

# El principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el derecho peruano\*

## *Register Public Faith and Real State Fraud in Peru*

por

MG. LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
*Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima  
y de la Universidad San Martín de Porres (Posgrado)*

MG. GILBERTO MENDOZA DEL MAESTRO  
*Profesor de la Facultad de Derecho y de la Maestría de Derecho Civil de la Pontificia  
Universidad Católica del Perú*

RESUMEN: Este trabajo pretende analizar el principio de fe pública registral como supuesto de hecho complejo que contiene dos extremos distintos: uno de adquisición y otro de protección. En el primer extremo analizaremos el supuesto de adquisición *a non domino* que está formulado en el artículo 2014 de nuestro Código Civil, así como sus requisitos y efectos.

Posteriormente, revisaremos el segundo extremo, al que interpretamos como un supuesto de oponibilidad de lo inscrito para una mayor protección en la adquisición. Esto nos servirá para poder verificar cómo esta figura regula supuestos conflictivos como los contenidos en la falsificación de documentos.

---

\* Parte publicada en el Anuario de Investigación del CICAJ 2013-2014 del Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica del Departamento Académico de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

**ABSTRACT:** *This work pretend to analyze the good faith of land register's principle as a complex case that contains two different extremes: one about acquisition and the other about protection. In the first case, we will analyze the non domino acquisition that is formulated in the article 2014 of our Civil Code, as well as its requirements and effects.*

*Lately, we will check the second case, which we will interpret as a case of opposition against all of the written for a better protection in the acquisition. This will help to verify how this figure regulates conflictive cases as the contained in falsification of documents.*

**PALABRAS CLAVE:** Fe pública registral. Falsificación de documentos. Oponibilidad. Protección del Registro. Seguridad del Tráfico.

**KEY WORDS:** *Good faith. Falsification of documents. Register Public Faith.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. DEFINICIÓN.—III. DERECHO COMPARADO.—IV. CONFIGURACIÓN: ADQUISICIÓN Y PROTECCIÓN.—V. UN SUPUESTO ESPECIAL: LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.—VI. MEDIDAS CONTRA LA FALSIFICACIÓN.—VII. CONCLUSIONES.

## I. INTRODUCCIÓN

La historia permite constatar que las instituciones jurídicas nacen para resolver conflictos de intereses en realidades concretas. Con el tiempo, estas necesidades y realidades se diversifican o mutan, y dichas instituciones tienen el reto de adaptarse a los cambios para seguir vigentes.

Adaptarse no significa abrogar o derogar las normas que regulan la institución, sino tratar de verificar su vigente utilidad en la realidad a partir de sus fundamentos y hacer un esfuerzo a partir de ello para concordarla con el sistema jurídico general.

Esto resulta difícil si no conocemos los antecedentes, el contexto y los fundamentos de la institución jurídica y la realidad subyacentes; e incluso peligroso si no conocemos el sistema en el cual vamos a adoptarlo, dado que podemos importar problemas foráneos o soluciones que son impracticables en nuestro medio (no obstante haber transcurrido más de una centuria desde la celebración en París del «Primer Congreso Internacional de Derecho Comparado», los problemas subsisten en esta materia).

Una muestra de ello es el denominado «principio de fe pública registral» y los problemas que suponen los supuestos de falsificación de documentos para adquirir inmuebles. Lamentablemente estos casos son cada vez más recurrentes

en nuestro medio y han implicado un serio cuestionamiento a dicho principio registral (El Comercio, 2013).

Al respecto, se advierte que los comentarios críticos pretenden erróneamente la derogación de la norma, la modificación de sus alcances —en algunos casos esto puede llevar a su desnaturalización— o la reinterpretación de sus fines.

Este trabajo tiene como finalidad conocer un poco más este principio a partir de su regulación en nuestro país; no encerrándolo en las paredes del derecho registral, sino abordándolo a partir de la teoría del negocio jurídico y los efectos reales, buscando tener las herramientas suficientes para entender los alcances de esta cuestionada figura y verificar su utilidad actual en nuestro ordenamiento jurídico.

## II. DEFINICIÓN

La expresión «fe pública» proviene del latín *fides publica*. «Fe» (*fides*) significa «*Creencia que se da a algo por la autoridad de quien lo dice o por la fama pública*» (Real Academia Española 2001)<sup>1</sup> y «pública» (*publicus*) significa «*Notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos*» (Real Academia Española 2001)<sup>2</sup>.

La Real Academia Española (2001) define «fe pública» como la:

*«Autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para que los documentos que autorizan en debida forma sean considerados como auténticos y lo contenido en ellos sea tenido por verdadero mientras no se haga prueba en contrario»* (Real Academia Española, 2001).

Una aproximación al ámbito notarial la define como «*calidad propia que la intervención notarial acuerda a los instrumentos expedidos en el ejercicio regular de esa función*» (COUTURE, 1954, 36), o como documentación de los acuerdos negociales (MONTOSORI, 2004, 5)<sup>3</sup> que realizan los Notarios y que generan la confianza de autenticidad frente a todos.

También se la ha definido en sede penal, administrativa; incluso en el ámbito judicial, como:

*«[...] la confianza que el Estado otorga y deposita en los Secretarios de los Juzgados y Tribunales para que los documentos, testimonios y actuaciones que pasen ante ellos, tengan la garantía de ser ciertos por la autenticidad que dichos funcionarios les prestan»* (GONZÁLEZ, 1967, 1).

Ahora bien, desde el ámbito que nos toca abordar, dicho concepto excedería lo que terminológicamente significa. Y es que la acepción de «fe pública»

estaría más vinculada al principio de legitimación que a la denominada «fe pública registral».

El concepto de fe pública registral tiene un contenido propio, que para su configuración puede tener como parte de sus elementos el mencionado, aunque adopta un sendero distinto.

### III. DERECHO COMPARADO

En Alemania, el § 892 del BGB Alemán, contiene el principio *Öffentlicher Glaube des Grundbuchs*, el cual en nuestro ordenamiento es traducido como «fe pública registral» y contiene aquella creencia (fe) pública que se tiene sobre lo publicado en los registros y, a partir de la cual —en ciertos casos—, se tutela a aquellos que confían en su contenido.

§ 892. *«Los contenidos del Registro se consideran correctos a favor de la persona que, mediante un negocio jurídico, adquiere un derecho a una finca o un derecho sobre dicha finca a menos que se extienda un asiento de contradicción contra la corrección o que el adquirente conozca la incorrección [buena fe]. Si el titular del derecho tiene registrada su facultad de disposición del derecho inscrito en beneficio de cierta persona, dicha restricción no es eficaz frente al adquirente a menos que se deduzca como obvio del Registro o que dicho adquirente la conozca»* (Traducción propia).

El artículo 973 del Código Civil suizo señala que *«El que de buena fe, fundándose en una inscripción en el Registro, haya adquirido una propiedad u otros derechos reales, debe ser protegido en su adquisición [...]»*<sup>4</sup> (Traducción propia).

Es decir, a quien confía en lo que se encuentra inscrito en los *Grundbuch* (Registros) se le protegerá en su adquisición.

De igual forma se regula en Inglaterra:

*«[...] si se ha practicado un asiento en el Registro por el que una persona aparece como titular de un derecho real y el derecho real no debería habersele atribuido, será considerado como su verdadero titular como resultado de la inscripción»* (Land Registration Act, art. 74) (Traducción propia).

Asimismo, en Suecia:

*«[...] si el derecho real ha sido adquirido por compra [a título oneroso] y el transmitente no era su legítimo titular, debido a que su adquisición o la de alguno de sus causantes era nula, la adquisición*

*será, sin embargo, válida si el derecho consta inscrito a favor del transmitente y el adquirente no conocía ni debía haber conocido (buena fe) que aquel no era el titular legítimo. Esta regla no se aplica a las adquisiciones derivadas de un procedimiento de ejecución» (Land Code, art. 1, cap. 18) (Traducción propia).*

En el artículo 34 de la Ley Hipotecaria española se regula la norma que ha inspirado al legislador peruano para la recepción de dicho principio en nuestro ordenamiento (art. 2014 del Código Civil)<sup>5</sup>:

Artículo 34. *«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.*

*La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.*

*Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».*

Sobre dicho dispositivo normativo, GARCÍA ha señalado que el principio de fe pública registral:

*«Es aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley» (GARCÍA, 1993, 227).*

Por otro lado, GORDILLO indica que: *«[...] significa fiabilidad objetiva del Registro de la Propiedad: todos pueden confiar [fides publica] en lo que el Registro publica» (GORDILLO, 1978).*

A diferencia del primero, debemos indicar que esta acepción está más cerca del enfoque de la acepción de «fe» que de la acepción de «fe pública» antes descrita.

Consideramos que esto se genera al distinguir la autoridad o el ente (participantes — plano estático) que brinda la publicidad respecto del efecto (confianza) que produce en los sujetos que tienen un acercamiento con la información publicitada (terceros — plano dinámico).

Así pues, dicha confianza (*Vertrauen*) será un elemento del cual se desprenda la buena fe. En este sentido, no son iguales la fe pública y la buena fe, ya que esta se puede abordar como un estado psicológico de creencia o diligencia<sup>6</sup>; en cambio, en el plano estático, la fe pública se puede abordar como «atestación»<sup>7</sup>

calificada» (COUTURE, 1954, 24), toda vez que los funcionarios o a quienes se les ha delegado funciones públicas «hacen fe» de que lo que han presenciado consta en el documento. O, en el plano dinámico, como confianza generada por la publicidad.

#### IV. CONFIGURACIÓN: ADQUISICIÓN Y PROTECCIÓN

En el Perú se denomina «principio de fe pública registral» a lo dispuesto en el Código Civil en el siguiente dispositivo normativo (modificado por la Ley 30313):

«Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral.

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

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro».*

En este sentido, nos alejamos de restringirlo a las acepciones de «fe» o de «fe pública» o de «fiabilidad objetiva del registro», toda vez que estos son requisitos para la adquisición del derecho; mas el principio de fe pública se desenvuelve, si bien vinculada, en otro ámbito: el de protección de ciertas adquisiciones *a non domino*. Todo esto lo explicaremos en las líneas siguientes.

En nuestro ordenamiento se ha indicado de forma general que en el dispositivo normativo contenido en el artículo 2014 se verifica la existencia de dos negocios jurídicos:

A — B                      B — C

- El presupuesto es que las titularidades se encuentren inscritas.
- El primer negocio jurídico es uno patológico, toda vez que puede ser inválido —nulo o anulable— o ineficaz —ser pasible de resolución o rescisión— (supuesto de inexactitud registral).
- El segundo negocio tiene que ser válido.
- No obstante los defectos del primer negocio, si C —que sería «Tercero» respecto al negocio entre A y B— cumple ciertos requisitos «Tercero cualificado», podría adquirir *a non domino* de quien aparece en el Registro.

Posteriormente a dicha adquisición, se configura su protección mediante la inscripción a través del mecanismo de tutela de la fe pública registral.

En razón de ello, se ha indicado que para configurar la fe pública se requiere:

- Adquisición de derechos a título oneroso (*Entgeltlicher Erwerb*).
- Legitimación de las inscripciones.
- Confianza.
- Buena fe (*gutgläubiger Erwerb*).
- Inexactitud registral.

No obstante, consideramos que el dispositivo normativo recogido en el artículo 2014 contiene dos normas distintas:

- Adquisición *a non domino* (*Erwerb vom Nichtberechtigten*).
- Protección de la adquisición.

Debemos indicar que para ambas normas, aunque vinculadas, existen requisitos distintos, y que la norma de la llamada «fe pública registral» es una *fattispecie compleja*:

Requisitos para la adquisición *a non domino*:

- El transferente debe gozar de legitimación aparente brindada por el Registro.
- El adquirente debe ser tercero respecto a la primera transferencia (tracto).
- Confianza en el Registro.
- El adquirente debe tener buena fe.

Requisitos para la protección por la fe pública registral:

- Adquisición *a non domino*.
- Buena fe.
- Inscripción de la adquisición.

Probablemente en los Registros de tipo constitutivo dicha distinción no es tan relevante, dado que la inscripción que genera la mutación jurídica confluye temporalmente con la protección de esta.

En cambio, en nuestro ordenamiento no es así; la mutación jurídica acaece generalmente extrarregistros: «*El tercero que de buena fe adquiere [...]*». Y, luego, cuando ya es titular, dicho tercero le da mayor intensidad a la oponibilidad del derecho originado: «*[...] mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho [...]*» frente a posibles acciones reivindicatorias u otras acciones que se pretendan realizar.

Esto evita confusiones respecto a interpretaciones del principio al pretender enfocársele como un supuesto de adquisición constitutiva en el Registro.

Podemos visualizarlo recreando algunos supuestos recurrentes en nuestro ordenamiento:

Imaginemos el siguiente supuesto de transferencias derivativas:

A -----	B	B -----	C
Inscrito	Inscrito	Inscrito	No inscrito
(Nulo)			

Si el primer negocio es nulo, *C* sería titular si cumple con los requisitos en el nivel de adquisición *a non domino*.

No obstante ello, la protección de su adquisición mediante la fe pública registral cederá frente a la inscripción de otro tercero; por ejemplo, que *B* transfiera a *D* en las mismas condiciones y este se inscriba (caso de doble venta).

En ese caso, la adquisición de *C* cederá frente a la de *D*, dada la oponibilidad con mayor intensidad que otorga la inscripción frente a los actos que no han logrado la inscripción.

Ahora bien, en los terrenos de la fe pública se puede visualizar claramente el conflicto de interés generado. ¿A quién tutelamos? ¿Al primer titular inscrito *A*, al cual se le denomina *verus dominus*? o ¿al que confió en lo que estaba publicitado en el Registro —en este caso *D*—, e inscribió su adquisición?

Al cumplir con ciertos requisitos, el mecanismo de fe pública registral hace prevalecer la adquisición del denominado «Tercero registral»; así, en el caso anteriormente propuesto (*D*), el fundamento se encuentra en la *seguridad del tráfico* (*Rechtverkehr*).

En virtud de lo mencionado, vamos a desarrollar los requisitos en dos partes: la adquisición y la protección.

## V. UN SUPUESTO ESPECIAL: LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

Situaciones lamentables como la falsificación de documentos han puesto en problemas al principio de fe pública registral, toda vez que frente a «casos reales» parecería que este principio ha quedado rezagado o limitado.

Desde diversos ámbitos se ha señalado que el principio de fe pública registral «legítima» delitos, por lo que debe abrogarse, derogarse o reconfigurarse.

Somos de la posición que en el caso de falsificación de documentos no se aplica la fe pública registral y que esta interpretación no requiere de una modificación parcial o total de la norma, sino solo conocer bien sus fundamentos.

Empecemos con criterios que han sido difundidos. En octubre de 2012 se llevó a cabo el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, cuyo segundo tema fue «La fe pública registral en los casos de falsificaciones de títulos».

El artículo original señalaba (antes de su modificación por la Ley 30313):



Artículo 2014. *«El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro».*

Así pues, la primera ponencia de dicho pleno señaló que el principio de fe pública registral debía aplicarse en los supuestos de falsificación de documentos:  
Primera ponencia:

La fe pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el Artículo 2014 del Código Civil, no distingue, en consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del tráfico, no importa la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuente con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela legal.

La segunda ponencia, por el contrario, señaló que ante la presencia de «vicios radicales de nulidad» no se aplica la fe pública registral:

Segunda ponencia:

La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el Artículo 70 de la Comisión del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El Artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

Como fundamentos de la defensa del principio de fe pública se brindó la protección del «tráfico patrimonial»:

Fundamentos de la primera ponencia:

El soporte jurídico de la primera ponencia está constituido por la Casación Nro. 1845-2000-Junín, que señala que el artículo 2014 del Código Sustantivo desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral, según el cual se protege la adquisición de buena fe, de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el Registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes. El fundamento del

principio de la fe pública radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del Registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, en efecto las inscripciones del Registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la actitud del Registro deviene en propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca (Casación núm. 1168-98-Lambayeque).

Como fundamento de la tutela del verdadero propietario se encuentra el artículo 70 de la Constitución que regula la inviolabilidad de la propiedad. La interpretación contraria sería irracional, dado que se estaría «legalizando un despojo»:

Fundamentos de la segunda ponencia:

El Artículo 70 de la Constitución del Estado preceptúa que: «El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por la Ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio». En este sentido, la inviolabilidad a la que se hace referencia en la norma constitucional trae consecuencia, que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, esto es, el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, además, en concordancia con lo previsto en el inciso 16 del artículo 2 de la Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad de la propiedad, por ser este un derecho fundamental. Por consiguiente, el principio de fe pública, entendido como principio y no como excepción, es una clara muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la diligencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado. De lo contrario, estaríamos simplemente despojando a uno, para terminar atribuyendo el bien a otro casi por azar, sin racionalidad, sin que el titular originario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que le perjudicó.

Debemos apartarnos de la primera ponencia, ya que consideramos que no cuenta con todas las herramientas de análisis; pues solo se fija en los requisitos

de adquisición del tercero y no toma en cuenta, por ejemplo, el vínculo previo del transferente para que pueda configurarse la adquisición *a non domino*.

Asimismo, si bien compartimos la segunda postura, los argumentos pudieron tomar en cuenta las variables de adquisición *a non domino*.

En este sentido, debemos recordar que el segundo extremo del primer párrafo del artículo 2014 decía: «[...] *mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos*».

Entendemos que este artículo, a pesar de que no exista transferencia válida en el primer negocio jurídico, ya sea por nulidad, anulabilidad, resolución o rescisión, otorga efectos a la transferencia realizada a favor del tercero.

Dicho artículo no distingue, como lo hace la primera ponencia, entre «vicios radicales de nulidad» y «vicios atenuados de nulidad».

Entendemos que nuestros magistrados han querido mostrar que la intensidad en los supuestos de falsificación de documentos es gravosa por la no participación del verdadero titular; sin embargo, consideramos que se puede llegar al mismo resultado con una aplicación adecuada de los conceptos previamente explicados.

Téngase en cuenta que en cualquier supuesto de adquisiciones *a non domino* existe un «despojo» de titularidad al verdadero propietario; no obstante lo cual, no consideramos que los magistrados hayan deseado extender dicha interpretación a cualquier supuesto de adquisición *a non domino*, como los mencionados en los artículos 948 y 194, entre otros.

En principio, deberíamos señalar que en los supuestos de falsificación de documentos nos encontramos en el supuesto de ausencia de manifestación de voluntad, lo cual es pasible de nulidad. Dicha nulidad no puede sanearse y tampoco se puede aplicar el instituto de la conversión; por tanto, en este extremo sería aplicable el principio de la buena fe registral.

Ahora bien, ya que el Registro no convalida nulidades<sup>8</sup>, el transferente no podría derivar de buena fe su titularidad al tercero, pues no goza de la legitimidad causal. No obstante, dada su inscripción en el Registro, sí tiene legitimación aparente, y esta se presume exacta y válida.

Entonces, aparentemente, dicho legitimado, a pesar de no ser titular, goza del poder de disposición (*Verfügungsmacht*), por ello y en virtud de su fuente de validez normativa que autoriza ello (*Ermächtigungsnorm*) (es decir el art. 2014), lo cual permite que se despliegue la eficacia en la adquisición del tercero de buena fe, es decir, que sea el nuevo titular.

En ese sentido, sigue estando vigente la afirmación de OERTMAN, cuando señala que la apariencia (que en este caso se configura en la legitimación aparente del otorgante) se configura como presupuesto de eficacia del acto o negocio, y no como elemento constitutivo (OERTMAN, 1930, 461).

Sin embargo, dado que aparentemente se ha configurado la adquisición *a non domino*, falta un requisito que se verifica también en el supuesto del artícu-

lo 948: «El titular aparente debe haber obtenido mediante un título la posición externa de propietario» (LEHMANN, 1956, 204).

## VI. MEDIDAS CONTRA LA FALSIFICACIÓN

### 1. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA INMOVILIZACIÓN DE PARTIDAS: ¿CONTRADICTION IN TERMINIS?

Es de común conocimiento que los Registros Públicos nacieron como mecanismo para facilitar el tráfico económico en función de la llamada seguridad en la circulación de derechos («*Verkehrssicherheit*»). Presupuesto para ello es que exista cierto grado de seguridad en la asignación de la titularidad de los mismos («*Rechtssicherheit*»).

Para lograr ello, nuestro sistema se sostiene en diversas garantías, como la autonomía del Registrador, la intangibilidad del asiento, la seguridad del tráfico y el resarcimiento en los supuestos de daño por negligencia de los agentes<sup>9</sup>.

Si bien formalmente esto sustenta nuestro sistema, es difícil que tenga viabilidad en ordenamientos donde los supuestos de falsificación de documentos se encuentran muy difundidos.

En razón de ello es que desde la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) se emitió la Directiva de Inmovilización de Registros, la cual llevó a que el Registro inscriba la inmovilización de predios, por tanto, el Registro es el que promueve tanto la circulación como la inmovilización de los bienes. ¿*Contradictio in terminis*?

A continuación analizaremos los antecedentes de dicha directiva y su desarrollo en sede registral.

#### A) Los antecedentes

Tal como lo señaláramos inicialmente, el fraude ha sido un serio problema que la SUNARP ha buscado paliar, pero sin entrar al fondo del problema.

Muestra de ello es la creación del Sistema de Alerta Registral el año 2008<sup>10</sup> —actualmente regulada mediante Resolución núm. 170-2013-SUNARP/SN—, a través del cual se notifica —previa suscripción— al correo electrónico del titular registral (o suscrito) cualquier modificación que se realice en las partidas registrales.

Así también, con la Directiva núm. 001-2012- SUNARP-SN se reguló el «Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares», 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, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción, a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

De igual forma, se emitió la Directiva núm. 003-2012-SUNARP-SN, que regula la «anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de *quórum*».

Finalmente, el 26 de noviembre de 2013, se publicó la Directiva num. 08-2013-SUNARP-SN, aprobada por Resolución num. 314-2013-SUNARP-SN del 25 de noviembre del 2013 (Fe de erratas del 5 de diciembre del 2013), sobre inmovilización de partidas registrales.

### *B) Estadísticas*

En el año 2014, según los datos que proporciona la SUNARP, se inscribieron 3762 solicitudes de inmovilización de partidas a nivel nacional; el departamento de Lima, con 2742 inscripciones, es el que mayor número de inscripciones tuvo.

En el año 2015 se inscribieron 4595 actos a nivel nacional, siendo que Lima abarcó 2917.

En el año 2016, hasta el mes de junio se habían inscrito 1108 actos de inmovilización de partidas a nivel nacional y la proyección es que a final de ese año se hayan inscrito en forma acumulada (2014-2015-2016) más de 10.000 solicitudes.

Este dato es importante dado que prácticamente esa cantidad de usuarios le estarían diciendo a la SUNARP: «No confío en su capacidad de proteger nuestras titularidades (lo cual es su labor), por lo que solicitamos que procedan a publicitar la inmovilización de nuestros predios, para que se conozca *erga omnes* que mientras dure la vigencia de dicha inscripción, dichos bienes no serán susceptibles de circulación».

Una interrogante que surge de forma inmediata es: Si la SUNARP no puede proteger nuestras titularidades que se inscriben en los asientos, ¿podrá tutelar nuestra decisión de inmovilizar nuestros derechos inscritos que también se verifican en asientos registrales?

### *C) Finalidad*

La finalidad de la Directiva fue:

*«[...] implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos»* (el destaque en cursiva es nuestro).

Téngase en cuenta que este dispositivo normativo tiene como finalidad el «*cierre temporal de la partida registral*». Dicho objetivo condujo a equívocos prematuros.

Así, por ejemplo, si dicha partida está «cerrada», ¿siguen vigentes los principios de oponibilidad, publicidad y legitimación sobre los asientos?

Respuesta un poco confusa nos brinda el numeral 6.3 de la Directiva, el cual definió como inmovilización temporal:

*«El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento»* (el destaque en cursiva es nuestro).

Entonces el «cierre» debe entenderse solo como limitación de inscripción de ciertos actos, por lo que los principios antes mencionados siguen vigentes, y otros actos sí van a poder acceder al Registro, tal cual lo señala el numeral 6.6:

- La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma posterior al asiento de inmovilización.
- Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.
- La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.
- La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

De lo descrito anteriormente, entendemos que no existe en estricto un cierre de partidas, sino que por un periodo de tiempo «ciertos actos» no podrán acceder a publicarse registralmente<sup>11</sup>. Aunque esto tampoco es tan preciso porque como indica el numeral 6.6, mediante mandato judicial se podrán inscribir actos de disposición o de gravámenes, incluso cuando exista un asiento que publicite la inmovilización de la partida.

Debe tenerse en cuenta, que a diferencia de lo que se indica en el numeral 6.5.2.3 de la Directiva, en el cual se ordena el levantamiento de la inmovilización, en este supuesto en específico de mandato judicial no se ordena al Registrador a realizar dicha labor.

#### D) Alcances

Aborda la Directiva los actos de disposición, carga o gravamen de tipo voluntario (Directiva 6.1.1). ¿Y los actos de disposición de tipo legal? Imaginemos el supuesto del segundo párrafo del artículo 310 de nuestro Código Civil: *«[...] También tienen la calidad de bienes sociales los edificios construidos a costa*

*del caudal social en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose a este el valor del suelo al momento del reembolso».*

En estos casos la transferencia se realiza *ex lege*. ¿Están dentro del supuesto de hecho de la norma? ¿Y los supuestos de hipotecas legales y cargas técnicas?

Pareciera que el dispositivo no los aborda, por lo que sí podrían ser sujetos de inscripción a pesar de la inmovilización de la partida.

Sobre los requisitos para plantear la rogatoria, estos se encuentran en el 6.2 de la Directiva:

- Solicitud de inscripción.
- Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito, en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.
- Declaración jurada del propietario con derecho inscrito, con firmas certificadas notarialmente, en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.  
Debe añadirse que mediante Resolución num. 1630-2015-SUNARP-TR-L, de 21.8.2015, la declaración jurada puede estar contenida en la minuta inserta en la escritura:  
*«La declaración jurada a la que se refiere el numeral 6.2.3 de la Directiva núm. 08-2013-SUNARP-SN, puede estar contenida en la minuta inserta en la escritura pública mediante la cual se solicita la inmovilización temporal de una partida del Registro de predios».*
- Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

Ahora bien, lo dispuesto en la Directiva nos genera algunas inquietudes. Se señala entre los problemas que busca afrontar la Directiva que existen sujetos que falsifican escrituras públicas, las cuales contienen actos de disposición, para luego realizar sucesivas transferencias y acogerse a la «supuesta» protección de la denominada Fe Pública Registral.

Si se falsifican las escrituras públicas que contienen actos de disposición, ¿por qué no podrían falsificarse también las escrituras públicas que contienen actos unilaterales del propietario de inmovilización temporal del predio?

#### *E) Procedimiento registral*

Podemos analizar el procedimiento registral a partir de dos supuestos distintos: A. En el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmo-

vilización de la partida. B. En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal.

Inicialmente la norma señaló en el primer supuesto cuando el asiento de inmovilización ya se encontrase inscrito, no obstante ello si se presentara un título con fecha cierta anterior a la inscripción de dicha inmovilización, el Registrador debe cursar un oficio al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de comprobar la autenticidad del documento presentado procediendo a suspender el asiento de presentación. En este esquema, se cuestionaría el por qué no se extendía dicho deber de comunicar en caso de escrituras públicas imperfectas resueltas por los jueces.

Otro cuestionamiento que se podía hacer en el ámbito arbitral es que una vez emitido el Laudo, los árbitros pierden competencia —salvo que se pacte que tendrán competencia para ejecutar el mismo—. ¿A dónde se les cursará oficio? Probablemente sea al centro arbitraje si es institucional. ¿Y si es *ad hoc*?

Extraña la forma de redactar el dispositivo normativo, dado que se obligaba a los Registradores a enviar oficios a los árbitros, sin embargo, solo era necesario recibir respuesta de los Notarios o de las autoridades administrativas y no de los árbitros.

Advirtiendo ello, mediante Fe de Erratas del 5 de diciembre, se restringe la obligación de curse de oficio solo a los Notarios, según lo dispuesto por el 6.5.2.1.

Entendiendo ello así, en caso que el Notario informase sobre la presunta falsificación del título, el Registrador deberá tachar el título por falsedad documentaria.

Ahora bien, en sentido contrario, en el supuesto de que el Notario confirme la autenticidad del documento contenido en el título, el Registrador calificará el título según el Reglamento General.

De igual forma levantará el asiento de inmovilización, sin necesidad de requerir la rogatoria del titular registral o la Escritura Pública otorgada unilateralmente por el propietario con derecho inscrito.

En estos supuestos existe el deber de informar al jefe zonal, a fin de iniciar las acciones correspondientes.

En el segundo supuesto, cuando se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal, el registrador debe observar el título, a fin de que se amplíe la rogatoria con la manifestación del titular con derecho inscrito requiriendo el levantamiento de la inmovilización contenido en el traslado instrumental de una Escritura Pública.

De igual modo que en el supuesto anterior, una vez presentado el traslado instrumental de levantamiento de la inmovilización, el Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, con el objetivo de comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación.



Quizá esta obligación del Registrador de cursar oficio y recibir respuesta por parte del Notario es una de las formalidades más importantes, que busca minimizar los supuestos de falsificación.

En caso que el Notario informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria. En el caso que el Notario confirme la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme al Reglamento General.

En este último supuesto, si se cumplen todos los requisitos, el Registrador debe proceder a inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de disposición de carga o gravamen.

#### *F) Vigencia*

El plazo de caducidad de la vigencia del asiento inscrito según la Directiva es de 10 años como máximo desde la fecha de presentación del título. En caso que en la rogatoria no se indique el plazo, se entiende por el plazo máximo.

En sentido tal, como señala la Resolución num. 1657-2015-SUNARP-TR-L de 21.08.2015, cualquier título posterior al asiento de inscripción de la inmovilización debe incluir la rogatoria de levantamiento de la inmovilización:

#### **SOLICITUD DEL LEVANTAMIENTO DE INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA**

*«En el caso que se presente un título con fecha posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal debe solicitarse el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previsto en la norma».*

En caso de que el titular registral solicite el levantamiento del asiento de inmovilización deberá presentar:

- Solicitud de inscripción.
- Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.
- Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

Igualmente, como en los casos anteriores, debe cursarse oficio al Notario, a fin de verificar la autenticidad del documento.

En caso se presenten títulos con fecha cierta anterior al asiento de inmovilización temporal, una vez comprobada su autenticidad, se entenderá que también se levantarán dichos asientos.

### G) *Jurisprudencia*

Existen diversos casos en los cuales se ha pronunciado la jurisprudencia registral.

Así, por ejemplo, mediante precedente se ha señalado que en el caso de los copropietarios, pueden solicitar el cierre temporal respecto a la totalidad de las cuotas:

#### CXXXII-2. INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD

*«Procede la inscripción de inmovilización temporal de partida respecto de la totalidad de cuotas ideales que ostenta un copropietario sobre un predio determinado, por mérito del artículo 977° del Código Civil y en aplicación de la Directiva núm. 008-2013-SUNARP-SN, aprobada por Resolución núm. 314-2013-SUNARP-SN»<sup>12</sup>.*

Ahora bien, mediante Resolución num. 725-2015-SUNARP-TR-L, de 16.04.2015, se indicó que también puede solicitarse la inmovilización temporal de las cuotas ideales de parte del predio:

#### SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LAS PARTIDAS DE PREDIOS SUJETOS A COPROPIEDAD.

*«La solicitud de inmovilización temporal de las partidas puede recaer sobre la totalidad del predio o las cuotas ideales que detenta el copropietario sobre determinado predio, debiendo consignarse en caso de cuotas ideales, que se inmovilizan las cuotas ideales del otorgante».*

En caso de los cónyuges supérstites, mediante Resolución num. 733-2015-SUNARP-TR-L de 17.04.2015, se señaló que si bien no procede la inscripción de la inmovilización temporal de una partida sobre la totalidad del predio, puede solicitar que se inmovilicen las cuotas ideales que le corresponden a consecuencia del fenecimiento de la sociedad de gananciales.

Por otro lado, si bien el artículo 977 del Código Civil menciona el poder de disposición de los copropietarios respecto de su cuota, sin embargo, mediante resolución num. 009-2016-SUNARP-TR-L de 07/01/2016 el Tribunal señaló que la solicitud de inmovilización es un acto de administración:

#### SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LAS PARTIDAS DE PREDIOS.

*«Procede la inscripción de la inmovilización temporal de una partida en mérito a escritura pública otorgada ante el Notario situado en una provincia distinta a la provincia donde se encuentra situado el predio respectivo, ya que la solicitud de inmovilización no constituye un acto de disposición o de gravamen, sino un acto de administración».*

Esto ha tenido diferentes efectos, tanto en el tema de poderes como en la competencia de los Notarios.

En primer lugar, respecto a los poderes, si desea solicitarse su inscripción basta poderes generales, tal cual señala la Resolución num. 1992-2015-SUNARP-TR-L de 2 de octubre 2015<sup>13</sup>:

**FACULTADES PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LAS PARTIDAS DE PREDIOS.**

*«La inmovilización temporal de partidas tiene la naturaleza de un acto de administración. Por tanto, para inscribir la inmovilización temporal de la partida, solo se requiere poder general para actuar en representación del titular».*

Por otra parte, respecto a la competencia, la escritura pública puede ser otorgada por Notario distinto al del ámbito territorial del predio, tal cual lo indica la Resolución num. 480-2015-SUNARP-TR-T de 29/09/2015:

**INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDA.**

*«La inmovilización temporal de partida es un acto de administración, por tanto, la escritura pública que se requiere para tal efecto puede ser otorgada ante un Notario de distinto ámbito territorial al de ubicación del predio».*

**2. DOCUMENTOS FRAUDULENTOS EN EL REGISTRO Y LAS PRERROGATIVAS DE LOS AFECTADOS**

El Registro tiene el fin, desde su creación, de proteger la seguridad del tráfico (*Verkehrssicherheit*), lo cual ha sido reconocido en el numeral 3 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Lamentablemente, en nuestro medio esta protección se ha ido relativizando por los graves problemas de fraude inmobiliario, los cuales expusieron las deficiencias de nuestro sistema de transmisiones inmobiliarias, y que lamentablemente la SUNARP solo ha pretendido paliar.

No obstante ello, revisaremos a continuación las prerrogativas que tienen los titulares registrales cuando les afecta un caso de suplantación o falsificación de documentos sobre sus bienes inscritos.

**A) El principio de legitimación y la falsedad documental**

Los Registros Públicos en nuestro país tienen como uno de sus pilares el principio de legitimación, que se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil (modificado por la Ley 30313):

Artículo 2013. *«El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.*

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

*La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes»<sup>14</sup>.*

Dicha presunción de certeza, tiene como uno de sus límites la determinación judicial o arbitral que la declara inválida, siendo que de ser efectiva dicha declaración la presunción queda enervada.

Ahora bien, dicho artículo originalmente tenía un contenido más general:

Artículo 2013. *«El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez».*

Tomando en consideración dicho artículo, es que el Tribunal adoptó como precedente:

#### PRECEDENTE X.4.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

*«No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento»<sup>15, 16</sup>.*

El fundamento era claro: toda vez que el procedimiento era no contencioso, no se admitían la oposición de terceros en el trámite, no se podía dejar sin efecto lo publicitado en el asiento, por lo que debía hacerse constar la inscripción de nulidad del asiento (situación que se ha modificado parcialmente tratándose de casos de falsificación y suplantación previstos en la Ley 30313, supuestos donde procede la oposición y el procedimiento se torna contencioso).

Vamos a verificar que dado que los supuestos de fraude aumentaron, las medidas legales (eficientes o no) brindaron la oportunidad de que los titulares registrales puedan buscar tutelar sus derechos que se afectan.

#### B) Anotación preventiva

En el año 2008, mediante la Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley del Notariado, Decreto Legislativo 1049 se dispuso lo siguiente (texto original):

*«En el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, el Notario ante quien se otorgó dicho instrumento, podrá solicitar al Registro Público, bajo su responsabilidad, una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.*

*Vencido el plazo de un año a que se refiere el primer párrafo, sin que se hayan anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.*

*En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias primera y segunda se regirán por las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos».*

La pregunta que se generó fue qué sucede en aquellos casos en los cuales la partida ya había sido materia de una nueva transferencia, por lo que los presuntos suplantadores ya no eran titulares del predio. ¿Se protege al titular registral o al verdadero propietario?

Llamado de atención necesario es que en el presente caso en la discusión no se va a examinar la fe pública registral, sino solo que si en el ámbito registral se puede extender un asiento perjudicando el derecho de terceros, a partir de si tenían conocimiento o no la inexactitud de los registros.

Por ello, de un lado en las salas de Lima se tenía la posición:

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPLANTACIÓN

*«Procede extender la anotación preventiva que publicite la presunta suplantación de los otorgantes de una escritura pública, aun cuando en la partida registral se hubiesen extendido asientos posteriores de modificación de los derechos inscritos»<sup>17</sup>.*

En cambio, la sala de Trujillo tenía como posición:

#### ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPLANTACIÓN

*«No procede la anotación preventiva si en la partida registral constan inscritos derechos a favor de terceros ajenos al título de la presunta suplantación»<sup>18</sup>.*

Siendo que se aprobó como acuerdo:

ACUERDOS LXIX.3.-ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPPLANTACIÓN

*«No procede la anotación preventiva si en la partida registral constan inscritos derechos a favor de terceros ajenos al título de la presunta suplantación»<sup>19</sup>.*

Según la finalidad de los Registros, debe protegerse a los terceros de buena fe; sin embargo, en este caso el precedente es muy amplio, dado que se limita a señalar «derechos a favor de terceros», por lo que incluso podemos deducir la existencia de hipotecas, usos, usufructo u otros.

Téngase en cuenta que no se verifica en este caso la buena o mala fe de los adquirentes, la calificación no da para ello.

Ahora bien, este razonamiento que es aceptable en el ámbito registral, no debería trasladarse al ámbito judicial, dado que ahí sí podría evaluarse la prueba de forma plena.

No obstante lo antes mencionado, dicho acuerdo fue dejado sin efecto por lo dispuesto en el la Tercera Disposición de modificación de las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, ratificada en el artículo 68 del Reglamento de la Ley num. 30313<sup>20</sup>, en cual se incluye la posibilidad que se anote preventivamente en el asiento irregular a favor de terceros.

En ese sentido la Resolución num. 697-2015-SUNARP-TR-A del 15 de octubre de 2015 señala:

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR PRESUNTA SUPPLANTACIÓN.

*«¿Conforme al quinto párrafo de la Sexta Disposición Complementaria y Final del Decreto Legislativo núm. 1049, modificado por la Ley núm. 30313, la anotación preventiva por presunta suplantación será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta suplantación?».*

C) En el procedimiento

Asimismo, se verificó que llegaban al Registro documentos falsos, lo cual fue afrontándose con interpretaciones restrictivas de los diferentes dispositivos registrales. Así, por ejemplo, en el pleno LXXXVII se señaló:

1. APELACIÓN DEL DESISTIMIENTO<sup>21</sup>

*«La aceptación del desistimiento total de la rogatoria formulado por el presentante o representado pone fin al procedimiento registral.*

*En consecuencia, no es procedente la apelación para dejar sin efecto dicho desistimiento.*

*Lo expuesto no es de aplicación en caso de falsedad documentaria del desistimiento»<sup>22</sup>.*

Es decir, para el caso en concreto, no se puede apelar la aceptación del desistimiento total del procedimiento (en especial en caso de discrepancia entre el representado y el representante), lo cual tiene su excepción en los casos en que el desistimiento haya sido materia de falsedad documentaria, lo cual se puede verificar en la práctica en los casos que quiera ser beneficiado con la prioridad en la calificación.

## VII. CONCLUSIONES

I. El principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento ha sido regulado considerando dos supuestos de hecho: la adquisición *a non domino* y la oponibilidad de la inscripción.

II. La circulación jurídica de los bienes inmuebles puede entenderse a partir de la distinción de los conceptos de *titularidad*, *legitimación* y *poder de disposición*.

III. Los supuestos de adquisición *a non domino* son aquellos en los cuales, a pesar de que el transferente no es el titular, el comprador adquiere válida y eficazmente.

IV. Nosotros asumimos que el poder de disposición es un acto de manifestación de la autonomía privada y que se ubica en la norma autorizante; para el caso materia de estudio, en el artículo 2014.

V. En los supuestos de adquisición *a non domino* de bienes inmuebles consideramos que debe realizarse una interpretación restrictiva del segundo párrafo del artículo 948 a los bienes hurtados y robados.

VI. En los casos de la fe pública registral consideramos que la buena fe del tercero es de diligencia, la cual no se extiende a la verificación de la posesión y solo en supuestos excepcionales al título archivado.

VII. En los casos de falsificación de documentos no se aplica la fe pública registral, dado que a pesar de configurarse un supuesto de nulidad por ausencia de manifestación de voluntad, no existe título en la adquisición del otorgante emitido por el verdadero propietario.

VIII. La inscripción del derecho por parte del tercero registral debe realizarse para lograr mayor oponibilidad.

Lima, enero de 2017.

## NOTAS

<sup>1</sup> Real Academia Española (2001), <http://lema.rae.es/drae/?val=fides>.

<sup>2</sup> Real Academia Española (2001), <http://lema.rae.es/drae/?val=p%C3%publica>.

<sup>3</sup> Como antecedentes debe tenerse en cuenta que, a diferencia de Grecia, en Roma tarda su aparición dada su vocación más por lo oral que por la escritura. Incluso se señala que la aparición del término «notario» se encuentra recién en Séneca (Apocolocyntosis 9, 2).

<sup>4</sup> «2. *Gegenüber gutgläubigen Dritten*.

1. *Wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im Grundbuch verlassen und daraufhin Eigentum oder andere dingliche Rechte erworben hat, ist in diesem Erwerbe zu schützen*. 2. *Diese Bestimmung gilt nicht für Grenzen von Grundstücken in den vom Kanton bezeichneten Gebieten mit Bodenverschiebungen*».

5. «Este artículo o sus similares constituyen en todo sistema registral donde aparecen la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial». Exposición de Motivos oficial del Código Civil. Iniciativa y Exposición de Motivos de las Modificaciones del Código Civil. Ed. Cultural Cuzco, Lima, 2004, p. 239.

<sup>6</sup> Véase *supra*.

<sup>7</sup> «Atestación. f. Deposición de testigo o de persona que testifica o afirma algo». Real Academia Española, 2001. <http://lema.rae.es/drae/?val=atestación>.

<sup>8</sup> En este extremo discrepamos con Mota Pinto cuando señala que las nulidades o anulabilidades funcionan en «*face de terceiros*». (MOTA PINTO, 1985, pp. 369-370).

<sup>9</sup> Artículo 3 de la Ley num. 26366.

<sup>10</sup> Véase «¡Alerta registral! Un servicio útil de la SUNARP y un breve acercamiento al principio de consentimiento formal alemán». Revista *Actualidad Jurídica*, tomo 179, octubre de 2008.

<sup>11</sup> Lo cual tampoco es tan rígido tal cual lo señala el numeral 6.4 de la Directiva que líneas abajo desarrollaremos.

<sup>12</sup> Criterio sustentado en la Resolución núm. 390-2014-SUNARP-TR-A de 4 de agosto de 2014. Sesión ordinaria, modalidad presencial, realizada el día 27 de agosto de 2015.

<sup>13</sup> En el mismo sentido, la Resolución núm. 1748-2015-SUNARP-TR-L de 4 de septiembre de 2015.

<sup>14</sup> Según lo dispuesto en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley núm. 30313, publicada el 26 de marzo de 2015.

<sup>15</sup> X Pleno. Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005. Publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 9 de junio de 2005. Criterio adoptado en las Resoluciones num. 229-2004-SUNARP-TR-L, del 16 de abril de 2004; num. 185-2004-SUNARP-TR-L, del 31 de marzo 2004; num. 102-2004-SUNARP-TR-L, del 20 de febrero de 2004, y num. 139-2004-SUNARP-TR-L, de 11 de marzo de 2004.

<sup>16</sup> Fundamento de ello lo encontramos en las Resoluciones num. 229-2004-SUNARP-TR-L, num. 185-2004-SUNARP-TR-L, num. 102-2004-SUNARP-TR-L y num. 139-2004-SUNARP-TR-L.

<sup>17</sup> Criterio sustentado en la Resolución num. 1641-2009-SUNARP-TR-L, de 4 de noviembre de 2009.

<sup>18</sup> Criterio sustentado en la Resolución num. 668-2009-SUNARP-TR-T, de 4 de diciembre de 2009.

<sup>19</sup> LXIX Pleno. Sesión ordinaria y presencial, realizada el 17 de diciembre de 2010.

<sup>20</sup> Aprobado mediante Decreto Supremo 10-2016-JUS.

<sup>21</sup> Sesión ordinaria presencial realizada el día 13 de abril de 2012. Publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 10 de mayo de 2012.

<sup>22</sup> Criterio adoptado mediante Resolución num. 199-2012-SUNARP-TR-A, de 26 de abril de 2012.

(Trabajo recibido el 17-2-2017 y aceptado  
para su publicación el 27-2-2017)