

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**Cancelación administrativa del asiento registral con transferencias no
protegidas por la fe pública registral**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

Luis Fernando Diaz Bocanegra

ASESOR

Cristian Ociel Caballero Arroyo

<https://orcid.org/0000-0002-8175-8731>

Chiclayo, 2023

**Cancelación administrativa del asiento registral con
transferencias no protegidas por la fe pública registral**

PRESENTADA POR:

Luis Fernando Diaz Bocanegra

A la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de
Mogrovejo

para optar el título de

ABOGADO

APROBADA POR:

Igor Eduardo Zapata Vélez

PRESIDENTE

Ever De la Cruz Gonzales

SECRETARIO

Cristian Ociel Caballero Arroyo

VOCAL

Dedicatoria

A mis padres, por su apoyo incondicional brindado en mis estudios y propósitos.

A todas las amistades que alentaron el proceso productivo de esta investigación.

Agradecimientos

A Dios por brindarme la fortaleza de afrontar el reto de culminar este trabajo.

A mi familia, por su apoyo incondicional.

Artículo Científico Final - Díaz Bocanegra Luis

INFORME DE ORIGINALIDAD

13 % INDICE DE SIMILITUD	13 % FUENTES DE INTERNET	1 % PUBLICACIONES	4 % TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2 %
2	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	2 %
3	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
4	repositorio.usil.edu.pe Fuente de Internet	1 %
5	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1 %
6	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	1 %
7	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	1 %
8	qdoc.tips Fuente de Internet	1 %
9	docplayer.es Fuente de Internet	1 %
10	idoc.pub Fuente de Internet	1 %
11	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
12	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
13	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
14	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	works.bepress.com Fuente de Internet	<1 %
17	repositorio.urp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
18	Submitted to Universidad Rafael Landívar Trabajo del estudiante	<1 %
19	tesis.unap.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
20	www.derechohuelva.com Fuente de Internet	<1 %

Índice

Resumen	6
Abstract	7
Introducción	8
1. REVISIÓN DE LA LITERATURA	10
1.1. ANTECEDENTES.....	10
1.2. BASES TEÓRICO CIENTÍFICAS.....	11
1.1.1. Verdad oficial	11
1.2.1. Apariencia registral.....	11
1.2.3. Adquisición a non domino.....	12
1.2.4. Asiento Registral	13
1.2.5. Principio de Fe Pública Registral.....	13
1.2.6. Principio de Legitimación	14
1.2.7. Principio de Oponibilidad	14
1.2.8. Transferencias no protegidas por la fe pública registral.....	15
1.2.9. Tercero registral.....	16
1.2.10. Cancelación Administrativa	16
2. MATERIALES Y MÉTODOS	17
3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	18
3.1 La importancia de contar con un mecanismo de protección del derecho del propietario frente a transferencias no protegidas por la fe pública registral.....	18
3.2 Análisis de criterios doctrinales que refrenden la cancelación administrativa como mecanismo de solución al perjuicio del propietario con derecho inscrito en virtud de actos no protegidos por la fe pública registral	19
3.2.1 Protección constitucional del propietario original	19
3.2.2 La prevalencia de la realidad extrarregistral sobre la publicidad registral	20
3.3 Propuesta de Incorporación en la Ley N° 30313 y su reglamento de un mecanismo de protección al propietario original ante el menoscabo patrimonial sufrido por transferencias no protegidas por la fe pública registral	21
3.3.1 Supuestos de transferencias gratuitas de la propiedad	21
3.3.2 Análisis de la Ley N° 30313 “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación” y de su Reglamento Decreto Supremo N° 010-2016-JUS y propuesta de modificación.....	22
Conclusiones	25
Recomendaciones.....	25
Referencias	26

Resumen

La presente investigación tuvo por objetivo plantear una modificación legislativa a fin de lograr la protección al propietario original ante el menoscabo patrimonial sufrido por transferencias no protegidas por la fe pública registral, contribuyendo así a dotar de mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles. Para ello fue necesario argumentar la importancia de contar con un mecanismo que permita la protección del derecho del propietario frente a transferencias no protegidas por la fe pública registral, pues tal derecho tiene categoría de fundamental y prevalece sobre el derecho del tercero registral, que se sustenta en apariencias; y segundo, analizar e interpretar criterios doctrinales que refrenden la cancelación administrativa como mecanismo de solución al perjuicio del propietario con derecho inscrito en virtud de actos no protegidos por la fe pública registral, mismas que nos llevan a proponer esta modificación dentro de la normativa vigente. Todo este estudio nos permitió plantear nuestro problema de investigación, aplicando un abordaje metodológico de carácter social y jurídico enfocado en garantizar la protección del derecho del propietario original y la seguridad jurídica del tráfico jurídico, a través de propuestas normativas basadas en el análisis de normas que regulan la conducta de los ciudadanos, así como de las instituciones jurídicas fundamentales.

Palabras claves: fe pública registral, cancelación administrativa, asiento registral.

Abstract

The purpose of this research was to incorporate a legislative amendment to achieve the protection of the original owner in the face of the property loss suffered by transfers not protected by the public faith of the registry, thus contributing to provide greater legal certainty to the real estate traffic. For this purpose, it was necessary to argue the importance of having a mechanism that allows the protection of the right of the owner against transfers not protected by the public faith of the registry, since such right has a fundamental category and prevails over the right of the third party in the registry, which is based on appearances; and secondly, to analyze and interpret doctrinal criteria that endorse the administrative cancellation as a mechanism to solve the prejudice of the owner with registered rights by virtue of acts not protected by the public faith of the registry, which lead us to propose this modification within the current regulations. All this study allowed us to pose our research problem, applying a methodological approach of social and legal character focused on guaranteeing the protection of the right of the original owner and the legal security of the legal traffic, through normative proposals based on the analysis of norms that regulate the conduct of the citizens, as well as of the fundamental legal institutions.

Keywords: public faith in the registry, administrative cancellation, registry entry.

Introducción

En el contexto de un Estado de Derecho, resulta de fundamental importancia el ejercicio de derechos relacionados con la propiedad privada, que a su vez necesitan de un mecanismo mediante el cual se pueda dar a conocer las distintas relaciones jurídicas que se entablan entre los particulares.

De esta manera, el Registro se erige como un instrumento donde se otorga publicidad a los distintos derechos que versan en sus inscripciones, y de cuya impresión se pueda determinar a los sujetos competentes para contratar adecuadamente. En tal sentido, la importancia del registro reside en que otorga convicción y seguridad a quienes acudan en su consulta, seguridad que es fundamental para la creación y modificación de situaciones jurídicas entre particulares, así como para el correcto ejercicio de los derechos que deriven de aquellas.

No obstante, en la realidad se han presentado conductas destinadas a desvirtuar el correcto ejercicio de dichos derechos por su legítimo titular a través de la falsificación de documentos y suplantación de identidad, y, si bien se han tratado de ofrecer soluciones por medio de la promulgación de instrumentos normativos como la Ley N° 30313 “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto Legislativo 1049” (en adelante, Ley N° 30313) donde se ha previsto la creación del procedimiento de cancelación de asiento registral por medio del cual se puede dejar sin efecto el asiento de presentación irregular donde constan los títulos que se sustenten en actos fraudulentos como la falsificación documentaria y la suplantación de identidad.

Sin embargo, la citada Ley, en su artículo 5° solo se limita a que administrativamente, en sede registral, se cancelen los asientos basados en la modalidad de dichos fraudes sin tomar en consideración la existencia de supuestos en los que el titular de la inscripción, que basó su derecho en un acto fraudulento, transfiere a título gratuito, como en el caso de las donaciones las que no se protegen por el principio de fe pública registral al no cumplir con la onerosidad de la prestación que esta exige.

Por tanto la Ley N° 30313 y su reglamento no contemplan que también pueda ser materia de discusión los actos traslativos de dominio, no basados en la fe pública registral y que estos puedan ser cancelados o en todo caso, cautelar con medidas “cautelares” de carácter administrativo, para fracturar la buena fe de los adquirentes posteriores a la donación. En este contexto, ¿Cómo se deberá incorporar en la norma la protección al propietario original ante el menoscabo patrimonial sufrido por transferencias no protegidas por la fe pública registral?

Así pues, el desarrollo de la presente investigación se fundamenta en el siguiente objetivo general: proponer la incorporación en la norma la protección al propietario original ante el menoscabo patrimonial sufrido por transferencias no protegidas por la fe pública registral. A fin de lograr el objetivo general establecimos dos objetivos específicos: el primero es argumentar la importancia de contar con un mecanismo que permita la protección del derecho del propietario frente a transferencias no protegidas por la fe pública registral; y el segundo, analizar criterios doctrinales que refrenden la cancelación administrativa como solución al perjuicio del propietario con derecho inscrito en virtud de actos no protegidos por la fe pública registral.

La relevancia de desarrollar la presente investigación se encuentra en virtud de la necesidad del establecimiento de mecanismos que otorguen seguridad jurídica a la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra tanto el legítimo titular por no verse tutelado su derecho de propiedad como el de quien adquiere el derecho en razón de transferencias hechas por la persona que adquirió su derecho por título gratuito, frente a la existencia de un vacío en la Ley N° 30313 la cual a través de su procedimiento de cancelación de asiento registral no alcanza a proteger a los propietarios perjudicados con las transferencias no protegidas por la fe pública registral en tanto que los adquirentes de estas últimas no han sufrido ningún desprendimiento o sacrificio patrimonial, como es el caso los actos traslativos de dominio de carácter gratuito.

Por consiguiente, la presente investigación contribuirá a regular el otorgamiento de una medida cautelar administrativa efectuada por el titular del derecho afectado a fin de salvaguardar sus intereses patrimoniales y con el ulterior propósito de advertir a futuros adquirentes del defecto adolecido por el título contenido en el asiento registral objeto de cancelación.

1. REVISIÓN DE LA LITERATURA

En el presente apartado se desarrolla el marco teórico conceptual de esta investigación, el cual tiene como propósito el dar a saber los estudios que fueron considerados como antecedentes, e igualmente, definir y exponer las bases teórico-científicas de nuestra investigación.

1.1. ANTECEDENTES

Huacha y Tirado (2021), en su tesis de grado “Reglas normativas del principio de la fe pública registral en los actos fraudulentos de transferencia de inmuebles” analizan los alcances del principio de buena fe pública registral dentro de la figura del fraude inmobiliario y como es que se sobreprotege al tercero en perjuicio del verdadero titular. Además, cuestiona el hecho de que la fe pública registral no fue legislada para solucionar problemas presentados en el tráfico jurídico, como lo es el fraude inmobiliario, con el propósito de obtener un beneficio económico apropiándose de bienes inmuebles de particulares, mediante diversas modalidades, que buscan defraudar al registro para obtener la protección que este brinda a los terceros.

La mencionada tesis coadyuvará a la presente investigación en la medida de brindar una óptica del alcance de la protección ofrecida por la fe pública registral, toda vez que puede llegar a encubrir actos fraudulentos y despojo de propiedades de sus titulares originales, por lo que resulta necesario proteger dichos derechos no solo a transferencias protegidas por la fe pública registral sino a las que no se amparan bajo dicho principio a fin de proveer lo que es de justicia a sus propietarios.

Ahora bien, Bances (2019), en su tesis de grado titulada “El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos”, aborda la problemática presentada por la aplicación de la fe pública registral en los títulos cuya inscripción deriven del fraude inmobiliario, considerando que aquella se interpreta incorrectamente -incluso en vigencia de la Ley N° 30313- al otorgar protección en tales supuestos, por lo que agrega que no se debe aplicar la fe pública registral en casos de fraude inmobiliario y que la misma no debe convalidar los títulos derivados de este último, bajo ningún concepto.

Nos damos cuenta de que la importancia de la investigación señalada reside en la crítica que se realiza a la buena fe toda vez que bajo su amparo se realizan enajenaciones que pueden perjudicar al legítimo derecho de propiedad del titular original al despojarlo de su inmueble llegando incluso a inscribirse en el registro, por lo que se hace necesario una correcta interpretación del principio a fin de no permitir actos injustos como el descrito.

En ese mismo sentido, Quinde (2019), en su tesis de grado titulada “Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos”, desarrolla las oportunidades de mejoras para evitar los casos de fraudes inmobiliarios, e indica el funcionamiento del fraude, a través de la inscripción ante registros públicos de títulos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes, y la posterior transferencia de la propiedad a terceros de buena fe, mismo que será protegido y mantenido en su derecho. Por tanto, quien ha cometido dicho ilícito obtendrá un beneficio económico y el verdadero propietario quedará privado de su derecho, quedando a salvo su derecho de reclamación contra quien lo colocó en esta situación.

La tesis mencionada será de aporte a la presente investigación al presentar una amplia perspectiva de los perjuicios que trae consigo la materialización del fraude inmobiliario en nuestra realidad jurídica encontrando en el principio de buena fe registral un aliado para poder lograr su cometido, como lo es despojar de la propiedad a su legítimo titular.

Finalmente, y desde otra perspectiva, Llanos (2019), en su tesis de grado titulada “La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones en los artículos 2013° y 2014° del Código Civil, en la zona registral N° IX – sede Lima”, aborda la problemática que implica determinar la eficacia de aplicación de los mecanismos de oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones introducidas en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, para contrarrestar el fraude inmobiliario, o si por el contrario de nada han servido para el establecimiento de la seguridad jurídica en casos como el mencionado. En tal sentido, señala que aquellos mecanismos otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente a un fraude inmobiliario.

La tesis anteriormente señalada sirve de aporte a la presente investigación al manifestarse como un precedente que indica la efectividad de los procedimientos administrativos de cancelación para lograr un desincentivo de acciones por parte de personas inescrupulosas que impliquen fraude inmobiliario, lo que sin duda redundará a la larga en una mejor estabilidad y seguridad dentro del sistema registral.

1.2. BASES TEÓRICO CIENTÍFICAS

A efectos de favorecer la comprensión de esta investigación se presentan y definen los conceptos en la cual se encuadra.

1.1.1. Verdad oficial

De acuerdo a este enfoque, los datos ofrecidos por el registro tienen un revestimiento de certeza irrefutable, pues se considera a la realidad que muestran como una verdad oficial frente a la cual no cabe alguna duda. Es decir, el registro es tomado como una realidad absoluta, que no admite defecto alguno y que es propiamente infalible. Sin embargo, si bien lo que refleja el registro se presume exacto en virtud del principio de legitimación, no es menos cierto que no todo lo que expresa se corresponde con la realidad. Así lo ha indicado también Gonzales (2016) cuando opina que “es desproporcionado concebir a la realidad ofrecida por el registro como la única existente y que los hechos exteriores a aquel son inexistentes.” (p. 89)

A causa de ello, se aprecia que si bien el registro es un mecanismo para el alcance de la seguridad jurídica a través de la publicidad de las situaciones jurídicas, orientado hacia la mayor coincidencia posible entre la llamada realidad registral y la extrarregistral, la cual acontece fuera de sus dominios, no puede omitirse que no siempre es así, pues no faltan casos donde existan divergencias entre la realidad de los hechos y lo expresado en el registro. Tal es la situación presentada en un caso de falsificación de documentos o suplantación de identidad en la celebración de los actos traslativos de dominio, donde se genera la confusión entre la titularidad del verdadero propietario y la titularidad aparente de quien aparece en el registro.

1.2.1. Apariencia registral

Se entiende por apariencia registral a la creación de situaciones jurídicas realizada por el registro, que gozan de cierta verosimilitud respecto de la realidad propiamente dicha, y en razón de la cual se predica la existencia de la titularidad de un derecho respecto de un determinado inmueble, o ciertos gravámenes que pesen sobre los mismos. Así, se tiene la existencia de un titular aparente que versa en el registro y que comúnmente ha de coincidir con la existencia del titular real, en el plano de los hechos.

En tal sentido, la apariencia es el conjunto de características otorgadas por un sujeto a una situación jurídica, que sin tenerlas, las percibe como reales en virtud de lo señalado por una norma, por tanto, procede convencido de que actúa conforme a lo mostrado ante su vista (Contreras, 2016). Por ello, el registro viene a encontrarse basado en apariencias que no siempre guardan un total grado de coherencia con la realidad, aunque su contenido siempre se ha de presumir como exacto con esta.

A causa de ello, el sujeto percibe a lo aparente como real, debido a que la apariencia es tomada como realidad por el común de las personas y quien percibe no se encuentra ajeno a estas, por lo que frente a un hecho aparente el cual la colectividad lo tenga como real, el sujeto también lo tendrá de la misma forma. De esta manera, es correcto afirmar que si la percepción social de que lo inscrito en los Registros Públicos goza de certidumbre y legitimidad, aquella convicción no tendría razón de ser diferente en la creencia de sujetos determinados.

En mérito a tal creencia, el sujeto recibe del derecho una protección a la apariencia que ha percibido como cierta, al autorizarse el ejercicio de su derecho obtenido en virtud de lo aparente, sin importar que posteriormente el derecho de su transferente resulte extinto por causas que correspondían con la realidad y que no con la apariencia que el tercero ha percibido. Asimismo, esta protección otorgada al tercero por confiar en la apariencia que ofrece el registro resulta ser como una carga que pesa sobre el verdadero titular, por haber permitido la creación de tal apariencia.

No obstante, existen casos donde el legítimo titular no ha originado la situación aparente, sino que, por el contrario, ha sufrido una falsificación a su derecho, en la cual, según refiere Gonzales (2016) “no existe justo motivo para expoliar el derecho de un titular inocente, quien ve protegido su derecho por mandato constitucional” (p. 44). En tal contexto, no sería adecuado proteger al tercero si es que el titular no ha provocado la apariencia que sustenta el derecho del primero.

1.2.3. Adquisición a non domino

La adquisición a non domino es entendida como aquella adquisición de propiedad en la que el accedente recibe el derecho por parte de alguien que no era su verdadero titular, es decir, a título de “no dueño”. Tal es el caso de las transferencias basadas en la buena fe del tercero que teniendo acceso al registro y confiando en lo que allí aparece, contrata con el propietario aparente que resulta de la revisión de lo registrado.

En ese mismo sentido, Mengoni (como se cita en Mendoza, 2015) señala que la adquisición a non domino es aquel acto traslativo de dominio patrimonial de un objeto a cargo de una persona que no se constituye como titular del derecho, dado que el mismo es inexistente. Por lo visto, la adquisición a non domino no es una de la cual se puede predicar legitimidad, toda vez que su esencia no radica en un derecho real como tal sino en uno aparente.

No obstante, ello sirve como base para constituir la protección al tercero de buena fe por medio de la fe pública registral, toda vez que no recibió la transferencia del verdadero domino sino de un titular aparente que se corresponde con aquel.

A causa de ello, se advierte que dentro de la adquisición a non domino existe el problema de quien pretende transferir un bien no cuenta con facultades para disponer sobre el mismo, es decir, se trata de un sujeto ajeno al legítimo titular, contrata en nombre propio como si fuese legítimo respecto del tercero, quien al ignorar dicha situación y confiar en la regularidad del acto, adquiere el bien materia de enajenación (Buendía, 2019).

En definitiva, el sujeto que adquiere la propiedad de una persona no legitimada para realizar dicha enajenación no adquiere de la voluntad del legítimo dueño del bien, por lo que su adquisición es hecha no a título de dueño.

1.2.4. Asiento Registral

El asiento registral es definido como el documento que recoge de forma simplificada el contenido esencial de los títulos presentados ante el registro, que luego de haber pasado por el examen efectuado por el registrador, establecen las situaciones jurídicas respecto de los bienes y sus respectivos titulares.

En tal sentido, el artículo 50° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que el asiento contiene de forma resumida el acto o derecho materia de inscripción donde se consignan los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que se desprendan del título.

Por lo anterior, se entiende que el asiento registral solo contiene la información que resulta imprescindible de ser publicitada a efectos de asegurar su cognoscibilidad, y por tanto, su oponibilidad a terceros que se sirvan de la misma con el fin de entablar relaciones jurídicas con los respectivos titulares de los derechos que allí aparezcan. No obstante, según Castellón et. al. (2016) el asiento registral por ser una síntesis del contenido de un título no debe confundirse con este último, que es de donde nace propiamente el derecho y sirve de instrumento para construir el contenido que obra dentro de un asiento registral.

En definitiva, resulta clara la idea de que en el asiento registral obra de forma resumida la información contenida en los títulos que lo respaldan, como bien son los datos más relevantes y de sumo interés para terceros consistentes en comunicar sobre la capacidad de los otorgantes del acto, la validez del mismo y el cumplimiento de formalidades de ley, todo ello a efectos de su oponibilidad frente a terceros y con la finalidad de cumplir con el principio registral de publicidad.

1.2.5. Principio de Fe Pública Registral

Se entiende por fe pública registral a aquel principio mediante el cual se brinda una protección a la creencia o convicción que detenta un tercero respecto de que lo contenido en el registro se corresponde con la realidad extrarregistral, es decir, que resulta cierto y veraz. Por tanto, el tercero contratará en base a esa apariencia e inscribirá su derecho convencido de que ha obrado honestamente.

En atención a ello, es que la legislación le otorga protección al derecho inscrito del tercero adquirente, por lo que este queda a salvo sin importar de que luego el título en el cual basó su confianza sea afectado por razones que no pudo advertir de lo estipulado en el registro.

Sin embargo, según lo expresado por Calvay (2012) este principio protege al tercero y su derecho adquirido sobre los datos que versan en el registro siempre que cumpla inscribir su derecho y con los requisitos legales impuestos.

Por tanto, se observa que el mismo Código Civil en su artículo 2014° ordena una serie de requisitos que deben ser cumplidos por la transferencia de quien busca ser protegido a través de la fe pública registral.

Aquellos requisitos vienen a ser la onerosidad de la trasmisión, la buena fe del tercero, y la inscripción del derecho adquirido. De esta manera, la fe pública registral solo protege a quien su trasmisión le haya implicado un desprendimiento patrimonial (onerosidad), y haya basado la misma en un desconocimiento de los defectos adolecidos por el título inscrito en el registro (buena fe), y finalmente, que haya registrado nuevamente su derecho (inscripción).

Así pues, la llamada fe pública registral es un instrumento por el cual se protege a los adquirentes de un derecho a título oneroso, de los vicios adolecidos por el título de su enajenante, el titular registral, causantes de que este no sea el legítimo propietario, y que sin importar su naturaleza no impiden que el tercero adquiera siempre que este haya desconocido su existencia (Mejorada, 2015).

En consecuencia, ha quedado claro el hecho de que la afectación del título en virtud del cual haya obrado la transferencia a favor del tercero adquirente no repercutirá en su derecho adquirido siempre y cuando este mismo se llegue a inscribir en el registro.

Finalmente, de lo anteriormente señalado se puede definir a la fe pública registral como el principio registral en virtud del cual se le otorga protección al derecho inscrito y adquirido de la persona en la convicción que su enajenante era el verdadero titular registral de este, sin importar que posterior a ello se demuestre lo contrario.

1.2.6. Principio de Legitimación

Según lo señalado por este principio registral, todo lo contenido en el registro se encuentra revestido de legitimidad, de una presunción de verdad, toda vez que del mismo se extraen las titularidades de derecho que gozan de publicidad, lo que termina por otorgar la necesaria seguridad del tráfico jurídico. En tal sentido, toda información que del registro se recoja goza de un cierto grado de credibilidad, lo que a su vez, comunica a los terceros que sus datos son efectivamente verdaderos, y por tanto, susceptibles de generar y recibir confianza por parte de quien se sirva a consultarlos.

Por ello, la exactitud del registro sirve como medio para estimar como titular del derecho al sujeto que aparezca como tal dentro del asiento registral (Bazán, 2021). En efecto, a tenor del principio de legitimidad se tiene a primera vista al titular registral como legítimo propietario.

Pero, la presunción de legitimidad gozada por el registro no hace que lo predicado de este sea perfecto e infalible, dado que la misma presunción es una *iuris tantum*, es decir, una que admite prueba en su contra, por lo que lo recogido en el asiento registral puede ser desvirtuado en virtud de otro título que le resulte oponible.

De esta manera, se advierte que el ordenamiento jurídico supone esta presunción del registro mientras no se le contravenga por medio de un proceso judicial donde el titular registral sea parte (De Reina, 2009).

Así pues, si bien la legitimidad de la que se ha premunido el registro supone que lo estipulado en este tiene vocación de certeza al punto de presumir su concordancia con la realidad ocurrida fuera del registro, no es menos cierto que tal presunción puede ser revocada en la medida de que se demuestre la inexactitud existente entre la realidad registral y la realidad de los hechos, es decir, entre el titular aparente y el legítimo propietario del inmueble.

1.2.7. Principio de Oponibilidad

Se entiende por oponibilidad aquel principio registral por el cual los hechos manifestados en el registro se oponen a los terceros, y por tanto, se supone de cognoscibilidad general tanto para quienes acuden a su revisión como para la sociedad entera.

La oponibilidad de lo registrado se da gracias a la publicidad de los derechos generada por su propia inscripción, lo que a su vez se traduce en la formación de una apariencia, sobre la cual el tercero consultante pueda construir su fe pública registral, y así contratar con quien se exponga como titular del derecho correspondiente. De esta manera, la realidad registral colisiona con la percepción del tercero adquirente y hace posible que aquel tenga un conocimiento de la misma y consecuentemente una confianza en su verosimilitud.

Así pues, la oponibilidad se caracteriza por generar una imposición al tercero de la realidad del acto jurídico celebrado e inscrito, sujeto que al mismo tiempo tiene el deber de soportar la carga impuesta por esa realidad, y contar con ella de forma obligatoria al momento de ejercer sus derechos (De Reina, 2009).

Por otro lado, este principio se manifiesta en que aquellos derechos inscritos en el registro tendrán cierta preferencia sobre aquellos que no se hayan inscrito, es decir, los que se hayan registrado no serán de oponerse a terceros, y por ende, no conocerán de su existencia, originando que no se los tenga en cuenta al momento de entablar relaciones jurídicas.

En ese mismo sentido, el principio de oponibilidad hace referencia a que lo efectivamente inscrito es oponible a lo no inscrito y en consecuencia, lo que no está inscrito es inoponible a lo inscrito, debido a la publicidad que reviste a lo inscrito y su producción de cognoscibilidad general. (Cabrejos, 2017, p. 64)

En definitiva, la oponibilidad propugna la idea de que aquel título con la calidad de inscrito goza de un reconocimiento por parte de los terceros que acudan a revisar el contenido del asiento registral, y por lo mismo, aquellos sujetos únicamente se verán afectados por los derechos manifestados en dichos documentos, mas no por aquellas situaciones jurídicas que no expresados en el registro, que se tendrán por inexistentes.

1.2.8. Transferencias no protegidas por la fe pública registral

Se debe entender por transferencias que no encuentran protección por el principio de fe pública registral a aquellos actos que en su estructura no dan cumplimiento a los requisitos señalados para la aplicación de tal principio. Tal y como se ha señalado, dichas exigencias vienen impuestas por nuestro propio Código Civil, siendo que en el artículo 2014° de este cuerpo normativo se establece que para obtener la protección de la fe pública registral, el acto debe haber sido de naturaleza onerosa, inscrito en el registro y sustentado en la buena fe de su ejecutante, esto es, del tercero adquirente.

En ese orden de ideas, se manifiesta que la protección ofrecida por la fe pública registral se despliega cuando se manifiestan de forma concomitante los requisitos consistentes en que el título del enajenante adolezca un defecto determinante para que no sea el propietario del bien, la buena fe del tercero basada en el desconocimiento de tal defecto, la adquisición onerosa, y, que el tercero inscriba su derecho (Avendaño y Del Risco, 2012).

A causa de ello, se colige que una transferencia alcanzará protección siempre que se produzca la concurrencia de todos los requisitos mencionados, a efectos de otorgar al tercero la protección esperada. Por consiguiente, las transferencias de dominio que no tengan por base un desprendimiento patrimonial de parte del adquirente (onerosidad), sustentada en el desconocimiento del defecto adolecido por título de su transferente (buena fe), y la correspondiente nueva inscripción generada en el registro (inscribir su derecho) no gozarán de los beneficios otorgados por el principio de buena fe pública registral.

De esta manera, se advierte que fuera de la imprescindible buena fe del tercero, una transferencia no encontrará protección si no es revestida de onerosidad, debido a que ante la inexistencia de un sacrificio patrimonial del adquirente no habría justo razón para su preferencia, toda vez que se busca proteger sus intereses económicos. Por otro lado, tampoco se encontraría protegida aquellas transferencias que no cuenten con una inscripción registral, en razón a que es en el registro donde los derechos adquieren oponibilidad frente a toda la sociedad.

1.2.9. Tercero registral

En líneas generales, se entiende por tercero a aquel sujeto que no pertenece a determinada relación jurídica, y que por no participar en ella de forma alguna, es ajeno a los efectos que de la misma se desprendan. Es decir, el tercero es un extraño frente a los sujetos celebrantes de una determinada relación jurídica que bien puede entrañar la celebración de un contrato, la incoación de un procedimiento judicial, etcétera.

En tal sentido, el tercero, desde una perspectiva civil es quien al no ser parte de un contrato no le son atribuibles los efectos derivados de dicho acto a su persona. Sin embargo, el tercer adquirente es el sujeto que ha entrado en contacto con el objeto de la relación jurídica establecida vinculándose con una de las primitivas partes contractuales. (Chico y Ortiz, 1994, p. 312)

De esta manera, se advierte que a diferencia de un tercero civil, el cual solo es alguien ajeno a una relación jurídica, el tercero adquirente o tercero registral es la persona que pese a conformar la relación establecida por los sujetos que en ella aparecen, se topa con el contenido del registro, el cual le resulta oponible, generándole una presunción de exactitud y así, de suficiente confianza en su contenido, sobre la cual pueda contratar.

No obstante, para lograr la protección a dicha confianza en el registro y al mismo tiempo el perfeccionamiento de la configuración del tercero registral resulta necesario el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley. Tales requisitos se desprenden de lo establecido por el artículo 2014° del Código Civil, el cual señala de forma implícita que para la configuración del tercero se exige que su adquisición haya sido hecha sobre la buena fe en un sentido de ignorancia de los defectos sufridos por el título de su enajenante, que tal adquisición haya sido a título oneroso, es decir, que le haya implicado un desprendimiento patrimonial; y por último, que haya inscrito el derecho adquirido, con lo cual estaría dándole oponibilidad a su transferencia frente al titular original.

De esta manera, una persona cuya transferencia de dominio haya completado todas aquellas exigencias puede quedar convertido en tercero registral y según Gómez e Ysayaka (2019) obtener la protección y ayuda de la fe pública registral, pudiendo oponer su derecho con éxito a la otra situación jurídica.

1.2.10. Cancelación Administrativa

La cancelación administrativa de un asiento registral hace referencia al procedimiento cuya finalidad apunta a la anulación de la inscripción en virtud de un defecto detectado en la composición del título que la integra. Este procedimiento se ha previsto específicamente en el artículo 4° de la Ley N° 30313 a raíz de la problemática surgida por el fraude inmobiliario y las falsificaciones documentarias y las suplantaciones de identidad de los verdaderos propietarios que han propiciado tal situación.

En esa línea, por medio de la cancelación administrativa se pretende dejar sin efecto un asiento registral cuyo acto causal se sustenta en un documento falsificado de forma parcial o en su totalidad, es decir, un título adulterado o con matriz inexistente; o, un instrumento cuya forma bien puede ser verdadera, le hace falta la declaración del titular debido a una suplantación de su propia identidad personal. (Anaya, 2015, p. 18)

En este contexto, se advierte la coherencia de la regulación de la cancelación administrativa como medio para la cancelación de una inscripción defectuosa, con lo manifestado en el literal e) del artículo 94° del Reglamento General de los Registros Públicos que señala como supuesto de cancelación de las inscripciones a los supuestos establecidos por disposición especial, en este caso, desarrollado por la Ley N° 30313.

En relación con lo anterior, se tiene que la cancelación se da en sede administrativa como un procedimiento dirigido a la anulación de una inscripción en el asiento, en los casos donde se han visto afectados los títulos que lo integran a partir de actos fraudulentos como el de la suplantación de identidad y falsificación documentaria.

Sin embargo, según indica Tabra (2017) no siempre se extiende un asiento de cancelación para dejar sin efecto un asiento sino que también la cancelación puede suscitarse cuando se inscriba un asiento incompatible con otro para entenderse que este último ha sido reemplazado por aquel.

Por consiguiente, un asiento puede ser dejado sin efecto de forma tácita al ser reemplazado por otro sin que necesariamente se haya interpuesto un procedimiento de cancelación del mismo, cuando el nuevo asiento presentado resulte incompatible jurídicamente con el anterior.

Finalmente, queda claro que la cancelación administrativa como un procedimiento administrativo el cual busca como finalidad dejar sin efectos lo contenido dentro de un asiento que obra en el Registro ya sea por causa de una suplantación de identidad de los otorgantes del título o por una falsificación de los documentos que lo conforman.

2. MATERIALES Y MÉTODOS

La presente investigación es de naturaleza cualitativa documental debido a que se ha efectuado un escrupuloso análisis de su objeto, mismo que se fundamenta en las teorías y conceptos que sostienen y enmarcan su estudio. En razón a lo anterior, se han utilizado diversas fuentes bibliográficas tales como tesis publicadas, libros físicos y artículos doctrinarios de revistas académicas en formato digital.

En esa línea, se ha trazado en el cauce del paradigma interpretativo, toda vez que ha buscado explicar la realidad del objeto de estudio a través del análisis de los datos que fluyen de las fuentes bibliográficas recopiladas y mencionadas líneas arriba.

Por otro lado, esta investigación ha sido desarrollada con el seguimiento del método analítico, el cual ha permitido el análisis de todas las fuentes bibliográficas recopiladas a efectos de la producción de su texto. A causa de ello, se ha seguido el uso de técnicas como el análisis de la bibliografía, que ha permitido comprender la realidad del objeto de estudio; así como la elaboración de fichas, mediante las cuales se han seleccionado los extractos de textos más relevantes e idóneos para la confección de esta investigación.

3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En la presente investigación se persigue:

3.1 La importancia de contar con un mecanismo de protección del derecho del propietario frente a transferencias no protegidas por la fe pública registral

En primer lugar, el mecanismo de protección al derecho del propietario debe constar en la partida registral que contenga el asiento que se sustente en títulos falsificados o suplantaciones de identidad de los celebrantes del acto. De esta manera, los sujetos que acudan al Registro a fin de consultar los datos que allí se recogen, advertirán que las transferencias registradas adolecen de tales defectos, y de acuerdo a ello, podrán elegir no continuar con la celebración de la transferencia inmobiliaria.

Ahora bien, la importancia de tener al alcance un mecanismo como el descrito anteriormente radica en que su existencia evita que el derecho del propietario original (la persona que sufre la suplantación de su identidad o la falsificación del título que sustenta su derecho), sufra un menoscabo o amenazas debido a la enajenación de su derecho por parte de personas inescrupulosas que a su vez transfieran el mismo a terceros, causando el despojo de la propiedad del legítimo dómimo.

En consecuencia, al efectuarse la ejecución de este mecanismo, se estaría protegiendo el derecho de propiedad de su titular original, es decir, de quien lo ha adquirido conforme a justicia y se pondría en conocimiento a los interesados en la adquisición del bien materia del título que quien se ostenta como propietario no es sino una persona que le ha despojado de su propiedad al titular original producto de la suplantación de su identidad o la falsificación de un título que sustente su derecho real.

En este sentido, este mecanismo dotaría de una mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes inmuebles a causa de que ahora las titularidades de los propietarios tendrían como ser protegidas de los delincuentes que negocian con este tipo de situaciones y se aprovechan de ellas para su propio beneficio. Además, no se vería beneficiado el tercero registral, pues como se ha dicho anteriormente, al fracturarse la fe pública que lo ampare, no habría razón de ser para la prevalencia de su inscripción frente a la del propietario original.

Sin embargo, ello no ocurre en la realidad de nuestro sistema registral debido a los defectos que adolece la Ley N° 30313 al mencionar en su artículo 5° que el tercero registral no se ve afectado en su derecho incluso si es que el asiento que sustentaba aquel ha sido cancelado, dentro de los términos del artículo 2014 del Código Civil, es decir, bajo el amparo de la fe pública registral. Tal problema se abordará en las páginas subsiguientes de la presente investigación.

3.2 Análisis de criterios doctrinales que refrenden la cancelación administrativa como mecanismo de solución al perjuicio del propietario con derecho inscrito en virtud de actos no protegidos por la fe pública registral

En primer término, cabe señalar que para lograr la solución al daño sufrido por el propietario es necesaria una cancelación administrativa que tenga alcance sobre el título falsificado del facineroso y así bloquear todo intento de enajenación del bien hacia terceras personas, fruto del acto traslativo de dominio no protegido por la fe pública registral. Por ello, se pasará a desarrollar los criterios doctrinales que refrenden la eficacia de dicha medida como solución al problema planteado.

3.2.1 Protección constitucional del propietario original

El derecho de propiedad es uno que le pertenece de forma inherente a la persona humana, debido a que su ejercicio hace posible la satisfacción de sus necesidades más básicas, como lo es la de la vivienda, es decir, contar con un espacio donde desarrollar sus actividades más íntimas. De ahí se desprende la capital importancia de este derecho, al grado de erigirse como un derecho fundamental y haber obtenido protección constitucional dentro de diversos ordenamientos jurídicos a lo largo de la civilización humana.

Nuestro orden constitucional no ha sido ajeno a la privilegiada posición que ocupa este derecho dentro del Estado ni a su consecuente protección por el derecho, sino que, por el contrario, se ha ocupado de brindarle defensa por medio de distintos mecanismos.

Ello se corrobora al dar lectura al inciso 16 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, pues establece que “toda persona tiene derecho a la propiedad (...)”, y también al revisar los pronunciamientos emitidos por su máximo intérprete, el Tribunal Constitucional, el cual en su sentencia recaída sobre el expediente 0018-2015-PI/TC, específicamente en su fundamento 20) resalta “la irrevocabilidad del derecho de propiedad, al señalar que su extinción o transferencia obedece únicamente de la voluntad de su titular y no a causas extrañas o al querer de terceros, salvo las excepciones que prevé la Constitución.”

Asimismo, en sus fundamentos 21) y 27), respectivamente, refiere que la propiedad “no debe concebirse de forma exclusiva como un derecho individual, es decir, como dentro de la esfera personal del titular, sino en relación con el bienestar general, entiéndase, de la sociedad en donde su titular se desenvuelve”; y por otro lado, que “la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos, le dota de seguridad jurídica, misma que a su vez se constituye en un valor contenido dentro del espíritu de la Carta Magna, proyectado hacia todo el ordenamiento y que apunta asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de cuál será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de acuerdo a ley.”

En este sentido, se advierte que el derecho de propiedad adquirido por un ciudadano de forma legítima se encuentra protegido frente a cualquier amenaza proveniente de terceras personas que pretendan perturbar su ejercicio.

Ahora bien, dentro del tema que nos compete, al presentarse el conflicto dentro del cual se enfrentan, por un lado, la posición del tercero registral, versus la del propietario original que ha sufrido el despojo de su propiedad a causa de una falsificación de su título o una suplantación de la identidad de su persona, consideramos que aun existiendo la protección del tercero gracias

al artículo 2014° del Código Civil y el artículo 5° de la Ley N° 30313, se le debe otorgar predominancia al derecho del legítimo propietario, esto es, quien lo haya adquirido con arreglo a ley y teniendo la diligencia exigible, puesto que es inaceptable que una persona que haya fundado su adquisición en un título falsificado o cuyo transferente sea un suplantador, tenga preponderancia sobre quien, por el contrario ha procedido de acuerdo a justicia, como lo es el propietario original. Lo contrario, sería incurrir en un injusto no solo jurídico, sino también social.

Además, como se ha visto, el derecho de propiedad tiene jerarquía constitucional, mientras que el caso del tercero registral tan solo constituye una excepción a tal grado de protección brindada a la propiedad.

3.2.2 La prevalencia de la realidad extrarregistral sobre la publicidad registral

En este contexto, otro criterio doctrinal que refrenda nuestra postura es la ineludible certeza de que lo que se encuentra publicitado dentro del Registro no puede tomarse como algo absoluto o perfectísimo, puesto que muchas veces lo tenido en aquel puede estar sujeto a yerros propios de su naturaleza de actividad humana.

No obstante, a pesar de dichos posibles errores, quienes acuden a consultar el Registro, tienen lo que revisado como cierto (de ahí que se hable de fe pública registral), y con base a ello, celebran contratos de transferencia de inmuebles.

Pero, lo anteriormente señalado no quita que en la realidad de los hechos, es decir, en el campo de cotidianidad se susciten diferencias entre lo que manifiesta el Registro y lo que efectivamente sucede en aquel. Por ejemplo, cuando un sujeto aparece como titular registral de un inmueble pero al corroborarse dicha versión con una visita in situ, sucede que ello no es así, sino que posee una persona distinto a ese sujeto.

En consecuencia, no se puede afirmar, de ninguna manera, que la realidad registral dada a conocer mediante la llamada publicidad registral tenga preponderancia sobre la realidad extrarregistral, es decir, la realidad de los hechos tangibles. En ese orden de ideas, la publicidad per se no constituye nada puesto que la misma tiene como función proveer de notoriedad a un hecho determinado, por lo que la publicidad no puede existir sin que antes exista un hecho, debido a que se encuentra estrechamente ligada a él. (Gonzales, 2014, p. 198)

3.3 Propuesta de Incorporación en la Ley N° 30313 y su reglamento de un mecanismo de protección al propietario original ante el menoscabo patrimonial sufrido por transferencias no protegidas por la fe pública registral

3.3.1 Supuestos de transferencias gratuitas de la propiedad

Ahora bien, para efectos de la presente investigación las transferencias no protegidas por la fe pública registral serán aquellas que no ostenten el revestimiento de onerosidad dentro de su naturaleza, es decir, su efecto traslativo de propiedad no reviste un desprendimiento de dinero por parte del receptor del bien a cambio de, precisamente, el bien que recibe del transferente, quien, es el único que ve disminuido su patrimonio, pero debido a una liberalidad suya. Es decir, a su libre y generosa voluntad propia, en beneficio del adquirente.

En tal sentido, y como ya se ha explicado anteriormente a lo largo de la presente investigación, la fe pública registral solo ha de proteger a las personas que hayan realizado un movimiento de dinero (llámese, el pago de dinero en efectivo) a cambio de la adquisición de un bien, debido a que es necesario la existencia de una herramienta que haga posible la protección del derecho sobre ese bien sin haber mediado mala intención (buena fe) y habiéndose visto disminuido el patrimonio de dichas personas en cuanto el gasto de su dinero.

Sin embargo, la fe pública registral no es capaz de proteger a aquellos sujetos que no se hayan visto desprovistos de su dinero para adquirir un bien, como tal es el caso de quienes lo han recibido a causa de una liberalidad proveniente de otra persona. En tal contexto, las transferencias no protegidas por la fe pública registral bien pueden ser aquellas que tengan un carácter de gratuidad, por ejemplo; la donación, el anticipo de legítima, por mencionar algunas.

Por lo tanto, todo lo anteriormente expuesto nos sirve como base para sostener que dentro de los supuestos como los mencionados también se deja en vulneración al derecho del legítimo propietario, sin tomar en cuenta la no configuración de fe pública registral en tanto son transferencias gratuitas. De esta manera, la Ley N° 30313 no contempla la existencia de este supuesto dentro de la realidad, por lo que escapa al ámbito de su regulación y por tanto, se sigue cometiendo despojos de propiedad sin necesidad de configurarse la figura del tercero registral dentro de los términos del artículo 2014° del Código Civil.

En consecuencia, a renglón seguido se señalan dichos supuestos y de qué manera dejan desprotegido el derecho del propietario original.

3.3.1.1 Donación

En una primera referencia a la donación, esta se entiende como el contrato mediante el cual se transfiere la propiedad de un bien hacia otra persona, con el objeto de enriquecer a esta última sin que la misma a su vez realice contraprestación alguna al transferente a cambio de la adquisición del bien.

En misma línea, Galiano y Trujillo (2012) conciben a la donación como “un contrato donde una persona llamada donante empobrece su patrimonio al transferir gratuitamente la propiedad de un bien a otra llamada donatario, quien al decidir admitir dicha transmisión, enriquece su patrimonio” (p. 5).

Así, puede advertirse que la donación es un acto jurídico gratuito que no implica sacrificio patrimonial de su beneficiario, esto es, del donatario, quién, dentro del supuesto planteado por la presente investigación, puede ser una persona coludida con su transferente, que a fin de burlar a la justicia, hacen uso de esta figura jurídica para encubrir la enajenación de propiedad sustentada en un título fraudulento o en una identidad que ha sido suplantada, y que como se había adelantado líneas arriba, no llega a ser tenido en cuenta por la Ley N° 30313, la cual precisamente tiene como uno de sus objetivos evitar que se susciten hechos como en el supuesto descrito.

En consecuencia, por medio de la donación también se puede vulnerar el derecho del propietario original, debido a que bajo su apariencia se llega a ocultar el verdadero acto traslativo de dominio, en perjuicio del legítimo titular, máxime si es que se encuentra fuera del alcance de la fe pública registral, es decir, que ni si quiera ha sido tomada en cuenta por la referida Ley N° 30313.

3.3.1.2 Anticipo de Legítima

En ese orden de ideas, y siguiendo en el supuesto no abarcado por la fe pública registral, esto es, la categoría de las liberalidades se tiene al anticipo de legítima, el cual por ser un acto “donde quien será el próximo causante de sus parientes efectúa una transmisión de carácter patrimonial y gratuita hacia sus herederos forzosos” (Casación N° 5270-2019, fundamento sexto).

Es decir, justamente por carecer de onerosidad podría ser utilizado también para camuflar actos ilícitos, como la transferencia de propiedad a favor de terceras personas que haya suplantado, en este específico supuesto, identidades de dichos herederos o falsificado documentación que les permita tomar la apariencia de los legítimos parientes del causante, en perjuicio de las verdaderas personas que ostentan esta condición.

No obstante, a primera vista pudiera parecer que el realizar la suplantación de identidad y la falsificación documentaria respecto a este acto de transferencia de la propiedad de manera gratuita, supondría un acto de mayor complejidad para los delincuentes, se ha creído conveniente tomarlo en consideración a causa de que su condición de exonerada del ámbito de la fe pública registral, como ya se ha explicado anteriormente.

3.3.2 Análisis de la Ley N° 30313 “Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y Cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación” y de su Reglamento Decreto Supremo N° 010-2016-JUS y propuesta de modificación

En primera instancia, se observa que dentro de las finalidades de la acotada norma, se encuentra hacer frente a los fenómenos de la suplantación de la identidad y de la falsificación documentaria como medios para transferir la propiedad en favor de personas inescrupulosas que lucran con estas actividades y en desmedro de los propietarios legítimos que hayan adquirido sus derechos conforme a justicia.

En tal sentido, en ánimo de hacer frente a dicho problema, dicha Ley opta por un mecanismo denominado “Cancelación Registral” (la cual se utiliza para cancelar otro asiento con la presunción de que el derecho publicitario se haya extinguido), con la que se pretende dejar sin

efecto todo lo contenido en un asiento registral, con la natural consecuencia de extinguir los derecho que de aquel se desprenden.

Sin embargo, al realizar una revisión del artículo 5° de la Ley, se advierte que dicha cancelación no tiene efectos sobre el sujeto constituido como tercero registral protegido por la fe pública registral en los términos del artículo 2014° del Código Civil, lo que supone un favorecimiento a dicha persona y una desprotección al propietario original, e incluso favorecimiento a las personas que, cuyas transferencias no están protegidas por dicha fe, por ser gratuitas, continúan generando menoscabo al derecho de propiedad del verdadero dueño.

En este sentido, quien tenga la certeza de que el titular de un derecho está siendo perjudicado en su derecho por el accionar de personas inescrupulosas, puede presentar una medida cautelar que se inscriba en la partida registral que contenga títulos que sustenten transferencias no protegidas por la fe pública registral ha de cumplir el objetivo de fracturar la buena fe que pudieran tener las persona que se acerquen a realizar consultas en el registro y que, pretendiendo adquirir el derecho que de ahí se extrae, no tengan excusa válida para sustentar que desconocían de la irregularidad de tal inscripción, por más que sus transferencias hayan sido de carácter gratuito.

De esta manera se lograría, salvaguardar la propiedad del titular original, debido a que se trabaría la adquisición futura de personas que, conociendo dicha medida, opten por no contratar sobre la base de dicha inscripción. Aunado a ello, no solo se darían dichos beneficios al titular sino también a la colectividad en general, a causa de que se les informaría de manera tangible y concreta, cuando los derechos de sus posibles transferentes o contratantes se hayan cuestionados a raíz de la inscripción de la medida cautelar. Incluso, se lograría el desincentivo de la actividad criminal de las personas dedicadas a la suplantación de la identidad y falsificación documentaria, toda vez que tendrían su labor más expuesta al conocimiento de sus víctimas.

Por ello, con la finalidad de proveer al legítimo propietario de un mecanismo que le permita acceder a una protección de su derecho de propiedad frente a las posibles vulneraciones que pudiese sufrir a causa de transferencias que se encuentran fuera del alcance de la fe pública registral, se ha desarrollado la propuesta de incluir dentro del artículo 5° de la Ley N° 30313, y del segundo párrafo del inciso 1 del artículo 48° de su Reglamento, que los efectos de la cancelación de la información que se contiene dentro de las inscripciones se extienden incluso sobre la persona del tercero registral respecto a transferencias patrimoniales onerosas y gratuitas. Además, se propone la inclusión de una medida cautelar que se adjunte a la partida registral que contenga títulos que sustenten transferencias no protegidas por la fe pública registral (en adición a las que si son protegidas por ella).

ARTÍCULO 5.- EFECTOS DE LA CANCELACIÓN (ACTUAL)	ARTÍCULO 5.- EFECTOS DE LA CANCELACIÓN (MODIFICACIÓN)
<p>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.</p>	<p>La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas se extienden incluso sobre la persona del tercero registral respecto a transferencias patrimoniales onerosas y gratuitas, cuando haya sido interpuesta una medida cautelar que fracture la fe pública registral de los adquirentes a causa de la certeza de su irregularidad.</p>

Figura 1: Propuesta de modificación del Artículo 5° de la Ley N° 30313

ARTÍCULO 48.- LA SOLICITUD DE CANCELACIÓN RESPECTO DEL TERCERO REGISTRAL (ACTUAL)	ARTÍCULO 48.- LA SOLICITUD DE CANCELACIÓN RESPECTO DEL TERCERO REGISTRAL (MODIFICACIÓN)
<p>48.1 La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular.</p> <p>En este caso, dicho titular registral no se ve perjudicado siempre que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 2014° del Código Civil.</p>	<p>La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular.</p> <p>En este caso, dicho titular registral se ve alcanzado por los efectos de la cancelación respecto a transferencias patrimoniales onerosas y gratuitas.</p>

Figura 2: Propuesta de modificación del Artículo 48° del Reglamento de la Ley N° 30313

Conclusiones

La importancia del mecanismo de protección del derecho del propietario frente a transferencias no protegidas por la fe pública registral radica en su ejecución, donde se protege el derecho de quien ha adquirido legítimamente y se pondría en autos a los interesados en su transmisión, de que quien lo ostenta no es sino una persona que le ha despojado de su propiedad al titular original producto de la suplantación de su identidad o la falsificación de un título que sustenta su derecho real.

La cancelación administrativa de los asientos registrales se ofrece como solución al daño causado al propietario debido a actos no protegidos por la fe pública registral en razón de la protección constitucional al derecho de propiedad, pues este tiene categoría de fundamental y prevalece sobre el derecho del tercero registral.

La protección que otorga la cancelación del asiento registral se basa en la mayor amplitud de su alcance, la cual afectará a todo titular presente respecto del inmueble involucrado y no solamente a quienes constituyan un tercero registral, protegiendo así al legítimo propietario de transferencias inclusive gratuitas.

Recomendaciones

Sería importante desarrollar esta iniciativa legislativa de modificación que incluya un mecanismo como la medida cautelar inscrita en la partida que contenga el asiento registral defectuoso, debido a que da solución a la desprotección que sufre el legítimo propietario frente a los daños ocasionados a su derecho por transferencias no protegidas por la fe pública registral, y al mismo tiempo, servirá como instrumento para mejorar la seguridad jurídica y por ende, la confianza en el sistema registral.

Referencias

1. 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*, 41 (12), pp. 1-48. <https://bit.ly/3EgvE4b>
2. Avendaño, J. y Del Risco, L. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius et Veritas*, 22 (45), pp. 188-201. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>
3. Bances, C. (2019). *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos*. [Tesis de Grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2300>
4. Bazán, V. (2021). ¿Existe la buena fe pública registral en el Perú?. *Actualidad Civil*. Instituto Pacífico. pp. 209-237.
5. Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por aplicación del principio de la buena fe pública registral*. [Tesis de Grado, Universidad Nacional Federico Villareal]. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>
6. Cabrejos, J. (2017). *Análisis Jurisprudencial de la Corte Suprema respecto de la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad*. [Tesis de Maestría, Universidad Señor de Sipán]. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4757>
7. Calvay, M. (2012). La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿la publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivado?. *Revista de Investigación IUS*, 4 (2), pp. 1-32.
8. Castellón, E., Zelaya, P., Zúñiga, A. (2016). *Características, requisitos, efectos y formas de extinción de los asientos registrales en la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos*. [Tesis de Grado, Universidad Autónoma de Nicaragua]. <https://repositorio.unan.edu.ni/10454/1/8782.pdf>
9. Chico y Ortiz, J. (1994). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Marcial Pons.
10. Contreras, R. (2016). La Teoría General de la Apariencia jurídica y la figura de la apariencia de buen derecho. *Revistas Jurídicas UNAM*.

11. De Reina, G. (2009). *Principios Registrales. Estudio del Derecho Registral Inmobiliario argentino*. Heliasta.
12. Galiano, G. y Trujillo Y. (2012). La Donación. Pautas teóricas que norman su contenido en el Código Civil cubano. *Derecho y Cambio Social*. 9 (30). pp. 1-24.
13. Gonzales, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Legales Ediciones.
14. Gonzales, G. (2014). Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial. Colección Jurídica Derecho Privado Contemporáneo. Legales Ediciones.
15. Gómez, G. & Ysayaka, N. (2019). *La protección del tercero de buena fe y sus implicancias con la inscripción del poder extinto en el Perú, 2018*. [Tesis de Grado, Universidad Tecnológica del Perú]. <https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/2322>
16. Huacha, M. y Tirado, E. (2021). *Reglas normativas del principio de buena fe pública registral en los actos fraudulentos de transferencia de bienes inmuebles*. [Tesis de Grado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. <https://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1681>
17. Llanos, G. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones en los artículos 2013° y 2014° del Código Civil, en la zona registral N° IX – sede Lima*. [Tesis de Grado, Universidad San Ignacio de Loyola]. <http://repositorio.usil.edu.pe/handle/USIL/9051>
18. Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis Revista de Derecho*, 67, pp. 233-237. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>
19. Mendoza, G. (2015). La Fe Pública Registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. *Anuario de investigación del CICAJ*. pp. 15-42. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/168203>
20. Quinde, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* [Tesis de Grado, Universidad de Piura]. <https://hdl.handle.net/11042/3938>

21. Tabra, L. (2017). *Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación*. [Tesis de Grado, Universidad Privada Antenor Orrego]. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/2790>

Instrumentos Normativos

22. Código Civil peruano. (14 de noviembre de 1984). Legales ediciones.
23. 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. (5 de marzo de 2015). <https://bit.ly/2ZHAYhZ>
24. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (18 de mayo de 2012).

Jurisprudencia

25. Casación N° 5270-2019
26. Tribunal Constitucional. Sentencia recaída en el Expediente 0018-2015-PI/TC