterios aplicados en los pronunciamientos jurisprudenciales de tipo constitucionales, jurisdiccionales, casatorios civiles y registrales, contrastando el sentido de las interpretaciones con el contenido abstracto de la normativa nacional y de derecho comparado, complementado con estudios doctrinales.

Finalmente, en referencia al contenido de la investigación, es necesario resaltar los pasos a seguir:

- En primer lugar, nos enfocaremos en describir y analizar la problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación, para dar cumplimiento a este primer objetivo específico se revisarán conceptos básicos relacionados al tema, así como jurisprudencia relevante que se ha referido a fin de dilucidar la incertidumbre que generaba un principio que se concibe e interpreta de forma reiterada, que se constituye como la base de todo un sistema, pero que su aplicación en un caso específico generaría una afectación a un derecho reconocido por la máxima norma, como es el derecho de propiedad, cuyo contenido esencial no debe ser vulnerado sin causa legítima aparente, ni la opción de ser indemnizado.

- En segundo lugar, se analizará la efectividad de medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude inmobiliario, supuesto de falsificación de documentación, para cumplir con este objetivo será necesario revisar las directivas y demás normativa que ha dado la Sunarp con la tendencia a superar estas barreras que amenazan la seguridad del registro, en esta parte se mostrarán y analizarán datos estadísticos relacionados a estas herramientas, tanto a nivel nacional como a nivel de una Zona Registral determinada, cuya finalidad será determinar cuál ha sido el impacto y resultado de su implementación, considerando el alcance, conocimiento y uso de estas por el público usuario.

- En tercer lugar, y luego del análisis de casos fácticos sobre el fenómeno planteado, se determinará si el Sistema Registral peruano está en el deber de indemnizar al titular registral por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de falsificación de documentación. Nos enfocaremos en revisar las garantías del Registro Peruano y su concordancia con la efectiva protección del derecho de propiedad que es su fin principal.

- En cuarto lugar, se analizará la legislación comparada, considerando los tipos de sistemas registrales, sus principales características, ventajas y desventajas, a fin de determinar el beneficio de la inclusión de la indemnización en el Sistema Registral Peruano ante los casos de inexactitudes en el registro y/o medidas poco efectivas para evitar la filtración de títulos que contienen documentación falsificada.

- Lo desarrollado en los cuatro capítulos permitirá cumplir con el objetivo principal, que es determinar la necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario por falsificación de documentación, considerando que se trata del menoscabo de un derecho legítimamente adquirido, que requiere una efectiva protección y estar dotado de seguridad jurídica.

- Finalmente, el proyecto de investigación pretende vislumbrar cuál es la opción más idónea y efectiva en nuestro Sistema registral Sunarp, a fin de resolver la deficiencia normativa referida a la necesidad de indemnizar al titular registral afectado por la aplicación de la fe pública registral en beneficio de un tercero de buena fe.

CAPITULO III. ANÁLISIS DOCUMENTAL, DISCUSIÓN Y RESULTADOS

▪ Respetto de los objetivos planteados

1. La problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

La finalidad con respecto a este apartado es evidenciar de conformidad con uno de los objetivos planteados cuales son las implicancias de la aplicación de un principio con diversas interpretaciones y aristas como es el de la fe pública registral en supuestos como la falsificación de documentos, lo que conllevará a entender la problemática que supone la protección del tercero de buena fe a costa de perjuicio a un titular legítimo en aras de la seguridad jurídica.

En el quehacer jurídico peruano cada vez son más recurrentes los casos referidos a la aplicación de la fe pública registral en el supuesto de falsificación de documentos, debido a las distintas líneas interpretativas respecto al tema, les ha correspondido a los jueces evaluar la aplicación de este principio en cada caso concreto, asumiendo también la carga de evaluar los alcances de la publicidad que expide el registro.

En ese sentido, se realizará el análisis cronológico de los acuerdos relacionados al tema de investigación, que involucran dos plenos jurisdiccionales nacionales en materia civil, así como una sentencia relevante del Tribunal Constitucional.

1.1. Análisis de la doctrina jurisprudencial civil.

- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012.
- ¿La fe pública registral protege en los casos de falsificación de títulos?

En octubre del año 2012 se llevó a cabo el Pleno Nacional Jurisdiccional Civil, un tema relevante fue: la fe pública registral en los casos de falsificación de títulos.

Es así como, la primera ponencia señaló que el principio de fe pública registral debía aplicarse en los supuestos de falsificación de documentos.

La segunda ponencia, con un criterio opuesto, señaló que cuando se adviertan “defectos determinantes que acarreen nulidad” no debía aplicarse la fe pública registral:

- **Acuerdo plenario:**

Cuando se trate del caso de falsificación de documentos, se entiende que es un vicio radical de nulidad que afecta el acto, por lo tanto, en estos supuestos no se aplica la fe pública registral como protección a los terceros de buena fe. El fundamento principal es el artículo 70 de la Constitución Política del Estado que señala que el derecho de propiedad es inviolable, en tal razón, si un titular legítimo y debidamente inscrito en el registro es despojado por un acto de falsificación, no sería coherente. El artículo 2014 del Código Civil debe ser interpretado desde el punto de vista constitucional, considerándose como un derecho fundamental que amerita protección por sobre cualquier acto ilícito.

- **Análisis**

Según es de verse, se configura un conflicto de intereses cuando se tiene por un lado el triunfo de la fe pública registral que implicaba otorgar primacía a la seguridad del tercer adquirente, cuyo argumento determinante fue “la necesidad del tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica que tendría que otorgar el registro, y por otro lado el triunfo del propietario primigenio que implicaba el respeto a su derecho legítimamente adquirido, frente a un desalojo propiciado por acto ilícito “la propiedad es inviolable, art 70, de la constitución”

Se debe considerar que efectivamente un acto ilícito no debería generar un derecho de propiedad, considerando que este al tener la categoría de derecho fundamental, amerita la protección y garantía del sistema, con mayor razón aun si emana de una adquisición que ha sido debidamente inscrita. Al pretender legitimar la titularidad de una adquisición *a non domino*, si bien se pretendía reforzar el concepto de la seguridad jurídica del tráfico, esto no sería coherente si se toma en cuenta, que una eventual falsificación al tercero que ahora figura como el titular registral podría afectar el derecho que le fue reconocido fundado en el principio de fe pública registral, es decir, se generaría una cadena de actos ilícitos que consuman derechos basados en la apariencia del registro.

Ante esta situación, existe una confrontación entre el derecho del titular registral y el derecho adquirido por el tercero de buena fe que se basa en la apariencia del registro, esto implica

que el sistema se basa en un aspecto meramente formal. En principio, es la excepción, pero el registro necesita garantías institucionales que permitan su coherencia (título público, principio de concordancia, tracto, prioridad, calificación).

Así pues, el sistema está enfrentado un problema, propietario aparente (propietario de buena fe) vs propietario real (propietario falsificado). Sin embargo, se deberá tener cuidado con generalizar, es decir igualar todos los casos, ya que son casos distintos. El caso concreto bajo análisis es la falsificación de documentos, que al ser un acto ilícito resulta de grave preocupación y genera desconfianza en el registro, dado que el propietario aparente basa su titularidad en una declaración de voluntad inexistente, en consecuencia, no existe título que configure la adquisición, es por ese motivo que en este pronunciamiento judicial se asume que no es de aplicación el principio de fe pública registral.

Ahora bien, sin perjuicio de la conformidad con el criterio asumido en este apartado sobre la garantía en la esfera constitucional de la propiedad, se debe considerar que el tercero registral que confía en el registro también ostenta un derecho que amerita igualdad de protección legal, dicho de otro modo, tenemos dos víctimas del fraude y titulares de derechos, derechos que desde el punto de vista constitucional son iguales y el sacrificio de uno atenderá causas meramente sociales, siguiendo ese criterio, vale cuestionarse, ¿a quién se le da la razón? y ¿cómo distribuimos el riesgo del fraude?

Si bien se coincide en que la buena fe es un principio que en general busca reforzar la justicia y la equidad en materia de fe pública registral, esa justicia y la equidad no se limita a un propietario, es la justicia y la equidad de la sociedad que se enfoca en proteger al mercado para que de los intercambios comerciales surja la riqueza que sostiene a la sociedad. No debe ser una visión para proteger a un determinado sujeto como tercero, es una herramienta para proteger a la sociedad en su conjunto, en tal sentido si se trata de atender un interés social, se tiene por justificado el sacrificio de un derecho, sin embargo, no tendría que implicar el desamparo de la víctima, por lo que debería cumplirse lo estipulado en la máxima ley constitucional con respecto a la propiedad y su garantía, esto la inviolabilidad a la que se refiere, que de verse afectada o desconocida, el propietario perjudicado tendría que ser debidamente indemnizado.

- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2022.

Protección del tercero adquirente por la fe pública registral.

- ¿La protección que otorga la fe pública registral conforme prevé el artículo 2014° del Código Civil está referida a la buena fe subjetiva del tercero adquirente o es necesario que el demandante pruebe que el tercero adquirente no actuó con buena fe objetiva?

En abril del año 2022 se llevó a cabo el Pleno Nacional Jurisdiccional Civil, un tema relevante fue: la protección del tercero adquirente por la fe pública registral.

En ese sentido, la primera ponencia concluyó que, solo era necesario que se cumpliera con los requisitos previstos en el artículo 2014 del Código Civil para la configuración del tercero amparado en la fe pública registral.

La segunda ponencia, con fundamentos contrarios señaló que, para que el tercero registral sea protegido por la fe pública registral, con la finalidad de que no quede duda de alguna inexactitud registral, era necesario cumplir con un deber de conducta diligente, además de observar los requisitos del artículo 2014,

- **Acuerdo plenario:**

La mayoría respaldó el segundo fundamento, que expresaba lo siguiente: La fe pública registral a la que hace referencia el artículo 2014 del Código Civil, se debe interpretar como buena fe objetiva, lo que implica que será un requisito adicional a la creencia en el registro, agotar toda sospecha de inexactitud registral, en otras palabras, se le atribuye al adquirente un deber de diligencia, es decir, la realización de una serie de actos de averiguación en el Registro, así como actos que no precisamente consten en el registro, posesión.

- **Análisis**

La fe pública registral otorga protección a quienes adquieren bienes inmuebles creyendo en la información del registro celebran contratos e inscriben sus títulos a título oneroso, esa protección que es pieza clave del sistema de circulación de bienes está previsto en el art. 2014 del CC, pero que cuya condición en el tema referido estrictamente a la interpretación de la buena fe ha ido cambiando en el tiempo.

Se teme que la buena fe en el supuesto del principio de fe pública registral tiene una condición diferente a la que probablemente se le da en el ámbito contractual, porque en este espacio la buena fe no tiene que ver con las consecuencias de la justicia del negocio que da lugar al título que se inscribe que finalmente protege al adquirente. La buena fe, en la fe pública registral tiene que ver con el hecho de que el adquirente cree firmemente en estar contratando con el dueño del bien y que en ese sentido su adquisición es correcta y eficaz.

Con el paso del tiempo, desde la vigencia del Código Civil, el contenido de esa buena fe ha ido cambiando, desde las cátedras de los especialistas hasta los más recientes pronunciamientos de las Cortes Superiores y Corte Suprema.

La buena fe según la doctrina debía nutrirse solo de la información que el registro le proveía, eso en razón a que esta figura tiene como función principal el abaratar los procesos de adquisición, sin embargo, bajo el criterio que se asume en el pleno jurisdiccional analizado, se nota una exigencia para el adquirente, toda vez que se le exige un actuar diligente, que verifique la información que provenga de otras fuentes adicionales a las que el propio registro les provee, lo cual estaría encareciendo los procesos adquisitivos.

Ahora bien, las cosas han cambiado a lo largo de los años, la justicia ordinaria en sus pronunciamientos ha ido incorporando que esa buena fe del adquirente se nutre además de la información que no solo conste en el registro, sino que además provenga de fuentes extraregistrales y que si están disponibles y si prueba que este adquirente podía conocerlas, ya no podía afirmar que ignoraba algún vicio o alguna irregularidad que le impedía una adquisición eficaz, consolidando la exigencia de que para que opere la buena fe, el adquirente además deberá verificar la posesión de quien intenta transferir, pues esa posesión puede ser reveladora de que quien aparece en el registro no tiene el derecho que dice tener, entonces la buena fe se va a nutrir también de la posesión.

Consideramos que, los cambios que han sido aplicados a la fe pública registral se traducen en el encarecimiento de las transacciones, es la imposición de una carga bastante similar a la calificación que realizan los registradores, por lo que dichas exigencias si bien pretenden cumplir una finalidad de seguridad estática para el registro desnaturaliza la seguridad dinámica del tráfico de bienes. Sin perjuicio del criterio que se ha mencionado, a la actualidad la jurisprudencia ha unificado criterios, de tal manera señalan que la fe pública registral no se configura solamente con

la información que publicita el registro a través de los asientos registrales, sino que comprende la verificación de cualquier tipo de información que no está contenida en el registro, así como datos que no constan en el registro, la denominada realidad extraregstral.

1.2. Análisis de la Sentencia del Tribunal Constitucional, expediente 0018-2015-PI/TC, caso del tercero de buena fe.

Para el análisis del fallo del Tribunal Registral referido al tercero de buena fe, es preciso revisar los distintos puntos que desarrolla la Ley 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento al Procedimiento Registral en trámite y Cancelación de Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y que precisamente fueron cuestionados y demandados como inconstitucionales.

En el año 2015 el diario Oficial El Peruano, anunciaba la entrada en vigor de la Ley 30313 con el siguiente titular: “Nueva norma estrecha cerco contra fraude inmobiliario”. En este apartado veremos si en efecto cumplió su propósito o en todo caso existen algunas contradicciones o cuestiones por mejorar.

Entre los asuntos que han sido objeto de regulación por la Ley 30313, se advierte como relevante la modificatoria a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, el contenido normativo de los principios registrales de legitimación y fe pública registral respectivamente, así como la inclusión expresa de la cancelación del asiento registral como supuesto que no afectará a terceros amparados en la fe pública registral, solo en el caso que dicha cancelación no conste en el registro con anterioridad a su adquisición.

- **Sobre la modificación del principio de legitimación y fe pública en el Código Civil**

Resulta importante traer a mención que, con fecha 27 de marzo del 2015, a través de la Ley N° 30313, se introdujo varias modificaciones que tuvieron especial repercusión en las relaciones jurídicas del mercado inmobiliario, en ese marco se modificó el artículo 2013 y 2014 del Código Civil, que regula el principio de legitimación y fe pública registral respectivamente. Como sabemos, el principio de legitimación, otorga las facultades al titular para actuar de conformidad a la información de la inscripción, pero en mérito a un título válido y sin fraude de por medio,

mientras que la fe pública registral protege al tercer adquirente que ha cumplido con los requisitos establecidos, esto lo protege, contra cualquier intento de deslegitimación de su adquisición.

- **Modificación del artículo 2013**

Artículo con la redacción anterior	Artículo con la redacción actual
<p>Principio de legitimación</p>	<p>El contenido del asiento registral se</p>
<p>“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”</p>	<p>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.</p>
	<p>La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.</p>

- **Modificación del artículo 2014**

Artículo con la redacción anterior	Artículo con la redacción actual
<p>Principio de buena fe pública registral</p>	<p>El tercero que de buena fe adquiere a</p>
<p>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud</p>	<p>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.</p>

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.

▪ **Análisis**

Al respecto, consideramos que la modificación de ambos artículos supone un intento del legislador por aclarar la situación referida al alcance de la fe pública registral y de alguna manera imponer requisitos cuya no concurrencia terminaría por desvirtuar la buena fe del tercero y en consecuencia negarle la protección.

En primer lugar, claramente existe una relación directa entre ambos principios registrales recogidos en la norma sustantiva, no obstante, si bien consideramos que la modificación del art. 2013, en cuanto a la legitimación del asiento registral es acertada pues cumple con la finalidad de reforzar la seguridad y confianza en el contenido de las inscripciones registrales, esta finalidad se contradice con la modificación del artículo 2014, sobre fe pública registral, dado que ahora no es suficiente conocer la información que publicita el registro.

Así las cosas, esta seguridad que emanaba del contenido del asiento registral y la publicidad del registro se desvirtúa con la modificación del artículo 2014, pues ahora se exige para efectos de configurar la buena fe de quien adquiere, la revisión de los títulos archivados que sustentan la inscripción, por consiguiente, se entiende que la nueva redacción del texto del artículo 2014 estaría desvirtuando la legitimación del asiento y la seguridad del registro, toda vez que el ciudadano no puede confiar en el contenido del asiento registral, pues este es restringido en cuanto a la información que publicita, debiéndose verificar el contenido del título archivado. (Almenara, 2017)

En la práctica cotidiana de la justicia civil, como ya se ha analizado en los pronunciamientos y en la jurisprudencia de las Cortes Superiores y Corte Suprema, los jueces ya se habían pronunciado en varias ocasiones sobre la duda razonable que generaba la aplicación de la fe pública registral y la necesidad de que el tercero demuestre que ignoraba algún vicio o alguna irregularidad que le impedía una adquisición eficaz, teniendo que revisar los títulos archivados

además del asiento de inscripción para contar con buena fe, pero a raíz de esta modificación, ya no hay ninguna duda.

A manera de crítica, consideramos que esta situación debilita los efectos del asiento registral, lo que a su vez afecta el fundamento del tráfico patrimonial como defensa del principio de fe pública registral, pues ese tráfico deja de ser dinámico al imponer una revisión exhaustiva de los documentos que sustenta una inscripción registral, lo que supone el traslado a la oficina registral donde obren los documentos que forman el título archivado, además de tener que abonar las tasas registrales por su exhibición o expedición, e incluso la necesidad de contar con un abogado especialista en la materia para que haga el estudio legal respectivo de los documentos, actos que sin duda se traducen en el incremento económico de los costos de las transacciones inmobiliarias.

Ahora bien, el análisis de la modificación se trae a colación, en cuanto el tema de investigación en desarrollo es acerca del supuesto de fraude inmobiliario por falsificación de documentos, y en buena cuenta como ya lo mencionamos la modificación del principio de fe pública registral trae consigo el encarecimiento y complejidad del estudio de los títulos, por lo que no resulta ser una mejora para la problemática de fraudes inmobiliarios si se tiene en cuenta que la falsificación de documentos que ingresan al registro es un acto criminal extraregistral, y a pesar de que el tercero revise los títulos archivados, no tendrá forma de saber que estos son falsos o que no expresan la voluntad del verdadero propietario, y aun así conservarán su adquisición.

En definitiva, nuestro sistema registral no ha optado por una medida menos gravosa para con el ciudadano y con el tráfico inmobiliario, en esta parte final del análisis cabe preguntarse, ¿Era necesaria la inclusión de requisitos adicionales para configurar la fe pública registral? Consideramos que no, si se pretende hacer frente a los fraudes, esto no se logra deslegitimando el contenido del asiento registral, sino estableciendo mecanismos de control que impidan el ingreso al registro de un título con documentos falsificados.

- **Sobre la Cancelación administrativa de asientos registrales**

Ahora bien, una novedad de la Ley 30313 y relacionada a la situación problemática que es el centro de la presente investigación, se refiere puntualmente a la cancelación administrativa de asientos registrales.

De conformidad con su exposición de motivos, esta medida se constituye como una herramienta de protección para los casos en que una inscripción registral fraudulenta da lugar al despojo de la propiedad de un titular, pues es posible cancelar asientos registrales en instancia administrativa. Cabe precisar que, con anterioridad a la dación de la citada ley, un asiento registral solo podía ser cancelado vía anulación, rescisión o resolución en la instancia judicial, en atención a ello es que consideramos que la finalidad de esta propuesta es legítima y garantista del derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, además de reforzar la seguridad jurídica que deben percibir los ciudadanos al momento de contratar sobre bienes inmuebles.

Para un correcto análisis es necesario verificar el contenido del Art. 5. de la citada ley.

Ese artículo refiere a los efectos de la cancelación, precisando que la cancelación de un título falsificado no surte efectos contra el tercero de buena fe. Recordemos que para que haya tercero registral deben concurrir los siguientes requisitos:

- Que el tercero adquiriera de quien aparece como propietario en el registro.
- Que la adquisición sea a título oneroso.
- El tercero tiene que actuar de buena fe.
- El tercero deberá Inscribir el derecho.
- No tiene que constar alguna causa de nulidad del acto.

Por otro lado, veamos la hipótesis del fraude y la configuración del tercero de fe pública registral:

Primero

A transfiere su propiedad a B e inscribe (luego se declara nulidad por falsificación).

En este ejemplo, nadie tiene protección, porque no hay la figura del tercero.

Segundo

A vende a B e inscribe.

B vende a C (tercero) e inscribe.

(luego se declara la nulidad del contrato A-B por falsificación)

Según la Ley 30313, ese tercero tiene protección, (aunque se cancele).

Como es de advertirse, debiendo prevalecer la seguridad y el tráfico de bienes, se mantiene la adquisición del tercero premunido de fe pública registral, aun en el supuesto de declararse nulo el acto por una causal gravísima como es el fraude, es decir, su aplicación afecta el derecho del titular víctima del fraude, pues nunca manifestó la voluntad de transferir la propiedad, y si se considera el carácter de inviolabilidad de la propiedad en virtud de la norma constitucional, se está afectando un derecho por la preferencia otorgada a un tercero, así las cosas, el nacimiento de un derecho es el funeral de otro.

Visto desde otro punto, se advierte que la oposición al trámite registral que propone la ley constituye una excepción a la naturaleza del procedimiento del sistema de los Registros Públicos, que no admitía oposición, además la cancelación administrativa de asientos registrales desvirtúa la naturaleza no contenciosa de la actividad registral lo que podría generar inseguridad jurídica.

Para finalizar, esta figura de la cancelación de asiento por el supuesto de falsificación de documentación o suplantación de identidad, a nuestra consideración no resuelve el problema, ya que no evita o previene que se registren actos que tienen como sustento un hecho fraudulento, por lo tanto, se reitera que se debe priorizar el fortalecimiento del procedimiento de inscripción registral a fin de que se reduzca el margen de ingreso de documentos falsos, de esa manera no se tendría ninguna víctima afectada con la pérdida de su derecho.

- **Fallo del Tribunal Constitucional.**

El 05 de marzo de 2020, en vista del Exp. N° 0018-2015-PI/TC (caso del Tercero de Buena Fe), el Tribunal Constitucional emitió una importante sentencia a propósito de la demanda de inconstitucionalidad presentada contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313. Si bien el objeto de la ley fue combatir la inseguridad jurídica que ocasionaba la transferencia ilícita de bienes por causa de la falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, a través de la oposición al procedimiento registral y la cancelación del

asiento registral, la controversia que fue materia de pronunciamiento por el colegiado constitucional se relacionaba directamente al análisis del art. 5 de la Ley 30313 sobre los efectos de la cancelación administrativa de asientos registrales por causa de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, siendo que el punto cuestionado era específicamente la tutela del tercero de buena fe que ocasionaba la afectación y despojo de propiedad del propietario legítimo.

El Tribunal Constitucional al resolver declaró infundada la demanda, convalidando así la importancia de la fe pública registral, sostenía que aquellos terceros que creen que están contratando con el propietario legítimo deben ser protegidos, porque esa buena fe supone una creencia que se nutre de la información que aparece en registros públicos y de otros datos como la posesión y la revisión de títulos archivados. En palabras sencillas, su raciocinio fue “hay que proteger a los terceros, porque la economía no podría funcionar, nadie contrataría, nadie compraría bienes porque si existe la sospecha de que media un fraude en la cadena de transferencias, esto impediría que los ciudadanos conserven lo adquirido.

No cabe duda, que el fallo del Tribunal Constitucional fue el resultado de un análisis exhaustivo de algunas figuras y supuestos relacionados al tema de controversia, tales como el derecho a la propiedad en la esfera constitucional, la función social de la propiedad, los requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral, el deber de diligencia de las partes involucradas, la seguridad jurídica en entre otras, en atención a ello y para un mejor estudio de la parte resolutive es preciso desglosar y comentar las razones que sustentan la decisión delcolegiado.

Si bien en esta sentencia el Tribunal Constitucional se ocupa en general de la fe pública registral y el tercero de buena fe, al hacerlo hace suyos y consolida los fundamentos de la Corte Suprema sobre la aplicación de este principio, en el sentido que, no puede haber buena fe para el tercero que busca la protección de esta figura si no ha observado información que no aparece en el asiento registral, como son la información que sustenta la inscripción contenida en el titulo archivado y la posesión. Entonces, con este pronunciamiento, la línea interpretativa de la jurisprudencia es ya indiscutible y de carácter vinculante.

Otro punto a revisar es la interpretación de la función social de la propiedad, pues justificándose en esta óptica del derecho, se afirma que deberá prevalecer el bienestar general de la sociedad en su conjunto por sobre los intereses particulares, esto a fin de dotar de seguridad

jurídica, bajo esa premisa es que también se plantea la exigencia de un deber de diligencia que es parte del derecho de propiedad, tanto para el tercero como para el propietario originario, para el tercero esta conducta diligente pasa por verificar los datos que figuran en el registro y lo que no aparece en este, antes, durante y después de contratar, mientras que el propietario originario para acreditar una conducta diligente requerirá tener constante fijación en el registro haciendo el debido uso de las herramientas de acceso gratuito que el Estado, por medio de la Sunarp, ha implementado para la protección de los bienes registrados, sobre este punto, una parte de la doctrina señalaba que la imposición de estos deberes de ver las partidas y acceder a la alerta registral, son pues exagerados para justificar la pérdida del derecho. (Centeno, 2022)

A nuestra consideración, lo anterior es muy interesante y hasta peligroso, porque el Tribunal Constitucional añade a la buena fe una carga para los adquirientes, que los aproxima a una investigación tan costosa y eventualmente imposible de realizar que le hace perder su función.

En atención a ese cuestionamiento, en vía de aclaración el Tribunal Constitucional señala que el propietario que ha resultado agraviado por fraude inmobiliario puede ser excusado de esos deberes siempre y cuando quede evidenciado que se encontraba en una situación de vulnerabilidad debido a condiciones de índole socioeconómicas, educativas, culturales o de otra índole que dificulta el cumplimiento de su deber de diligencia; se hace referencia a la motivación cualificada de las resoluciones de parte de los jueces que conozcan de las controversias sobre la materia. Dicho de otro modo, los terceros que actúan de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario carecen de la protección si el propietario legítimo víctima de fraude se encuentra en las mencionadas condiciones de vulnerabilidad, por lo que parecería a decir de muchos estudiosos del tema, una oscura aclaración.

Ahora bien, vamos a analizar el sustento principal del pronunciamiento constitucional derivado de la controversia, el cual indica que es preferible sacrificar la protección de un derecho fundamental (derecho de propiedad) en aras de garantizar un principio constitucional como es (la seguridad jurídica del tráfico patrimonial).

El principal fundamento a favor de la protección del derecho de propiedad sostiene que el principio de fe pública registral no es racional en todos los casos, mucho menos en el supuesto especial de falsificación de documentos, en tanto se despoja al propietario legítimo sin razón justificada; por lo que una norma que se torna generalizadora y desproporcionada debe

considerarse inconstitucional, con mayor razón si se toma en cuenta la inviolabilidad del derecho de propiedad que preceptúa la Constitución. (art.70)

Parte del argumento precisa también que la seguridad del tráfico patrimonial debe basarse en actos lícitos y honestos, y no guiarse de la apariencia del registro, por otro lado, si se considera que, en un caso como el fraude inmobiliario, se tienen dos víctimas, tanto el tercero amañado como el titular registral, aquel que ha sido falsificado no debería verse afectado con la pérdida de sus bienes, pues es deber del Estado a través de la Sunarp garantizar la protección de su derecho inscrito.

Desde la perspectiva de la parte contraria, el principal fundamento a favor de la protección del tráfico jurídico sostenía que el drama de los propietarios despojados es innegable, pero aun a pesar de eso, sería más crítico el daño a los terceros, considerando que la sociedad en general tendría desconfianza en el registro y temor al contratar, además se precisa que la legislación otorga protección preferente al tercero siempre que este haya sido diligente además de honesto, por lo que no sería justo que se le castigue con ser despojado, por el contrario el castigo lo tendría el propietario que no ha sido diligente con la protección efectiva de su propiedad en el Registro.

En definitiva, para el Tribunal Constitucional, resulta determinante ponderar el principio de fe Pública Registral, entendiéndolo como un principio garantista del desarrollo económico de la sociedad, a su vez reforzando la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el país.

En función de lo planteado, consideramos que el conflicto que ocasiona la preferencia al tercero registral que regula el artículo 2014 del Código Civil sobre el titular registral afectado con la falsificación, pone en evidencia varias cuestiones que pueden resultar hasta contradictorias, pues es claro que tanto el titular registral perjudicado como el tercer adquirente de buena fe ostentan un derecho de igual categoría, ambos han confiado en la información que contiene y publicita registros públicos, por lo que en aplicación de la fe pública registral, se debe garantizar la inviolabilidad y debida protección de la propiedad, siendo esto así, la sentencia del Tribunal Constitucional no termina de precisar medidas de resarcimiento idóneas ante el conflicto expuesto y la consecuente afectación de un derecho fundamental.

En efecto, si bien con el paso de los años los operadores de justicia en nuestro país han prestado especial atención a la controversia que significaba la aplicación del principio de fe pública

registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, sin duda referirse a la fe pública registral y posicionarse sobre lo que hasta ahora ha sido normado es un problema complicado y puede verse desde varios puntos de vista, porque se puede señalar que hay quienes se ponen del lado del transferente, es decir el titular registral que transfiere sus derechos, o por otro lado, favorecer al tercer adquirente, que ha adquirido su derecho guiado por la confianza en la información proporcionada por el registro, veremos a través de cada punto que se desarrolla a continuación como se ha podido analizar y cumplir con este primer objetivo de la investigación.

- **La fe pública registral y la protección a los terceros de buena fe. Supuesto de aplicación.**

La esencia y principal finalidad del registro es brindar seguridad jurídica, de allí que se afirma que la aplicación de este principio atiende a la necesidad de proteger derechos que se han originado en base a la apariencia del registro. Ahora bien, la información obtenida de la doctrina y legislación especial de la materia permite entender que el principio de fe pública registral está relacionado con la legitimidad del registro, y un elemento clave de la protección que ambos otorgan se sustenta en la confianza, que es lo que subyace a la mayoría de las interpretaciones de la buena fe del adquirente, aunado al cumplimiento de determinados requisitos y una conducta diligente.

Pero veamos cómo funciona la buena fe de acuerdo con el artículo 2014, como elemento común en dos negocios jurídicos que implican la transferencia de propiedad y cómo se configura el tercero registral, considerando una aplicación razonable del principio, toda vez que el perjudicado ha participado de alguna u otra manera por lo que le es imputable la pérdida.

A-----B

Primera transferencia

B-----C

Segunda transferencia

A (Titular registral)

B (Propietario aparente)

C (Tercero registral)

El supuesto requiere que ambas titularidades se encuentren inscritas.

- La primera transferencia es irregular, toda vez que el acto jurídico puede ser anulado, rescindido, cancelado o resuelto por ausencia de alguno de sus elementos o requisitos.
- La segunda transferencia es totalmente válida.

No obstante, los defectos de la primera transferencia, en aplicación de la tutela del principio de fe pública registral si C (tercero registral)— cumple ciertos requisitos podría por excepción adquirir a *non domino* de un titular que aparece como tal en el registro. Teniendo en cuenta esta situación es que ha quedado establecido una serie de requisitos para la configuración de la fe pública registral:

- título válido
- título oneroso
- actuar de buena fe
- adquirir de quien aparece inscrito en el registro
- que las causales de nulidad, cancelación, resolución o rescisión no consten en el registro.
- inscribir la adquisición

En este supuesto, existen dos partes donde si se hace una ponderación sobre mejor derecho de propiedad, la protección de la fe pública registral si sería razonable, dado que A ha sido consciente de la irregularidad de su transferencia, por ende ha sido consciente de haber generado un propietario aparente, que sería B, que trae como consecuencia la transferencia fraudulenta a C, quien en efecto, ha actuado de buena fe, ameritando protección jurídica preferente, pues su buena fe debe prevalecer frente a la mala fe de A.

- **La aplicación de la fe pública registral en el supuesto de fraude inmobiliario.
¿El art. 2014 legitima los despojos a titulares registrales?**

consecuencia, al proteger un derecho basado en un acto fraudulento se produce una suerte de cadena de transferencias que termina protegiendo a todos los adquirentes posteriores que vengan en camino.

Entonces la pretensión es poner un límite para que cada vez que, en el primer acto, entre X y B haya una falsificación no se pueda invocar la fe pública registral, por la gravedad de la causal, al ser un acto delictivo.

El supuesto es el siguiente, el acto entre X y B es en base a fraude, lo cual va en contra del artículo 70 de la Constitución, porque la propiedad es inviolable, por lo que una persona solo podría perder su propiedad porque el Estado se la quita por una razón justificada o porque la propia persona decide desprenderse de ese derecho. Este era el argumento fuerte de las cortes y de una parte de académicos, que más adelante es analizado y resuelto por el Tribunal Constitucional.

A nuestro parecer, el artículo 2014 de manera directa o indirecta permite que un propietario aparente transfiera un derecho que no ostenta. Por lo tanto, legitima despojos a titulares registrales.

Esta afirmación se respalda con los plenos jurisdiccionales que señalan que la fe pública registral sería un principio inconstitucional, por tal motivo su aplicación debería ser cualificada en casos de fraude inmobiliario, lo que significaba que por más buena fe que tenga el tercer adquirente, esas adquisiciones fraudulentas jamás deberían ser consolidadas, y en todo caso, la víctima del fraude debería tener el derecho de recuperar el bien que salió indebidamente de su patrimonio. Cabe mencionar que algunos jueces ya venían aplicando el pleno jurisdiccional que tiene un fuerte respaldo académico y doctrinario, por lo que se puede concluir que esta teoría de la inconstitucionalidad no era un tema menor, tanto así que dio lugar al cuestionamiento del art. 5 de la Ley N° 30313.

- **La inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley N° 30313**

En efecto, del análisis realizado al artículo 5 de la Ley N° 30313 sobre los efectos de la cancelación administrativa de asiento registral y la sentencia 207/2020 sobre el Caso del tercero de buena fe, en esta parte, era necesario atender los alcances de la norma bajo análisis del órgano constitucional, teniendo como contexto el supuesto de fraude inmobiliario (falsificación, suplantación, etc.) Se trataba pues de un conflicto bastante complejo, pues estaba en colisión un derecho fundamental (el derecho de propiedad) y un principio constitucional (la seguridad

jurídica), como correspondía a la función del órgano constitucional, la solución de esta controversia requirió la aplicación del denominado principio o juicio de proporcionalidad.

El Tribunal Constitucional determinó que los efectos de la cancelación administrativa de asiento registral que establece la Ley 30313 son conformes a la Constitución en la medida que se interprete teniendo en cuenta que cuando se trate de falsificación de documentación en perjuicio del titular registral, el tercero de buena fe registral ha tenido que cumplir con todos los requisitos que se le exigen, además de haber procedido con actitud diligente. El fundamento principal fue la seguridad en la circulación de derechos patrimoniales, fundamento que consideramos acertado, sin perjuicio de la recomendación que se expondrá en líneas posteriores.

- **El derecho de propiedad y el fundamento del amparo del artículo 70 de la Constitución.**

Se afirma que la fe pública no debería proteger a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, dado que al admitir que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación, se contraviene el artículo 70 de la Constitución Política del Estado que señala que la propiedad es inviolable. Entonces, el artículo 2014 del Código Civil debe interpretarse desde el punto de vista constitucional de protección de la propiedad, buscando impedir que actos ilícitos relacionados legitimen derechos, sin perjuicio de eso, consideramos que esta concepción constitucional, también implica evaluar la denominada función social de la propiedad, ya que si el Tribunal Constitucional en aras de la seguridad jurídica y del bienestar general de la sociedad sacrifica un derecho también es función de la fe pública registral garantizar la inviolabilidad de la misma, debiendo esforzarse por proporcionar el máximo nivel deseado de protección en cualquier escenario de conflicto.

- **El rol del sistema registral para el desarrollo económico y el fundamento de la seguridad del tráfico patrimonial.**

Luego de haber analizado las distintas posiciones de los operadores judiciales y haber advertido que el de última data y de carácter vinculante ha sido el emitido por el Tribunal Constitucional, consideramos que tiene una razón de fondo que finalmente justifica que en el equilibrio de derechos se prefiera al tercero antes que al titular registral, esa razón atiende a la

función social de la propiedad, el rol en beneficio del bien común, porque más allá de resolver un conflicto entre dos sujetos, se incentiva la confianza en el registro, esto es el beneficio de la sociedad en general.

De conformidad con esa idea, resulta pues fundamental el factor confianza, el registro debe de dotar de confianza al mercado, las personas deben contratar bajo presupuestos conocibles e inmodificables, sabiendo a qué se atienen y qué cosas no lo van a afectar, así serán transacciones sólidas que incentiven a contratar y adquirir, por ende, dinamizar la economía. Precisamente es el principio de fe pública registral el que dota de confianza al mercado.

Visto de esta forma, se puede afirmar que el objetivo planteado ha sido cumplido, toda vez que se ha realizado un análisis exhaustivo de la problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario por falsificación de documentación, tomando en consideración los diversos enfoques que implicaba el tema y su respectivo respaldo de carácter doctrinario, legislativo y jurisprudencial, que fue precisamente lo que lo hizo muy interesante y se ha podido asumir una postura.

Así pues, consideramos que la fe pública registral se constituye como un principio garantista del desarrollo económico de la sociedad, su inaplicación sería contraria al régimen económico e implicaría una peligrosa afectación a la correcta circulación de bienes en el mercado, bajo ese fundamento somos de la idea que la aplicación del principio de fe pública registral en casos de fraude inmobiliario es ideal, ya que el tercero ha confiado en la apariencia del registro, y nuestro sistema protege al tercero de buena fe que ha cumplido con los requisitos establecidos, si bien por el otro lado tenemos la innegable afectación del derecho del propietario original, pensamos que la norma constitucional cuando se refiere a la inviolabilidad de la propiedad no debe entenderse como un precepto para regular conflictos interpersonales, este artículo se consagra como una garantía constitucional de los propietarios, pero no frente a otros sujetos, como es el caso del tercero, sino como una garantía del sujeto frente al Estado, eso justamente tiene sentido, cuando se habla de la función social de la propiedad.

Si esto es así, y el supuesto de fraude inmobiliario es ciertamente un hecho delictivo y repudiable, esto no se resuelve limitando la aplicación de la fe pública registral, sino adoptando medidas que hagan frente al problema e impidan el acceso al registro de títulos falsificados y ante su deficiencia y la consecuencia que es el despojo de propiedad, la víctima no tendría por qué

quedar desamparada si fue el propio Estado quien incurrió en negligencia registral y otorgó preferencia a un derecho sobre otro de igual valor.

Efectuado el análisis de todos los documentos referenciados, tanto de doctrina, legislación, jurisprudencia y casos prácticos, se ha logrado cumplir con el primer objetivo planteado en la presente investigación. Analizar la problemática que genera la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

2. La efectividad de las medidas administrativas contra el fraude inmobiliario por falsificación de documentación implementadas por la Sunarp.

En esta parte, se realizará una revisión de los datos obtenidos acerca de las medidas contra el fraude inmobiliario para su posterior análisis, así como la ilustración de la problemática y el mecanismo administrativo aplicado a partir de un caso, esto para poder dar cumplimiento al segundo objetivo de la investigación.

2.1. Análisis estadístico de las medidas administrativas de la Sunarp.

Tal como lo señaláramos en la parte pertinente del capítulo anterior, el fraude inmobiliario ha sido un problema que el Estado ha buscado enfrentar en los últimos años, es así que través de la Sunarp con la Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude se ha brindado distintas herramientas que serán materia de análisis a nivel estadístico.

- Alerta registral
- Inmovilización temporal de partidas.
- Bloqueo por presunta falsificación de documentos
- **Suscripciones al servicio de alerta registral**

La medida administrativa de alerta registral, según la definición que establece la directiva que la regula, es un servicio de acceso gratuito y cualquier persona puede acceder mediante la página web de la Sunarp, esta herramienta permite informar sobre la presentación de un título para

su inscripción vinculado con la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio, la alerta se efectúa mediante correo electrónico o mensaje de texto. Veamos la cantidad de usuarios que han tomado conocimiento de la existencia y utilidad de esta herramienta:

Tabla 1

Partidas suscritas al servicio Alerta registral durante el periodo 2020 al 2023, a nivel nacional.

Zonas registrales	Año			
	2020	2021	2022	2023
Zona Registral N° I – Sede Piura	3,903	3,906	4,386	4,061
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo	5,675	4,857	4,584	5,149
Zona Registral N° III – Sede Moyobamba	2,690	1,744	1,641	1,739
Zona Registral N° IV – Sede Iquitos	707	1,014	732	762
Zona Registral N° V – Sede Trujillo	6,162	5,516	5,628	5,080
Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa	1,360	4,626	6,236	5,207
Zona Registral N° VII – Sede Huaraz	2,537	2,133	2,135	2,039
Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo	3,477	4,649	3,528	4,425

Zona Registral N° IX – Sede Lima	70,527	73,387	87,969	70,170
Zona Registral N° X – Sede Cusco	4,484	2,173	2,226	2,143
Zona Registral N° XI – Sede Ica	2,857	3,078	3,311	3,236
Zona Registral N° XII – Sede Arequipa	6,746	7,668	5,778	6,466
Zona Registral N° XIII – Sede Tacna	2,648	2,084	2,391	2,145
Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho	999	1,110	818	625
Total, por año	115,479	117,945	131,363	113,247

Nota: Comprende el total de suscripciones al servicio de alerta registral a nivel de todas las zonas registrales, que comprende el periodo de enero a diciembre del 2020 a octubre del 2023. Adaptado de “Compendio estadísticas Sunarp” por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023.

- **Análisis**

De los datos extraídos del reporte estadístico de servicios registrales de la Sunarp se tiene que; en el año 2020, 115,479 usuarios suscribieron sus predios al servicio de Alerta Registral, a nivel nacional.

En el año 2021 se registran 117,945 predios suscritos a nivel nacional.

En el año 2022, 131,363 predios fueron suscritos al servicio.

Finalmente, hasta el mes de octubre del presente año se habían suscrito 113,247 predios a nivel nacional y la proyección es que a final de ese año se hayan suscrito más de 130, 000 solicitudes.

Este dato es importante, dado que representa la cantidad de propietarios y/o titulares registrales diligentes, ya que, al suscribir sus predios a la alerta registral, asumen una medida de protección contra un eventual fraude, siendo conscientes de que este sí se puede configurar. Sin embargo, es preciso mencionar que las cantidades mostradas no representan una parte mayoritaria de la totalidad de predios existentes a nivel nacional, por lo que se puede advertir que el alcance de esta herramienta del registro es aún muy limitado, sobre todo en departamentos de la zona central del país como Pasco, Huancavelica, Junín, Huánuco, Ancash, Cusco y Ayacucho, pertenecientes a la Zonas registrales N° VII, VIII y XIV, así como las zonas registrales que abarcan los departamentos de la selva, lo que evidencia el poco alcance hacia estos lugares, debido también al limitado acceso a las comunicaciones y tecnología, lo que repercute en la poca seguridad jurídica que los usuarios podrían tener respecto de las inscripciones de sus predios. Sin perjuicio de dicha observación, es recomendable el uso efectivo y la respectiva difusión de esta herramienta del registro peruano.

- **Anotaciones de inmovilización temporal de partidas del registro de predios periodo 2020 - 2023**

Así también, la Directiva regula la inmovilización de partidas, que tiene por objeto la disposición del cierre temporal de la partida registral respecto de un inmueble, esto hasta que se siga un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de los títulos o hasta que entre en vigor la expiración de la inscripción de inmovilización para proteger los derechos inscritos. Cabe señalar que este servicio es gratuito desde marzo de este año y se puede realizar incluso previa presentación de un formato aprobado por la institución.

Veamos la cantidad de usuarios que han tomado conocimiento de la existencia y utilidad de esta herramienta:

Tabla 2

Partidas con anotaciones de inmovilización temporal durante el periodo 2020 al 2023, a nivel nacional.

Zonas registrales	Año
-------------------	-----

	2020	2021	2022	2023
Zona Registral N° I – Sede Piura	28	41	51	47
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo	57	79	74	80
Zona Registral N° III – Sede Moyobamba	8	22	15	23
Zona Registral N° IV – Sede Iquitos	4	10	13	68
Zona Registral N° V – Sede Trujillo	84	123	139	233
Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa	9	11	17	15
Zona Registral N° VII – Sede Huaraz	11	36	19	45
Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo	24	49	36	43
Zona Registral N° IX – Sede Lima	655	1,009	1,031	1,263
Zona Registral N° X – Sede Cusco	13	32	23	31
Zona Registral N° XI – Sede Ica	21	29	50	47
Zona Registral N° XII – Sede Arequipa	135	229	215	219
Zona Registral N° XIII – Sede Tacna	20	19	48	39
Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho	9	18	19	20
Total, por año	1,078	1,708	1,750	2,169

Nota: Comprende el total de anotaciones de inmovilización temporal de partidas a nivel de todas las zonas registrales, que comprende el periodo de enero a diciembre del 2020 a octubre del 2023. Adaptado de “Compendio estadísticas Sunarp” por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2023.

- **Análisis**

De los datos extraídos del reporte estadístico de servicios registrales de la Sunarp se tiene que; en el año 2020, 1, 078 usuarios solicitaron la inmovilización de las partidas vinculadas a sus predios, a nivel nacional.

En el año 2021 se registraron 1, 708 inmovilizaciones de partidas.

En el año 2022, se registraron 1,750 inmovilizaciones de partidas.

Finalmente, hasta el mes de octubre del presente año se habían inmovilizado cerca de 2,169 partidas que registran bienes inmuebles, a nivel nacional, una cantidad que va en aumento debido a la reciente modificación de la directiva que regula esta medida, en torno a su gratuidad y servicio electrónico. Se advierte que, en departamentos de la zona central del país como Pasco, Huancavelica, Junín, Huánuco, Ancash, Cusco y Ayacucho, pertenecientes a la Zonas registrales N° VII, VIII y XIV, y parte de la selva, como Ucayali, San Martín y Loreto, pertenecientes a la Zonas registrales N° II, III y VI, se han registrado menor número de actos, mientras que en la capital se han concentrado la mayor cantidad.

Este dato resulta importante en dos sentidos, primero que una cantidad determinada de ciudadanos de manera voluntaria decide hacer uso de esta herramienta del registro y poner a salvaguarda su propiedad, poniendo una especie de candado a la partida e inmovilizándola a fin de impedir que actos delictivos como el fraude consigan despojarlo de su propiedad. Sin embargo, otro dato que se puede obtener es que, existe una cantidad determinada de ciudadanos que no confían en el registro (labor principal de la entidad), por lo que solicitan la inmovilización de sus predios, solo de esa manera sienten más seguridad de que su derecho es oponible *erga omnes*, pero solo será mientras dure la vigencia de dicha inscripción.

- **Anotaciones de Bloqueo por presunta falsificación de documentos.**

Otra medida que regula la directiva es el bloqueo por presunta falsificación de documentos, mediante la cual se anota preventivamente en aquellos supuestos en los que se han extendido asientos sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, en esos casos se procede a bloquear la partida vinculada, con la finalidad de que no se inscriba ningún acto en adelante.

A continuación, se señala los títulos y partidas que contienen la anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos, respecto de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, que comprende el periodo desde el 01 de enero del 2020 hasta el 13 de noviembre de 2023, de acuerdo con el siguiente detalle:

Tabla 3

Partidas con anotaciones de bloqueo por presunta falsificación de documentos durante el periodo 2020 – 2023.

	Oficina	Año de inscripción	Nro. de título
1	JULIACA	2019	02464592
2	JULIACA	2019	02793167
3	JULIACA	2019	02795389
4	JULIACA	2019	02957749
5	MOQUEGUA	2020	00411025
6	PUNO	2020	00524182
7	TACNA	2020	01002130
8	JULIACA	2020	01518157
9	JULIACA	2019	02957749
10	JULIACA	2019	02795389
11	JULIACA	2019	02464592
12	TACNA	2021	00926701
13	TACNA	2020	02524220
14	TACNA	2021	01206018

15	JULIACA	2021	00371823
16	MOQUEGUA	2021	01495408
17	JULIACA	2021	01552265
18	JULIACA	2022	01394864
19	MOQUEGUA	2023	00134552
210	JULIACA	2023	01595755

Nota: Comprende el total de anotaciones de bloqueo por presunta falsificación de documentos a nivel de la zona registral N° XIII – Sede Tacna, que comprende el periodo de enero a diciembre del 2020 a octubre del 2023. Adaptado de “Solicitud de transparencia y acceso a la información pública MEMORANDUM N° 002750-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG”.

- **Análisis**

Desde el año 2020 hasta la actualidad, según los datos que proporciona la Sunarp respecto a la circunscripción de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, que comprende 5 oficinas registrales, se inscribieron 20 solicitudes de bloqueos por presunta falsificación de documentos. Este dato es importante, dado que los números que se muestran representan y exponen la problemática con casos concretos, que, pese a las medidas implementadas con la finalidad de erradicar el fraude, aun se filtran en el sistema títulos que contienen documentos falsos, con lo que se advierte que el registro no está en la capacidad de detectar esta anomalía.

2.2. Análisis de casos presentados en la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, respecto a la Cancelación del asiento registral por falsificación de documentación.

Con la dación de la Ley N° 30313 en el año 2015, se implementó la más reciente medida contra el fraude inmobiliario, esto es, la cancelación del asiento registral en sede administrativa.

A manera de muestra de los casos que evidencian este supuesto se ha recolectado la información correspondiente a las solicitudes de cancelación de asiento registral y posterior anotación en la partida de los predios vinculados ubicados en la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.

A continuación, se señala los títulos y partidas donde se encuentran anotadas la cancelación de asiento en mérito a la Ley 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento al Procedimiento Registral en trámite y Cancelación de Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación, desde el 01 de enero del 2020 hasta el 13 de noviembre de 2023, de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla 4

Partidas con anotaciones de cancelación de asiento registral durante el periodo 2020 – 2023.

	Oficina	Registro	Año del Título	Título	Partida
1	TACNA	INMUEBLE	2020	00287662	05013900
2	TACNA	INMUEBLE	2020	00532231	05015445
3	TACNA	INMUEBLE	2020	00532231	05015446
4	TACNA	INMUEBLE	2021	00618019	05013900
5	TACNA	INMUEBLE	2021	02330131	11085995
6	TACNA	INMUEBLE	2022	00887050	11057897
7	TACNA	INMUEBLE	2022	02192763	11156415

Nota: Comprende el total de anotaciones de cancelación de asiento registral en mérito a la Ley 30313, a nivel de la zona registral N° XIII – Sede Tacna, que comprende el periodo de enero a diciembre del 2020 a octubre del 2023. Adaptado de “Solicitud de transparencia y acceso a la información pública MEMORANDUM N° 002750-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG”.

- **Análisis**

A fin de explicar el supuesto de hecho de manera más detallada, se analizará uno de los casos presentados más recientes:

- Ubicación del inmueble: Tacna – Gregorio Albarracín, MZ. 240 Lote 10.

- Número de Partida Electrónica: Partida Electrónica N° 11057897, del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna.
- Zona Registral: Zona Registral N° XIII – Sede Tacna.
- Titular registral: Nancy Elena Condori Pari. Adquiere por compraventa de la Municipalidad Provincial de Tacna.
- Primer acto de transferencia inscrito: Traslado de dominio por ejecución de acta judicial a favor de Máximo Córdova Vives, en virtud de una cancelación de deuda que mantenía con la propietaria, se inscribe el acto en merito a Resolución N° 4 de fecha 21/12/2021 suscrita por el juez Abg. Deyvis Elvis Torres Benegas; inscrito en el asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11057897 del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna con fecha 12/01/2022.
- Segundo acto de transferencia inscrito: Tránsito de propiedad mediante contrato de compraventa a favor de Agustina Mamani Perca, según Escritura Pública N° 241 de fecha 18/01/2022, otorgada ante notario público de la ciudad de Angela Diaz Jara Almonte inscrito en el asiento registral C0000 de la Partida Electrónica N° 11057897 del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna con fecha 24/01/2022.
- Solicitud de cancelación de asiento registral, título N° 2022 – 887050 de fecha 24/03/2022 solicitada por el Juez de Paz del Juzgado La Esperanza del Distrito de Alto de la Alianza, Abg. Deyvis Elvis Torres Benegas de fecha 16/03/2022, por medio de escrito solicita la cancelación del asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11057897 del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna, por causal de falsificación de documentos.
- Pronunciamiento del Jefe de la Zona Registral N° XIII-Sede Tacna: Mediante Resolución Jefatural N° 00076-2022-SUNARP/ZRXIII/JEF de fecha 01/06/2022, el jefe zonal como instancia legitimada emite resolución respecto a la solicitud de cancelación del asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11057897 del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna por supuesto de falsificación de documentos, en los siguientes términos: “Disponer la cancelación del asiento

regstral C00003 de la partida N° 11057897 del Registro de Predios de la Oficina registral de Tacna contenida en el título N° 2022-106393, por cuanto se ha acreditado que en la inscripción del asiento C00003 se ha insertado y/o adjuntado documentación falsa, e inclusive se ha suplantado al otorgante, esto es a la Sra. Nancy Elena Condori Pari, se hace la anotación em mérito a la solicitud del Juez de Paz del Juzgado La Esperanza del Distrito de Alto de la Alianza, Abg. Deyvis Elvis Torres Benegas de fecha 16/03/2022 y de la Resolución Jefatural N° 00076-2022-SUNARP/ZRN XIII/JEF de fecha 01/06/2022 firmado digitalmente por jefe zonal de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, David Alberto Silva Acevedo.

- Con fecha 14 de febrero del 2023, en virtud de una resolución judicial se inscribe una medida cautelar de anotación de demanda por nulidad de acto jurídico seguida por la propietaria despojada en contra del falso propietario que transfirió un derecho inexistente a un tercero, la pretensión principal era la nulidad de la escritura pública que legitimó al tercero registral, y como pretensión accesoria la cancelación del asiento C00004, asiento que publicitaba el derecho del tercero.

De la revisión de la partida, se puede observar que la propietaria fue víctima de falsificación de documentos, perdiendo su titularidad registral en virtud de una resolución judicial que ejecutaba un acta judicial de adjudicación, este documento fue falsificado, sin embargo y casi de inmediato se produce la segunda transferencia, la cual es totalmente válida, y se hace en virtud de una compraventa por escritura pública, este título es el que finalmente traslada el derecho de propiedad a favor del tercero registral.

En el presente caso se advierte que poco tiempo después de la transferencia fraudulenta, se solicita la cancelación del asiento registral C00003 donde consta inscrita la adjudicación por resolución judicial (documento falsificado) en mérito a la Ley 30313, estando legitimado el juez.

Si bien el jefe zonal de la Zona Registral N° XIII – Sede Tacna, declara procedente la solicitud y dispone la cancelación del asiento correspondiente, esto se hace con posterioridad a la inscripción del derecho del tercero, es decir no se aplica al caso la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, que hubiera sido óptimo y hubiera evitado la consolidación del derecho del tercero sustentado en fraude, se observa también que consta en la partida, como acto

seguido, y casi un año después de la cancelación del asiento, una medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico.

Esto evidencia que pese a las medidas con las que cuenta actualmente el registro, se logró ingresar un parte judicial falso, lo que pone en evidencia la debilidad del sistema y la falta de diligencia de los operadores registrales.

Por otro lado, la aplicación de la figura de la cancelación del asiento registral no es efectiva, por cuanto de conformidad con el Art. 5 de la Ley 30313 el tercero sigue manteniendo su derecho en virtud del principio de fe pública registral aun y habiéndose cancelado el acto previo de donde emana su derecho, además, considerando que la afectación del titular registral no es resarcida o al menos en instancia administrativa no se tiene forma de recuperar la propiedad. En el caso bajo análisis, la propietaria despojada tuvo que recurrir al Poder judicial vía una demanda de nulidad de acto jurídico, lo que implica la judicialización de un evento que se produjo en el registro, debido a que ingresó un título falso que finalmente fue inscrito sin ser advertido.

Por lo expuesto, se puede concluir que no existe suficiente protección legal a favor del titular registral y/o propietario afectado, dado que puede ser despojado de su propiedad en base a un acto ilícito de falsificación y llama la atención que la cancelación de asiento pareciera ser una medida eficaz, no obstante, al ser restringida por la fe pública registral, carece de eficacia, siendo una mera formalidad administrativa, considerando su aplicación ulterior a la solicitud de inscripción del tercer adquirente.

Entonces si el registro debe generar seguridad jurídica y proteger la propiedad de los ciudadanos, ante un caso de preferencia del tercero de buena fe y afectación del titular registral, no tendría este último que buscar satisfacer su derecho o buscar tutela jurídica en la instancia judicial, toda vez que es en instancia administrativa – registral que tendría que ver resarcido el perjuicio ocasionado, más aun considerando lo engorroso, costoso y poco célere que se torna un proceso judicial.

Así las cosas, tal como se ha señalado precedentemente, la Sunarp permanentemente ha intentado enfrentar el problema del fraude registral. Ciertamente es que el problema es muy complejo, porque las mafias mejoran cada vez sus métodos de fraude inmobiliario, ante esta situación, como ya se ha señalado, descrito y evidenciado, se implementaron los servicios registrales de “Alerta

Registral”, “Inmovilización temporal de partidas”, “Bloqueo por presunta falsificación de documentos” y el mecanismo implementado en la Ley N° 30313.

Es preciso también hacer mención a otras herramientas que se orientan al mismo objetivo, tal es el caso del Sistema de Intermediación Digital de la Sunarp SID - SUNARP, plataforma digital que facilita la presentación de partes y solicitudes notariales que contengan actos inscribibles, y que desde noviembre del presente año se aplicó a todos los registros y actos, quedando prohibida la presentación de dichos documentos en soporte papel.

Esta medida representa un cambio positivo, dado que se pretende fortalecer la seguridad jurídica previniendo la filtración de documentación falsificada, aunque, sin perjuicio de las críticas positivas o negativas que pueda tener esta reciente actualización por sus implicancias, pensamos que debería darse una implementación progresiva que contemple también la presentación electrónica de los documentos administrativos que provienen de los archivos notariales, municipalidades, organismos formalizadores de la propiedad, entre otros, considerando que al existir este vacío, aun podrían ingresar al registro documentos que contienen derechos de propiedad sustentados en actos fraudulentos. Ahora bien, tampoco existe certeza absoluta si aun siendo presentaciones electrónicas aparentemente encriptadas y seguras, exista el riesgo de que los sistemas de control sean vulnerados.

Así también, consideramos que se ha dado cumplimiento al segundo objetivo de la presente investigación, toda vez que se ha podido analizar y demostrar la efectividad de las medidas administrativas contra el fraude inmobiliario por falsificación de documentación implementadas por la Sunarp, concluyendo que, si bien han sido una buena y atinada intención del Estado, existen todavía algunas deficiencias para un efectivo cumplimiento de su finalidad, para empezar, si bien el acceso a estos servicios es gratuito, su conocimiento y afiliación aun es escasa, teniendo en cuenta la totalidad de predios inscritos en cada zona registral y las suscripciones efectuadas, esto según reporte de datos estadísticos de la Sunarp.

En tal sentido, si bien la Sunarp de conformidad con sus políticas de modernización ha implementado servicios registrales que buscan proteger los derechos adquiridos por sus usuarios, también es cosa cierta que se tiene limitaciones, con razón advierten (Lucena & Tengan, 2014) en su artículo denominado Propiedad registrada, ¿propiedad segura?, que, si bien el mensaje que la

Sunarp brinda a sus usuarios es la protección de su propiedad, esta al no ser eficiente estaría desvirtuando su propio mensaje, generando una falsa creencia en la seguridad del registro.

Sin embargo, con las herramientas que actualmente se tienen, se trata de brindar seguridad, pero es necesario que estos servicios tengan mayor difusión, sobre todo en aquellos sectores que tienen menor facilidad de acceso a la tecnología como son los departamentos que concentran las oficinas registrales de la zona central y zona selva del territorio peruano, por lo que se hace necesario que el personal se preocupe por su capacitación que le permita dar a conocer de manera sencilla los beneficios y bondades de las referidas herramientas hacia los usuarios. Entonces, hay un reto importante para la Sunarp, y es seguir mejorando sus medidas de lucha contra el fraude.

3. ¿El Sistema Registral peruano está en el deber de indemnizar al titular registral por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación?

Del análisis documental efectuado tanto en doctrina, legislación, jurisprudencia y casuística, se puede identificar la consecuencia derivada de la problemática de la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario por falsificación de documentos, este es, la pérdida del derecho de propiedad del titular registral.

En efecto, advertimos que el titular registral se encuentra en desventaja al ser despojado de su propiedad con el fin de otorgarle primacía a las transacciones inmobiliarias en el mercado, lo grave del asunto, es que este despojo se genera a causa de un acto ilícito como es el uso y posterior ingreso de documentos falsos al registro, los que en ciertos casos pretenden basarse en la figura de un tercero registral cuya actuación es de buena fe para legitimar un acto fraudulento, causando así un perjuicio al propietario original al confiscarle su propiedad.

Con razón advierte Mejorada (2015) que el hecho de otorgar preferencia al tercero que inscribe debido a la confianza que debe generar el registro, responde a fines estrictamente económicos y de seguridad jurídica, siendo que, si no se protegiera a los terceros el mercado se vería severamente afectado, por lo que es oportuno preferir este fundamento que atender un interés netamente particular como es el despojo de propiedad de un titular registral. No obstante este

comentario, el autor señala también que dicha preferencia no tendría que implicar el desamparo de la víctima, mas aun en el supuesto derivado del fraude que involucra al propio Estado.

Una idea similar puede encontrarse en Escajadillo (2017) en su artículo de investigación “¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos” cuando señala que al surgir la figura del tercero registral inevitablemente se genera la problemática de optar por un mejor derecho de propiedad, entre el titular registral y el tercero, aunque a partir de los pronunciamientos y posteriores resoluciones de las instancias judiciales, se tiene que el titular registral es quien resultará afectado con el despojo de su propiedad, el autor refiere que es necesario que se fortalezca el sistema registral, teniendo procedimientos más estrictos y un registro más modernizado apoyado en la tecnología.

Por su parte, un fundamento determinante de la parte demandante sostenía que si las víctimas del fraude eran tanto el propietario falsificado como el tercero de buena fe, el primero no debería ser perjudicado, por el contrario debería ser el Estado quien lo indemnice, en ese sentido, el Tribunal Constitucional en el fundamento 32 de la sentencia del caso del tercero de buena fe, indicaba que, resultaba pertinente que el Estado disponga garantías efectivas que permitan garantizar el instituto del derecho de propiedad, en el sentido que el Sistema registral cuente con los mecanismos suficientes y eficaces que cumplan con el objetivo de combatir el fraude inmobiliario que atenta contra del derecho de un propietario original”. (Tribunal Constitucional, STC 0018-2015-PI/TC, 05 de marzo de 2020)

Por otro lado, se debe considerar que una de las garantías del sistema registral previsto en la Ley de creación de la Sunarp es precisamente la indemnización por los errores atribuidos al registro.

Para finalizar, si bien es cierto que todo sistema gubernamental es defectuoso, también es perfectible, pero siempre deberá asumir una responsabilidad ante una deficiencia del sistema, más aún si la misma es derivada de la aplicación de un principio registral, entonces, esencialmente lo que debería evitarse es permitir errores en el sistema, y no se trata de restar importancia a las medidas que hasta la fecha ha implementado la Sunarp, sino de esbozar alguna solución más eficiente cuando se tiene un supuesto derivado de un ilícito ya consumado y una víctima desprotegida, siendo consecuentes, si el registro tiene contemplada la protección de la propiedad como garantía institucional y tiene por finalidad mantener el avance en la política institucional

ofreciendo un servicio registral eficiente, predecible, óptimo y acorde con la actual realidad del país, será necesario que implemente nuevos mecanismos y herramientas para garantizar el resarcimiento de los eventuales errores del registro en los casos de falsificación de documentos o las consecuencias derivadas de la resolución de una contienda de aplicación del principio de fe pública registral, es lo justo y necesario si se pretende salvaguardar derechos y generar seguridad jurídica, que precisamente es la misión de nuestro Sistema registral que debe asumir y ejecutar sin la necesidad de derivar la responsabilidad a la instancia judicial.

Así las cosas, hemos podido delimitar la consecuencia principal de la problemática y dar respuesta a la interrogante ¿Ante el supuesto de falsificación de documentos que normalmente se produce fuera de los registros, será la Sunarp la que deba resarcir a la víctima? Interrogante que se relaciona directamente con uno de los objetivos de la presente investigación acerca del deber del Sistema Registral de indemnizar al titular registral por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

En atención a los fundamentos expuestos concluimos que el Sistema Registral peruano está en el deber de indemnizar al titular registral por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

4. La indemnización al titular registral en los sistemas registrales extranjeros.

En este apartado y ya teniendo en consideración las consecuencias derivadas de la aplicación del principio de fe pública registral en beneficio del tercero y perjuicio del titular primigenio en nuestro sistema registral, es preciso analizar cómo funciona el mismo supuesto en la legislación registral comparada, pues la revisión, estudio y presentación de esta información es trascendental para apoyar la principal sugerencia de la presente tesis.

Cabe precisar que, en la primera parte de este trabajo, se mencionó las características de los diversos sistemas registrales que se aplican en Alemania, Suiza, Austria, Francia, Australia y Estados Unidos, pero de manera especial el funcionamiento de la indemnización en el sistema Torrens australiano y el fondo de seguros en el sistema norteamericano, asimismo, se analizarán ventajas y desventajas para determinar la conveniencia de su inclusión de estas figuras en el sistema peruano. Y es que resulta importante revisar otros modelos en el sentido que es una

necesidad jurídica, social, económica, y de política estatal, consolidar un registro eficiente y predecible, que ante el fraude inmobiliario tenga previsto medidas de resarcimiento, para que las víctimas sean compensadas a cabalidad.

Esta idea encuentra asidero en los artículos y comentarios de Mejorada (2015), cuando sostiene que si bien se afecta un derecho de un particular, se hace en aras de salvaguardar un interés colectivo, y que por último existen muchos mecanismos para garantizar un resarcimiento oportuno a la parte vencida, un ejemplo son los seguros que manejan otros sistemas, el autor comenta que los usuarios no tendrían mayor problema en pagar por este concepto al Registro, para así evitar el menoscabo al mercado mobiliario por la preferencia de unos pocos.

Ahora bien, de la revisión documental que se ha realizado, podemos señalar que existen dos sistemas registrales diferenciados; en este caso, los distinguimos desde la óptica de los principios registrales que los orientan, así tenemos, los que se rigen bajo el principio de inoponibilidad y aquellos que se rigen por el principio de fe pública registral.

El sistema de oponibilidad y/o de transcripción, que se basa en la eficacia de la publicidad del registro de acuerdo a lo que consta en el mismo, este sistema tiende a limitarse solo a los derechos inscritos y que tienen la calidad de *erga omnes*. Este sistema se aplica en países como Francia y Estados Unidos. Una característica importante del sistema americano es que además exige un deber de diligencia extraregistral, bastante similar al caso peruano, pero el aspecto a destacar es sin duda su implementación de un seguro de título destinado a cubrir los errores del registro, considerando la distribución del riesgo y la salvaguarda del propietario registral despojado de su propiedad.

En atención al tema de indemnización, resulta ser una ventaja de este sistema, ya que genera seguridad en las operaciones inmobiliarias y protección de derechos, se garantizan los actos de transferencia y se satisface con mayor rapidez la afectación de algún propietario por errores derivados del registro. Sin embargo, un aspecto negativo es que se obliga al usuario a suscribir el mencionado seguro de títulos, desmereciendo y desprestigiando la garantía de seguridad que por sí solo debiera ofrecer el registro, restando confianza en el sistema y ante un eventual perjuicio tener un daño no resarcido.

Por el contrario, otro sistema registral atiende a los principios de presunción de exactitud y fe pública registral, este sistema se aplica en países de Europa con excepción de Francia, sin embargo, es preciso destacar el sistema específico que aplica Australia, el denominado sistema Torrens.

- **El fondo de garantía en el sistema Torrens.**

En este Sistema Registral, la eficacia de su naturaleza jurídica en virtud de los principios de legitimación y fe pública registral hace efectiva la protección y la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, si bien promete asegurar la protección del derecho inscrito, ésta siempre será susceptible de ser afectada por algún error en el sistema, sin que el titular tenga responsabilidad alguna. En atención a ese riesgo es que aparece la figura de los seguros o fondos de garantía, cuya finalidad es cubrir los errores registrales, su finalidad es indemnizar a los ciudadanos que, sin tener incidencia o culpabilidad, han sido despojados de su derecho de propiedad, por aplicación de los principios registrales propios del sistema.

Ahora bien, este sistema también presenta ventajas y desventajas y si bien la información es diversa, todo se ajusta a la interpretación que se pueda hacer con respecto a la flexibilización en su aplicación. Algunas ventajas son; la seguridad jurídica reforzada a raíz de la reparación del daño, pues si el titular ha actuado diligentemente y confiado en la publicidad del registro, en caso resulte perjudicado, tiene la seguridad de que el sistema le indemnizará el daño ocasionado a su derecho.

En cambio, las desventajas de este sistema serían las dificultades económicas y/o financieras para sobrellevar un sistema de seguros de la misma manera como lo haría una compañía privada, en ese sentido, la forma de hacer frente a este pago de indemnización en el sistema Torrens, se basa en la detracción de una parte de los derechos que se pagan al inscribir determinado acto, ese porcentaje es el que se destina a constituir el fondo de garantía que se encarga de indemnizar los daños que pudiera causar la falla del sistema registral. Otra dificultad es la vinculada al momento de ejecución o reclamo de la compensación al Fondo.

Este análisis de sistemas registrales extranjeros que contemplan el principio de fe pública registral y la indemnización como figura garantista de la seguridad jurídica nos ha permitido cumplir con el objetivo planteado. En la parte final, es preciso reiterar la necesidad de

cumplimiento a cabalidad de la obligación del registro de indemnizar por los errores y consecuente perjuicio a los titulares registrales, sostenemos la idea que cualquier sistema podría ser eficiente y válido siempre que la indemnización sea efectiva.

5. La necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

Tras la revisión de la información precedente, no queda duda que el fraude inmobiliario y la aplicación de la fe pública registral perjudican a una de las partes del conflicto, el titular registral, quien se constituye como una víctima de la falsificación de documentos, tenga o no la condición de vulnerabilidad.

Definitivamente abordar este tema resulta bastante complejo, toda vez que involucra un derecho de naturaleza civil pero con un marcado contenido constitucional como es el derecho de propiedad, así como principios garantistas de un sistema registral, sin embargo, lo cierto es que, cuando la máxima instancia de justicia en el Perú decide revisar el caso y hacer una ponderación de derechos de igual valor, irremediablemente termina por sacrificar uno, sin ofrecer una reparación idónea o satisfactoria para la parte vencida.

Así las cosas, y habiéndose determinado jurisprudencialmente el triunfo del tercero de fe pública registral es imprescindible determinar la necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida de su derecho, situación que motivó la realización de la presente investigación, pues advertimos el menoscabo de un derecho fundamental a nivel de sistema registral, por lo que este estudio permitió: establecer los fundamentos doctrinarios, jurídicos y legislativos por los cuales se debe indemnizar al titular registral, ante la pérdida de su derecho frente al tercero de fe pública registral.

Para llegar a esta parte final, fue preciso también analizar dónde se hallaban las debilidades del sistema y verificar si el mismo contaba con herramientas capaces de hacer frente a la patología del fraude registral, siendo que, se pudo detectar que estas herramientas eran poco eficaces y de poco alcance a la mayoría de los usuarios. Por lo que es preciso señalar que persiste la necesidad de establecer mejores mecanismos y herramientas para una debida protección del derecho de

propiedad, para lograr este objetivo se requiere el trabajo articulado con otras entidades públicas, específicamente en este caso, para evitar la falsificación de documentación y suplantación de personas, amerita reforzar el procedimiento registral de tal manera que se tenga un sistema registral preventivo, donde sea poco probable que se filtre un documento falsificado.

Por último, reiteramos que la víctima no tendría por qué quedar desamparada pues en atención a una posición jurídica que otorga primacía a la protección del tráfico de bienes inmuebles y la sociedad en general por sobre el derecho de propiedad como un interés particular, no debería implicar el desamparo de la víctima, ni mucho menos. Si bien, esta tiene acción contra los causantes del daño en la vía judicial, sostenemos que la seguridad jurídica que tendría que ofrecer el registro, no supone de ninguna manera trasladar la responsabilidad a otra instancia, toda vez que es en instancia administrativa donde tendría que resarcirse el daño ocasionado, dado que sería la vía más idónea.

Ahora bien, y de conformidad con el precepto constitucional que indica que el derecho de propiedad goza de inviolabilidad y únicamente se le puede afectar a causa de seguridad nacional o interés público debidamente declarado por ley y previo pago de una indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, es claro que estamos ante un supuesto de afectación al derecho por satisfacer una necesidad pública, como es la seguridad del tráfico patrimonial, siendo coherente indemnizar el perjuicio ocasionado, y que involucra al propio Estado, si se tiene en cuenta las deficiencias en el procedimiento de calificación registral que pudo haber facilitado el despojo, es deber del Estado garantizar una reparación eficiente, considerando que debe generar confianza en sus instituciones, en este caso la Sunarp, cuya máxima aspiración es el consolidar un registro transparente, predecible y eficiente.

Por los fundamentos expuestos, resulta justificada la necesidad del titular registral de ser indemnizado por la pérdida del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe en el supuesto de fraude inmobiliario, por falsificación de documentación.

CONCLUSIONES

PRIMERA. - La propiedad más que un derecho subjetivo, es una garantía y un principio constitucional que merece la protección e inviolabilidad, por lo que toda acción que implique la enajenación de bienes inmuebles de los particulares debe estar asegurada, esto implica que su patrimonio no se verá afectado, salvo las excepciones establecidas por ley, teniendo en cuenta esta concepción de la propiedad, cuando un tercero celebra un contrato de buena fe con una persona inscrita como titular registral, adquiere un derecho tan digno de protección como el derecho del propietario que ha sido víctima de fraude. Ambos derechos son propiedad desde una perspectiva constitucional, aunque no pueden ser ejercidos de manera simultánea respecto al mismo bien.

SEGUNDA. – La importancia del registro radica en su rol para la efectiva protección del derecho de propiedad y el dinamismo en la economía de una sociedad. En nuestro país, la Sunarp, es el organismo encargado de regular y dirigir el correcto ejercicio de la función registral, se rige por su normativa especial, principios y garantías institucionales que tienen como finalidad otorgar publicidad registral y garantizar la seguridad jurídica de las inscripciones de actos que involucran la disposición de bienes inmuebles. El sistema registral ampara el principio de fe pública registral el que a su vez está previsto en el artículo 2014 del Código Civil, en virtud del cual terceros de buena fe mantienen su derecho aun en el supuesto de que el título del transferente sea posteriormente anulado en mérito causas que no obran en el registro. La existencia de este principio permite fortalecer la confianza en la información que contiene el registro.

TERCERA. –La problemática de la aplicación del principio de fe pública registral se materializa en los supuestos de fraude inmobiliario, toda vez que se configura un conflicto de intereses al otorgar primacía a la seguridad del tercer adquirente y sacrificar el derecho del titular registral, esto a raíz de un acto ilícito, como es la falsificación de documentos. En tal circunstancia, el análisis pasaba por elegir entre proteger al tercero o al titular registral. Ante esta controversia y tras diversos criterios y pronunciamientos a nivel de Cortes Superiores y Corte Suprema, en el año 2020 el Tribunal Constitucional a través de una sentencia convalidó la importancia de la fe pública registral, en tanto sostuvo que aquellos terceros que creen que están contratando con el dueño deben ser protegidos, cabe precisar que esta decisión atiende fines de seguridad jurídica del tráfico

inmobiliario y de interés social aun cuando se acredite que en alguna parte de la serie de transferencias se produjo un acto contra la fe pública.

CUARTA. – La Sunarp constantemente ha enfrentado el problema del fraude registral inmobiliario, lo ha hecho a través de la implementación de medidas administrativas como la alerta registral y la inmovilización de partidas, que no han sido totalmente efectivas debido al desconocimiento y desinterés de los ciudadanos, así como el poco alcance en determinadas zonas por situaciones socioeconómicas que restringen su uso y aprovechamiento. Se tuvo la misma finalidad con la Ley N° 30313, al establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación administrativa del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros para evitar la inscripción de títulos que contienen documentos falsificados o para que no produzcan efectos jurídicos los ya inscritos, medidas que si bien protegen al titular registral ante esta eventualidad, resultan insuficientes por cuanto ambas medidas se hacen a solicitud del ciudadano, a quien se le ha trasladado la carga de velar por la protección de su derecho inscrito, cuando este es un deber del Estado.

Con la modificación del artículo 2014 del C.C. que agrega como requisito para configurarse como tercero de buena fe registral el haber revisado los títulos archivados, se encarece los costos de transacción y se genera una contradicción con lo estipulado con el Art. 2023 del C.C. que establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, lo cual es recogido por el Principio de legitimación y Principio de fe pública registral del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo cual para configurarse como tercero de fe pública registral no se tendría que revisar los títulos archivados.

QUINTA. – El conflicto que genera la aplicación del principio de fe pública registral involucra contenidos ambiguos, al considerar que tanto el titular agraviado como el tercero de buena fe han obtenido sus titularidades de propiedad basados en la confianza que otorga el registro, en atención a ello, los efectos jurídicos de la fe pública registral se tendrían que extender también a garantizar la inviolabilidad de la propiedad. Si bien, no resulta justo desproteger al tercero de buena fe, siempre y cuando haya adquirido su derecho de propiedad actuando con diligencia, la ley peruana también debe brindarle protección al titular registral que perdió su propiedad por causa de un acto ilícito como es la falsificación de documentos.

SEXTA. - Se ha determinado que no existe una norma que establezca el resarcimiento al titular registral afectado por la pérdida de su propiedad frente a la preferencia del tercero de buena fe, dado que puede ser despojado en base a un acto ilícito como es la falsificación de documentos, para lo cual no existe una solución integral. Estando ante un supuesto de afectación al derecho por satisfacer una necesidad pública y de interés social, como es la seguridad del tráfico patrimonial, existe la necesidad de indemnizar el perjuicio ocasionado que involucra al propio Estado, considerando que, el fundamento de la tutela del titular registral se encuentra en el artículo 70 de la Constitución que prevé la inviolabilidad de la propiedad, razón por la cual una interpretación normativa contraria a los valores que inspiran a la Constitución, se limitaría a atribuirle legalidad a un menoscabo total del derecho de propiedad sin posterior resarcimiento, además, si se tiene en cuenta que existió un defecto en el procedimiento de inscripción registral y fue lo que facilitó el despojo, es deber del Estado garantizar una reparación eficiente, considerando que debe generar la confianza en sus instituciones, en este caso la Sunarp, cuya máxima aspiración es el consolidar un registro transparente, predecible y eficiente.



RECOMENDACIONES

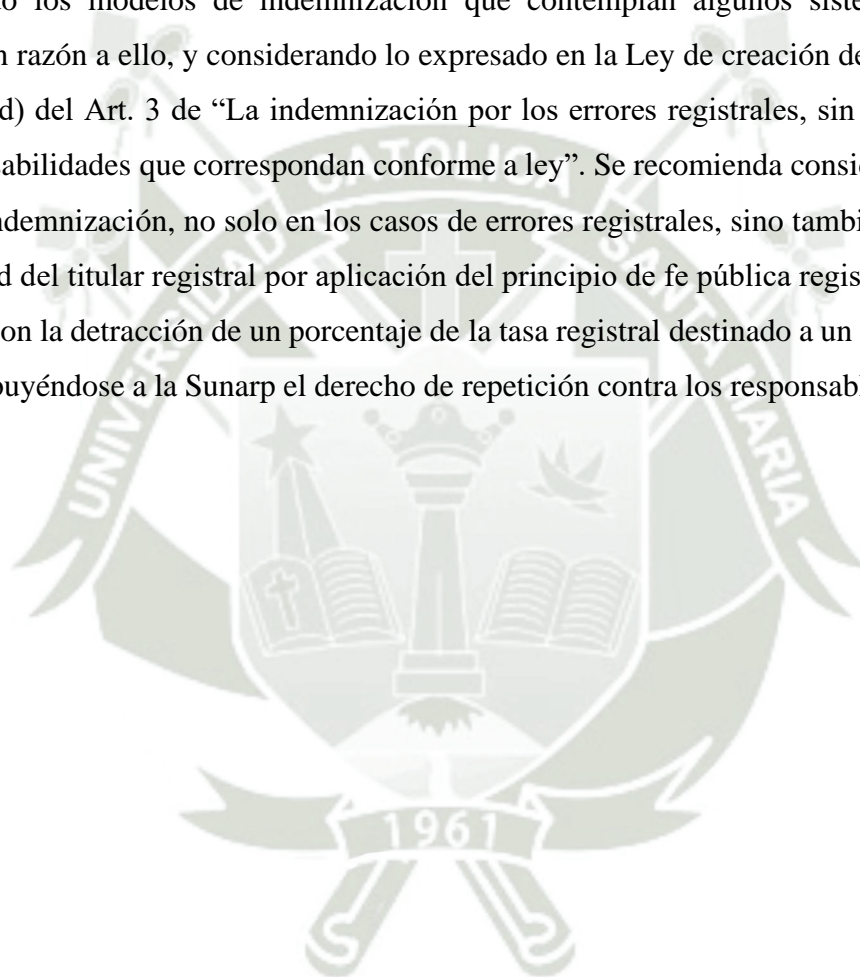
PRIMERA. – Considerando que el problema de los actos ilegales en las transferencias inmobiliarias no se solucionará limitando la fe pública registral, sino controlando mejor el procedimiento de inscripción registral y evitando el acceso al registro de títulos irregulares. Se recomienda fortalecer los procedimientos de la calificación e inscripción registral, siendo más estrictos, esto incluye aumentar la capacidad de detectar estos delitos para fortalecer su carácter disuasivo, siendo importante también la diligencia de los operadores registrales, en caso de duda, oficiar para verificar la autenticidad de los documentos, reduciendo al mínimo el riesgo de ingreso al registro de un documento falsificado.

SEGUNDA. – Teniendo en cuenta las medidas administrativas contra el fraude inmobiliario, las modificaciones a la normativa y el supuesto de aplicación de la Ley N° 30313, se advierte que, si bien se tuvo la intención de disuasión, no se evitó la producción del fraude. Por lo tanto, para abordar el problema es necesario modernizar los procedimientos de inscripción registral, sería beneficioso utilizar la tecnología como aliada para prevenir estos eventos fraudulentos y fortalecer los actos de adquisición de propiedades, por lo que, se recomienda la inclusión progresiva de la obligatoriedad de la presentación por medio electrónico, en la plataforma digital del SID-SUNARP, de solicitudes contenidas en actos administrativos y judiciales sobre titularidades a inscribirse en los registros públicos, ya que un gran porcentaje de documentos administrativos y/o judiciales se siguen presentando en soporte papel, siendo susceptible la filtración de documentos falsificados.

TERCERA. – A fin de salvaguardar el derecho de propiedad inscrito y evitar ser víctima del fraude, se recomienda a los propietarios el cumplimiento de los deberes de diligencia que han quedado establecidos con la modificación del art. 2014 del Código Civil y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, tales como la verificación de partidas, la afiliación a los servicios registrales; como la alerta registral e inmovilización de partidas, para de esa manera poder advertir e impedir una eventual adquisición y convalidación del derecho de un tercero. Asimismo, se requiere una correcta implementación y difusión de los servicios registrales contra el fraude inmobiliario que existen actualmente, siendo la principal, la alerta registral, sería oportuno establecer la obligatoriedad de consignar datos de los titulares, como número de celular y correo

electrónico, en cada acto que suponga la inmatriculación o transferencia de propiedad, para que los usuarios puedan ser alertados frente a una solicitud de inscripción de terceros.

CUARTA. – La seguridad jurídica que ofrece el registro debe manifestarse en la protección de las adquisiciones. En este sentido, siendo necesario para la sociedad salvaguardar el derecho de propiedad del tercero registral frente al titular registral en el fraude inmobiliario por falsificación de documentación, es necesario evitar el desamparo de la víctima, reforzando la seguridad jurídica y considerando los modelos de indemnización que contemplan algunos sistemas registrales extranjeros. En razón a ello, y considerando lo expresado en la Ley de creación de la Sunarp, Ley 26366, literal d) del Art. 3 de “La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”. Se recomienda considerar una causal adicional de indemnización, no solo en los casos de errores registrales, sino también por “pérdida de la propiedad del titular registral por aplicación del principio de fe pública registral”. La cual se hará efectiva con la detracción de un porcentaje de la tasa registral destinado a un fondo de seguro del título, atribuyéndose a la Sunarp el derecho de repetición contra los responsables del ilícito.



REFERENCIAS

- Aliaga, L. (2003). Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario. *Folio real: Revista peruana de derecho registral y notarial.*, 1(1), 69-91.
<https://vlex.com.pe/vid/sustantivos-inscripciones-inmobiliario-430897130>
- Almenara, J. (2017). Modificación del artículo 2014 del Código Civil: Muerte anunciada del Sistema Registral? *Revista Postgrado ISSN.*, 3(2), 25-30. doi:10.26696/sci.epg.0055
- Alvarez, J. (1986). *Curso de derechos reales*. Civitas.
- Alvarez, J. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral. 2da. Edición*. Editorial Comares, S.L.
- Álvarez, J. (2017). *Derecho Inmobiliario Registral*. Ediciones Legales.
- Anaya, J. (2015). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313. *Derecho y Cambio Social.*, 12(41), 15. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456852>
- Avendaño, J. (2000). El Derecho de propiedad, el Sistema Registral Peruano y la reforma del Código Civil. *Folio Real: Revista peruano de derecho registral y notarial.*, 1(02), 99-111.
<https://vlex.com.pe/vid/derecho-propiedad-peruano-codigo-civil-430899086>
- Avendaño, J. (2011). La fe pública registral: Propuesta de modificación del artículo 2014. *Folio real: Revista peruana de derecho registral y notarial.*, 3(60), 45-53.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>
- Avendaño, J. (2013). *La propiedad en el Código Civil*. Lima: Fondo Editorial.
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial de la PUCP.
doi:<https://doi.org/10.18800/9786123172305>

Avendaño, J., & Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius Et Veritas.*, 45, 188-201.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>

Caicedo, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la propiedad y seguridad jurídica. 2da. Edición.* Editorial Themis S.A.

Canales, P., & Virginie, L. (2005). El Registro inmobiliario en la legislación extranjera. *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Santiago de Chile.*

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/\\$FILE/Chile_nro310.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/$FILE/Chile_nro310.pdf)

Centeno, C. (2022). El deber de diligencia exigible como parte integrante de derecho de propiedad en la sentencia N° 00018-2015-AI. Algunas precisiones en torno a su contenido y el rol de los Registros Públicos. *Biblioteca digital sunarp.* 295-309.
https://drive.google.com/file/d/1_MUWMBL6M2pqf3JMg3pmMvH8d9ScXwyj/view

Congreso de la República de Perú. (04 de octubre de 1994). Ley 26366. Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos. Diario Oficial El Peruano 04 de octubre de 1994.

Congreso de la República del Perú. (26 de marzo de 2015). Ley 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil. Diario Oficial El Peruano 26 de marzo de 2015.

Congreso Democrático Constituyente. (1993). Constitución Política del Perú de 1993. Diario oficial El Peruano del 29 de diciembre de 1993.

Díez-Picazo, L. (1986). *Fundamentos del derecho civil patrimonial.* Editorial Tecnos S.A.

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

<https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/975>

Falconí, M. (2012). *La vivienda en el Perú, un derecho en desarrollo*. ADRUS S.R.L.

García, V. (2021). *La Seguridad Jurídica*. Recuperado el 15 de mayo de 2023, de Benites, Vargas & Ugaz Abogados (blog). <https://www.bvu.pe/la-seguridad-juridica/>

Gonzales, G. (2011). Constitución y principios registrales. *Gaceta Jurídica.*, 36, 385-400.

https://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf

Gonzales, G. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Editorial Gaceta Jurídica SA.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales, G. (2015). *Bases Fundamentales del Derecho Registral*. Jurista Editores E.I.R.L.

<https://www.rpguayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/2022/04/BASES-FUNDAMENTALES-DEL-DERECHO-REGISTRAL.pdf>

Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2016). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 3era. Edición*. Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzales, G. (2018). *El principio de fe pública registral*. Gaceta jurídica.

Gonzales, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial (Quinta ed., Vol. I)*. Jurista Editores.

Hernández Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. <https://virtual.cuautitlan.unam.mx/rudics/?p=2612>

Huerta, Ó. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*. *Gaceta jurídica*.

Huerta, Ó. (2021). La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris et Investigatio*(1), 7-28. doi:<https://doi.org/10.15381/lucerna.v0i1.18372>

Llajaruna, M. (2013). Últimas implementaciones de la SUNARP para ofrecer servicios registrales a través de internet. *Revista Jurídica del Perú*.(149), 153-157.
<https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/Biblioteca/Biblioteca.nsf/RBGOBELECT>

Loiseau, V., & Canales, P. (2005). El Registro Inmobiliario en la Legislación Extranjera. *Biblioteca del Congreso Nacional de Chile*.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/\\$FILE/Chile_nro310.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/$FILE/Chile_nro310.pdf)

Lucena, C., & Tengan, C. (2014). Propiedad registrada, ¿propiedad segura? *Revista de Derecho Administrativo*.(14), 105-115.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13445>

Mejorada, M. (2011). La nueva fe pública registral. *Diálogo con la Jurisprudencia*., 150, 111-116.
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/f508d3004d64472080bab0d8bd148401/Pleno+Nacional+Civil-Tema+2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f508d3004d64472080bab0d8bd148401>

Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis revista de Derecho*., 67, 233-237.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>

- Mendoza del Maestro, G. (2013). La Fe Pública Registral y la Falsificación de Documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *Revista Derecho y Cambio Social*.
https://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
- Moisset, L. (2015). *Publicidad Registral*. Sunarp.
- Moro, A. (1984). *Los Sistemas Registrales en los Estados Unidos de América*. Universidad Complutense de Madrid.
<https://www.proquest.com/openview/39b1287a6fbec1ae857c1128ab210cb5/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>
- Muro, A. (1997). *Manual del Registro de la Propiedad Inmueble*. Enmarce E.I.R.L.
- Palli, J. (2007). La privatización del sistema registral en los Estados Unidos de América: el seguro de titulación o "title insurance" y su proyección en Latinoamérica. *Jurídica: anuario del Departamento de Derecho de la Universidad*.(37), 313-320.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2954574>
- Presidencia de la República del Perú. (1984). Decreto Legislativo 295 de 1984. Código Civil. Diario Oficial El Peruano del 25 de julio de 1984.
- Ramos, C. (2018). *Cómo hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Grupo Editorial Lex & Iuris S.A.C.
- Ramos, J. (13 de septiembre de 2022). *LP-Pasion Por El Derecho*. El método funcional en la investigación jurídica. https://lpderecho.pe/el-metodo-funcional-en-la-investigacion-juridica/#_ftn5
- Roca Sastre, R. (1968). *Derecho Hipotecario*. Bosch.

Sanz Fernandez, A. (1977). *Instituciones de derecho hipotecario*. REUS S.A.

Soria, M. (2012). *Registros Públicos Los contratos con publicidad. Un recorrido a los 28 años de la vigencia del Libro IX del Código Civil*. Jurista Editores E.I.R.L.

Sunarp. (04 de mayo de 2013). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 097-2013-SUNARP-SN Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. <https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publ>

Sunarp. (13 de marzo de 2023). Directiva DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas de la Sunarp contra el fraude registral, aprobada por Resolución N° 018- 2022-SUNARP/SN. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3994955-027-2023-sunarp-sn>

Sunarp. (18 de mayo de 2012). Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. [https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.p
df](https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf)

Sunarp. (2023). Informes y estadísticas Sunarp. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/colecciones/2048-estadisticas-sunarp>

Sunarp. (20 de mayo de 2023). *WikiRegistral*. <https://wikiregistral.sunarp.gob.pe>

Tarazona, F. (2011). Algunas consideraciones sobre el principio de fe pública registral. *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp.*, 10(8), 11-35.

