

**CANCELACIÓN ADMINISTRATIVA DE UN ASIENTO
REGISTRAL VICIADO Y EL CAMBIO AL PRINCIPIO DE
LEGITIMACIÓN REGISTRAL:
COMENTARIOS A LA LEY N° 30313¹**

Javier Anaya Castillo²

Fecha de publicación: 01/07/2015

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Antecedentes de la *cancelación administrativa* prevista en la Ley N° 30313. 3. Cancelación administrativa en la Ley N° 30313. 4. Alcances sobre el *principio de legitimación registral* y su modificación por la Ley N° 30313. 5. Conclusiones.

¹ La presente ponencia fue presentada en el evento denominado: “*Jornada de Capacitación sobre la Ley N° 30313. Alcances y Problemática*”, organizado por La Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú el 11 de abril del 2015, con el auspicio del Colegio de Notarios de Lima.

² Registrador Público de la Propiedad. Abogado por la *Pontificia Universidad Católica del Perú* con estudios en Maestría de Derecho Civil por dicha casa de estudios y con estudios de especialización en Derecho Registral por la *Universidad Autónoma de Madrid*. Miembro de la Comisión Consultiva de Derecho Registral y de la Comisión Consultiva de Derecho Urbanístico, Inmobiliario y Catastral del *Colegio de Abogados de Lima*. Actualmente se desempeña como abogado de la Dirección Técnica de la SUNARP.

1. Introducción

Los cambios formulados al sistema registral peruano y otras normas legales a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 30313³, responden a una preocupación legítima del Poder Ejecutivo y del Legislativo, que no es otro que el hacer frente a las distintas acciones fraudulentas que día a día buscan privar o despojar el patrimonio de los particulares, de las personas jurídica e incluso del propio Estado. Y es que el actuar delictivo de estas mafias u organizaciones criminales, no solo menoscaba la *seguridad jurídica* de los ciudadanos, sino que logra también afectar el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico de los bienes.

Empero, para ciertos actores involucrados⁴ o especialistas en la materia⁵, algunas de las modificaciones formuladas en virtud de Ley N° 30313 (nos referimos concretamente al artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado y al artículo 2014 del Código Civil) si bien pueden haber estado inspiradas en buenas intenciones, terminan por encarecer la contratación inmobiliaria y con ello el desincentivo de la circulación de la riqueza.

En líneas generales consideramos que la Ley N° 30313, como todo instrumento jurídico perfectible, no deja de tener aciertos y desaciertos, quedando finalmente en manos de la doctrina y sobre todo, de la

³ 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.

⁴ El Colegio de Notarios de Lima mediante el Oficio N° 619-2015-CNL/D formuló una férrea crítica a la modificación del artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado, por considerar que la norma afectaba el principio de la libertad contractual, encareciendo además los costos de transacción.

⁵ A decir de Martín Mejorada: *“Producto de los delitos inmobiliarios mediáticos, se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al momento de tratar el tema. En realidad la modificación de la Fe Pública Registral, haciéndola más cara y complicada, no resolverá en lo absoluto los fraudes en el sector. Los actos criminales se basan en la falsificación de documentos y sustitución de personas a través de títulos que ingresan a los Registros Públicos y se inscriben. Los terceros que revisan estos documentos, al verificar los títulos archivados, no tendrán cómo saber que son amañados, de modo que igualmente conservarán su adquisición. El Estado sigue sin encontrar una solución integral al problema. Quizá debería prestar atención a quienes hemos postulado la herramienta de una contraseña registral como manera de ingresar al registro.”* MEJORADA CHAUCA, Martín. *“El nuevo estudio de títulos”*. En: Diario Gestión, publicado el 30.3.2015 en la web del diario.

jurisprudencia, la interpretación adecuada y armonizada de estos dispositivos normativos a fin optimizar su aplicación práctica.

Lo que se viene constatando con la entrada en vigencia de esta norma es la aceptación y el rechazo simultaneo al establecimiento de un nuevo orden en la transferencia inmobiliaria (pues ahora la buena fe supone lectura del título archivado y salvo otorgamiento de poder, estaríamos impedidos de comparecer ante un notario que esté fuera de la jurisdicción del inmueble que es materia de transferencia), una redefinición del procedimiento inscriptorio de un título (si bien el procedimiento es no contencioso ahora cabe la oposición en casos de falsificación y suplantación) y la creación de nuevos supuestos de excepción de los efectos legitimadores del registro (ahora se puede cancelar administrativamente un asiento registral en casos de falsificación y suplantación).

Lo cierto es que ninguna sociedad esta inmunizada a los delitos de estafa o fraude, por lo que independientemente de los mecanismos o remedios que el ordenamiento jurídico adopte para combatir dichas actuaciones delictivas, la sofisticación de estas acciones fraudulentas va a permitir que aquí y en cualquier parte del mundo se siga delinquiendo en perjuicio de todas las personas. En ese sentido, los mecanismos propuestos por esta nueva ley no van a evitar que se sigan produciendo estas ilicitudes, pues sería absurdo pensar que con la dación de una ley las mafias u organizaciones criminales van a dejar de despojar a los propietarios de sus bienes. Sin embargo, si se logran usar en forma adecuada y oportuna se podría prevenir e incluso corregir algunas situaciones patológicas producidas por la falsificación documentaria y la suplantación de identidad.

En ese contexto y dada la amplitud de las instituciones recogidas en la Ley N° 30313, a través del presente trabajo nos centraremos en la figura de la *cancelación administrativa* de un asiento registral viciado y en los cambios formulados al *principio de legitimación registral* a partir de la modificatoria del artículo 2013 del Código Civil. Para tal efecto, analizaremos los antecedentes normativos de esta ley tomando en cuenta la experiencia Argentina. Luego analizaremos la figura de la cancelación administrativa en los términos planteados por la Ley N° 30313, para finalmente evaluar los cambios formulados al artículo 2013 del Código Civil.

2. Antecedentes de la de la cancelación administrativa prevista en la Ley N° 30313

La cancelación de un asiento registral en sentido estricto no es algo que sea ajeno a nuestro sistema registral, pues esta figura está recogida en diversas

disposiciones del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos⁶. Así, de producirse la extinción del acto o derecho inscrito, la consecuencia va a ser que se extienda el asiento de cancelación correspondiente para que la inscripción se extinga también respecto de terceros, es decir, le sea oponible. En ese mismo sentido Manzano Solano⁷ ha señalado que: “*la cancelación no es, por tanto causa de extinción de un asiento registral, sino todo lo contrario, consecuencia de esa extinción*”.

Sin embargo, la *cancelación* de la cual vamos hablar en el presente trabajo se presenta en determinados supuestos especiales que requieren cierto grado de valoración y constatación por parte del registro y de otros operadores jurídicos. Así, por imperio de la Ley N° 30313, se ha creado una cancelación administrativa que opera cuando el asiento registral se sustente en un título fraudulento (esto es, por falsificación o suplantación).

Dicho mecanismo, no es ajeno al derecho comparado pues en sistemas como el alemán se puedan cancelar inscripciones notoriamente viciosas o irregulares⁸. De igual modo, en Argentina ya se viene implementando este mecanismo pese a no contar con una herramienta legal que expresamente confiera dicha facultad al Registro.

Pues bien, veamos ahora un poco de esta experiencia comparada en Argentina y los diversos antecedentes normativos que motivaron la creación de la cancelación administrativa en la Ley N° 30313.

2.1 Antecedentes previos: la experiencia Argentina

En el XVI Congreso Internacional de Derecho Registral - CINDER celebrado en la ciudad de Valencia, España, del 20 al 22 de mayo del 2008, el Dr. Alberto Ruiz de Erenchun presentó, a través de su ponencia denominada “*El control de la legalidad en la atribución de los derechos reales*”, la problemática que se viene suscitando con los *asientos registrales*

⁶ Para tal efecto puede revisarse los artículos 91 y 94 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. El artículo 91 contempla dos situaciones concretas: la *cancelación expresa*, cuando se produce alguno de los supuestos previstos en el artículo 94 del mismo reglamento y, *la inscripción de un acto o derecho posterior* que al modificar el acto o derecho inscrito, lo priva de vigencia.

⁷ MANZANO SOLANO, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario: para iniciación y uso de universitarios, Volumen II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994, pág. 943

⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Estudio Preliminar del Sistema Notarial Peruano*. En: El Notario como garante de los derechos de la persona. Por Alfonso Cavallé Cruz, Biblioteca Moderna de Derecho Civil N° 10, Jurista Editores, Lima, 2012, pág. 49

viciados⁹, esto es, aquellos asientos registrales que se extienden como consecuencia de un fraude documentario¹⁰. A tal efecto, propuso que las legislaciones y reglamentaciones registrales de los distintos sistemas jurídicos instituyan, ante la *patente nulidad de un asiento practicado*, un procedimiento registral acreditativo y breve que permita, en “acto fundado”, disponer la *cancelación o anulación* de tales asientos viciados, sin perjuicio de la posterior salvaguarda judicial que establezcan las leyes respecto de dichos actos irregulares o incausados.

Posteriormente, en el congreso denominado II Foro Internacional de Derecho Registral celebrado en la ciudad de Santa Fe, república de Argentina, del 23 al 25 de abril de 2009, el propio Ruiz de Erenchun¹¹ puso nuevamente de manifiesto la necesidad de contar con un procedimiento estrictamente registral que permita que los “asientos viciados” puedan ser “removidos” en forma rápida y expeditiva. Como explica De la Puente de Alfaro¹², la propuesta generó un fructífero debate que reflejó dos claras posturas: “*la de quienes entendían que la propuesta invadía directamente las competencias judiciales pues no puede en ningún caso aceptarse la*

⁹ Como indica el propio Ruiz de Erenchun “*La problemática no es nueva en los Registros de la Propiedad Inmueble de Latinoamérica. Esa fue la causa que a principios de la década del 90, e impulsados por las experiencias vividas como registrador a mediados de la década del 70, comenzamos a elaborar la idea que luego formó parte de las labores presentadas en el XVI Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral (Guayaquil. Ecuador. 1997). También en mayo del año 2007 con motivo del Encuentro Especial convocado por la Superintendencia Nacional de Registros de la Propiedad (SUNARP) de Perú, en forma conjunta con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España, donde expuse el tema.*” RUIZ DE ERENCHUN, Alberto. “El control de legalidad en la atribución de los derechos reales: asientos registrales viciados”. Ponencia presentada en el XVI Congreso Internacional de Derecho Registral - CINDER celebrado en la ciudad de Valencia, España, del 20 al 22 de mayo del 2008.

¹⁰ Resultan ilustrativas las palabras de Alberto Ruiz de Erenchun sobre la falsificación documentaria existente en la República de Argentina: “*(...) los delincuentes en la materia “idearon” las modalidades de la “adulteración” (ej. borrando notas o modificando las colocadas), “sustitución” (quitando el nombre del titular y colocando otro) o “suponiendo asientos” (ej. intercalando hojas) con asientos de documentos que simulando su existencia, cuya matriz notarial o judicial no existe, pero que sin embargo “circulaba” un “testimonio del acto con toda su verosimilitud sellos e inscripciones”, el que era “creado” valiéndose de la errónea o a veces falta del cuidado debido en estudiar la matriz por parte de quienes luego autorizaban que se “contratara” en base a ese “instrumento apócrifo”.*”

¹¹ Su ponencia se tituló: “*Inexactitudes registrales provenientes de asientos registrales viciados*” que fue una continuación de la presentada en el XVI Congreso del CINDER 2008 a la que ya hemos hecho referencia.

¹² DE LA PUENTE DE ALFARO, Fernando. *Medios de calificación del registrador y título cuya nulidad no resulta del mismo: una propuesta*. Colección Cuadernos de Derecho Registral dirigida por Antonio Pau, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2010, pág. 11.

*cancelación de derechos por el Registrador sin que lo ordene una sentencia judicial y la de aquellos otros que entendían que dada la inexistencia de cosa juzgada, la propuesta no hacía más que **proporcionar un medio para restituir la legalidad groseramente violentada**, los derechos del auténtico titular y el valor del contenido del Registro.”*

Lo importante del debate suscitado en dicho evento es que respecto a la problemática de los asientos registrales viciados, se arribaron a las siguientes conclusiones:

*“(...) 6. Los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido hechos generadores de un asiento viciado. Esa actividad debe **enmarcarse en la normativa vigente**.*

*7. Frente a esta problemática, resulta conducente un **procedimiento preventivo** (administrativo-registral) que respete los principios del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando en todos los casos sujeto a revisión o amparo judicial este procedimiento y cuando de él resulte.*

*8. La correspondencia entre la realidad jurídica registrada y la extraregistral **reduce los costes de transacción** y contribuye a sustentar la **seguridad dinámica**. (...)”*

De las conclusiones señaladas, se puede destacar la necesidad de incorporar en la normativa registral vigente (esto es, la de los distintos sistemas registrales) un **procedimiento preventivo** (administrativo-registral) que permita, desde el propio registro, hacer frente a los hechos generadores de un asiento viciado, a fin de contribuir con la concretización de la seguridad dinámica.

Debe tenerse presente que la propuesta formulada no es meramente teórica, sino que por el contrario, ya había sido puesta en práctica¹³ como respuesta a las distintas denuncias formuladas por acreedores defraudados, propietarios despojados de su dominio, notarios que nunca otorgaron los instrumentos, e inclusive, en algunos casos, jueces o secretarios de los juzgados a los cuales se les atribuía la autoría de oficios judiciales de cancelación de gravámenes.

En esa línea, De la Puente de Alfaro señala que los fundamentos usados por el Director del Registro de la capital federal de Argentina para disponer

¹³ El caso que ha expuesto Alberto Ruiz de Erenchun en diversos eventos académicos para graficar la problemática de un asiento registral viciado es el siguiente: Se había transferido un inmueble a través de un representante, logrando posteriormente inscribirse dicha transferencia en los registros públicos. El detalle es que la persona que supuestamente había vendido, esto es, el representado, había fallecido cuarenta años atrás. Es decir, jamás otorgo poder alguno de disposición sobre el inmueble, circunstancia que es plenamente acreditable ante los registros públicos con la respectiva partida de defunción del supuesto poderdante transferente.

la cancelación de un asiento registral viciado fueron los siguientes: “(...) el principio de legalidad que ilumina la Ley 17801 sobre Registro de la Propiedad Inmueble, el principio de juricidad del procedimiento y del asiento en el Registro, el principio de seguridad del tráfico y del servicio registral (artículo 2505 del Código Civil argentino que encuentra su reflejo en la Ley 17801), el deber de velar por el contenido del Registro que se plasma en la calificación registral y el control de legalidad, la exigencia constitucional de que exista “derivación legal suficiente” en el tracto de asientos (...)”¹⁴

De acuerdo con lo expuesto, se puede colegir que la solución adoptada consistiría en el dictado de una resolución fundada por el Director General del Registro, que habilita al registrador para efectuar un “*contra asiento*” que deje sin efecto, el “*asiento viciado*”.

Sin embargo, nos llama la atención que la propia Ley 17801¹⁵, *Ley que regula el Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble*, no haya previsto con claridad dicha atribución, es decir, la facultad registral de poder cancelar un asiento de inscripción fraudulento o viciado. En ese sentido, la propuesta formulada, si bien responde a una preocupación legítima de querer restituir la legalidad groseramente violentada por la falsificación documentaria, no tendría mayor sustento que la propia interpretación sistemática y teleológica que se habría hecho de los principios registrales (legalidad, seguridad del tráfico, deber de velar por el contenido del Registro, entre otros) imperantes en su ordenamiento jurídico.

Ello quizás se justifique en parte por la ausencia del *principio de legitimación registral* en el sistema registral argentino¹⁶, razón por la que sus

¹⁴ DE LA PUENTE DE ALFARO, Fernando. Ob. Cit. pág. 15.

¹⁵ Tengamos presente que la cancelación prevista en la Ley 17801, *Ley que regula el Régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble*, no ha regulado la problemática de los asientos registrales viciados. Al respecto, el artículo 36 de dicha ley establece que: “*Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley. Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos. Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario. La cancelación podrá ser total o parcial según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación local.*”

¹⁶ Con relación al sistema registral argentino se ha señalado: “*El efecto de la inscripción es de mera oponibilidad, pero no existen los principios de fe pública y legitimación, consecuencia de las muy limitadas facultades calificadoras del Registrador, pues se encomienda al notario o escribano la valoración de la titulación del disponente a la vista de la certificación registral.*” MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar.

asientos registrales, a diferencia de los nuestros, no gozan de la garantía de la *intangibilidad*, la misma que como sabemos –antes de la modificación efectuada por la ley 30313- solo quedaba enervada en los casos de *rectificación* o *invalidez* por declaración judicial.

Así, vemos que la ausencia de una normativa que prevea dicho mecanismo de cancelación, no ha sido impedimento para contar con un “*debido proceso administrativo registral*” que les permita recoger en dicho procedimiento todas las constancias documentales, informativas, testimoniales y demás pruebas que habiliten y acrediten la “irregularidad del asiento registral”. Al respecto, como indica el propio Ruiz de Erenchun¹⁷: “*Con ello a la vista y meritado el caso, se dicta la Resolución Administrativa, con causa y fundamento legal y probatorio, que dispone la cancelación del asiento viciado y la consecuente restitución de vigencia de los asientos que hubieren sido fraudulentamente cancelados, la cual se notifica a los sujetos que tienen “interés legítimo” respecto de esos asientos, para que interpongan los recursos registrales previstos (ley 22.301), o que contempla la ley nacional de procedimientos administrativos (ley 19.549), o las acciones judiciales que estimen a sus derechos.*”

En atención a lo expuesto, podemos decir que si bien la experiencia Argentina constituye un primer antecedente de la cancelación por suplantación de identidad o falsificación documentaria, en nuestro ordenamiento jurídico la realidad ha sido otra, pues para la implementación de este remedio correctivo, se vio por conveniente que sea una ley dictada por el Poder Legislativo la que otorga esta facultad al propio registro, lo cual además ha requerido por parte del legislador la necesidad imperiosa de modificar el *principio de legitimación* previsto en el artículo 2013° del Código Civil, a fin de adecuarlo a los supuestos especiales de cancelación que prevé la nueva ley N° 30313.

En las líneas que siguen haremos un comentario breve de los diversos proyectos normativos que sobre el particular se han presentado al Congreso de la República.

Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, pág. 104.

¹⁷ RUIZ DE ERENCHUN, Alberto. Ob. Cit. págs. 15 y 16.

2.2 Proyecto de Ley N° 4542/2010-PE¹⁸

A finales del 2010 el Poder Ejecutivo presentó un proyecto de ley denominado “*Ley de modernización y simplificación de la función Registral*”, proyecto que de conformidad con el artículo 77 del Reglamento del Congreso fue derivado a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos como proyecto de Ley N° 4542/2010-PE para su respectivo estudio y dictamen.

En líneas generales este proyecto de ley proponía algunos cambios estructurales en la organización del registro, como la creación de la *calificación sustitutoria* para títulos en trámite o la implementación de *salas transitorias* o *vocales únicos* en el ámbito de la segunda instancia registral. Asimismo, propuso algunos cambios de carácter sustantivo en el procedimiento registral de inscripción de un título, al precisar las características y los alcances de la función calificadora, o extender la responsabilidad a los servidores que coadyuvan con la calificación registral de un título¹⁹.

Empero, merece detenerse en este proyecto de ley pues pese a que fue archivado por el Congreso de la República, constituye **uno de los primeros antecedentes de la Ley N° 30313**. Así, entre los cambios resaltantes que el Poder Ejecutivo planteó a través del proyecto de ley N° 4542/2010-PE destaca la regulación de la *oposición* en el procedimiento registral de inscripción (Art. 11 del proyecto) y la *cancelación* de un asiento registral en supuestos específicos (Art. 12 del proyecto).

En cuanto a la *oposición*, se indicó en el proyecto de ley N° 4542/2010-PE que ésta debería ser presentada por el Diario de la Oficina Registral correspondiente, debiendo el Registrador admitirla solo si se presentaba cualquiera de los siguientes documentos:

- (i) Declaración notarial de suplantación del otorgante de la escritura pública o acta notarial formalizada ante aquél. (*supuesto de suplantación de identidad*).
- (ii) Declaración notarial o judicial en el sentido que el parte notarial o judicial materia de calificación, no había sido expedido por aquellos. (*supuesto de falsificación documentaria*).

¹⁸ Este proyecto de ley se elaboró durante el gobierno de *Alan García Pérez* y fue presentado cuando era Ministra de Justicia, la Dra. Rosario Fernández Figueroa y cuando era Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el Dr. Álvaro Delegado Scheelje.

¹⁹ De acuerdo con el artículo 8 de este proyecto de ley no solo los Registradores Públicos o Vocales del Tribunal Registral son responsables de la calificación e inscripción, sino también los asientos registrales y otros servidores que intervengan en el proceso inscriptorio.

- (iii) Declaración del funcionario competente de la entidad administrativa respecto a que el documento presentado para su inscripción no había sido extendido o emitido por la entidad que representa o por funcionario competente para ello. (*supuesto de falsificación documentaria*).

Bajo esta propuesta la oposición era tramitada exclusivamente por el Notario, el Juez o el funcionario competente de la entidad administrativa. Cabe resaltar que en el proyecto de ley N° 4542/2010-PE, la oposición por *suplantación de identidad* sólo se admite por declaración notarial, mientras que los supuestos de falsificación documentaria pueden ser promovidos por declaración notarial, judicial o del funcionario competente de la entidad administrativa.

Respecto a los supuestos especiales de *cancelación* de asientos de inscripción, el artículo 12²⁰ del proyecto de ley N° 4542/2010-PE ha contemplado los siguientes supuestos:

- (i) Cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título.
- (ii) Cuando el acto inscrito no conste en el título señalado como su sustento o se compruebe su denegatoria de inscripción.
- (iii) Cuando se sustente en alguno de los supuestos de oposición y sean acreditados con algunos de los documentos allí descritos, y siempre que no se afecten a terceros con derecho inscrito.

Lo primero que habría que comentar con relación a este dispositivo normativo es que no se precisa si la cancelación de un asiento registral puede efectuarse en sede administrativa o debe necesariamente recurrirse a la vía judicial para obtener la tutela requerida. Entendemos que debe ser lo primero, pues la idea es justamente evitar que el propietario que se ve perjudicado por una suplantación o una falsificación documentaria tenga que acudir, con los costos que ello involucra, al Poder Judicial. Lo segundo que habría que resaltar de este proyecto es que los supuestos en lo que procede la cancelación son más amplios a los previstos en la Ley N° 30313, pues no se agotan en la suplantación o en la falsificación documentaria, sino que

²⁰ Artículo 12.- Supuestos especiales de cancelación de asientos de inscripción.- Constituyen supuestos especiales de cancelación del asiento de inscripción:

- a) Cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título.
- b) Cuando el acto inscrito no conste en el título señalado como su sustento o se compruebe su denegatoria de inscripción.
- c) Cuando se sustente en algunos de los supuestos citados en el artículo anterior y sean acreditados con algunos de los documentos allí descritos, siempre que no afecten a terceros con derecho inscrito. La cancelación de asientos de inscripción se efectuará bajo exclusiva responsabilidad de la autoridad o funcionario competente.

comprende también los casos de inexistencia del acto causal o del asiento de presentación, o cuando pese a su advertida denegatoria se inscribió en forma indebida un acto o derecho. Estos supuestos, como veremos más adelante, no constituyen ninguna novedad pues el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos ya los ha contemplado.

2.3 Proyecto de Ley N° 2996/2013-PE²¹

Este proyecto de ley resulta de gran importancia para comprender los alcances de la Ley N° 30313, pues tanto desde el nombre hasta su estructura, así como las propuestas normativas formuladas a otros cuerpos normativos (Código Civil y el Decreto Legislativo del Notariado), han servido de inspiración a la ley que ahora es materia de comentario. Debe tenerse presente que el presente proyecto de ley (artículo 1) tenía por objeto establecer disposiciones vinculadas a la *oposición* al procedimiento de inscripción registral en trámite y *cancelación* del asiento registral por suplantación o falsificación de documentos presentados a los Registros Públicos, previendo además la modificación de los artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de diversas normas del Decreto Legislativo N° 1049²². Como se ve, el esquema propuesto en dicho proyecto ha sido adoptado por la Ley N° 30313.

En cuanto a la *cancelación por suplantación o falsificación* de un asiento registral en sede administrativa, vemos que en la exposición de motivos de dicho proyecto se señaló lo siguiente: “(...) *Por consiguiente, se considera como supuestos especiales tanto de “oposición” en los procedimientos de inscripción registral en trámite como de “cancelación” del asiento registral siempre que en dicha sede administrativa sea acreditada la falsificación documental de manera indubitable. Siendo ello así, con las normas propuestas en el presente proyecto de ley se busca regular medidas de excepción que permitan mantener y sostener la seguridad que emana del Registro. (...)*”

Ahora bien, esta propuesta normativa se distingue de la formulada en el artículo 12 del proyecto de ley N° 4542/2010-PE, por cuanto precisa con claridad quien es el competente para resolver las solicitudes de cancelación, siendo en el presente caso, el Jefe Zonal de la oficina registral

²¹ Este proyecto de ley se elaboró durante el gobierno de *Ollanta Humala Tasso* y fue presentado cuando era Ministro de Justicia, el Dr. Juan Jiménez Mayor, siendo además impulsado por el actual Superintendente Nacional de los Registros Públicos, el Dr. Mario Solari Zerpa hasta la aprobación del mismo, con varias modificaciones, a través de la Ley N° 30313.

²² Debe tenerse presente que esta propuesta normativa no recogía la modificación del artículo 4 del Decreto Legislativo del Notariado, referido a la competencia de los notarios.

correspondiente, con lo cual no quedaría duda que estaríamos frente a un procedimiento de cancelación dispuesta por una autoridad administrativa y no por una judicial.

Con relación a los supuestos en los que opera la cancelación vemos que el artículo 4²³ del proyecto de ley hace una remisión al artículo 3, esto es, a los supuestos en los que se puede interponer la *oposición* de un título en trámite. El siguiente cuadro grafica los casos en que el notario, la autoridad o el funcionario correspondiente pueden solicitar la *cancelación de un asiento registral* ante los Registros Públicos.

Cancelación por “Falsificación documentaria”	Cancelación por: “Suplantación de identidad”
<ul style="list-style-type: none"> - Declaración notarial - Declaración judicial - Declaración de cónsul - Declaración del árbitro - Declaración del funcionario administrativo - Declaración del juez de paz cuando realice función notarial 	<ul style="list-style-type: none"> - Declaración notarial - Declaración del cónsul - Declaración del juez de paz cuando realice función notarial

Asimismo, de acuerdo con el aludido proyecto normativo se advierte que la cancelación de un asiento registral por suplantación o falsificación puede aplicarse sobre *instrumentos públicos protocolares o extraprotocolares*, con lo cual podríamos inferir que este remedio correctivo no solo se daría sobre actos inscribibles en el Registro de Predios.

²³ Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

“El jefe Zonal de la Oficina Registral correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por falsificación de documentos jurisdiccionales o administrativos y siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales d), e), y f), d, y e del artículo precedente.

También proceden las solicitudes de cancelación de asientos registrales por suplantación y/o falsificación de documentos notariales, sólo cuando se acredite con algunos de los documentos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo precedente; en los demás casos los notarios proceden de acuerdo a lo establecido en la Quinta y Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, será bajo exclusiva responsabilidad del notario, autoridad o funcionario que emitió alguno de los documentos referidos en el artículo precedente.

La decisión del Jefe Zonal de disponer la cancelación de un asiento registral debidamente motivada, es irrecurrible en sede administrativa, quedando a salvo el derecho del administrado de presentar la demanda en el proceso contencioso administrativo.

Finalmente, en aras de conservar una adecuada concordancia²⁴ con las modificaciones planteadas, se aprecia que con relación al *principio de legitimación registral* previsto en el artículo 2013 del Código Civil, se propuso adoptar el siguiente tenor: “(...) *El asiento registral podrá ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la falsedad del documento judicial, arbitral, notarial o administrativo que lo sustenta, a través del pronunciamiento de la autoridad que lo hubiese emitido y en otros supuestos similares que se apruebe por Decreto Supremo*”.

Sobre dicha propuesta normativa formulamos brevemente los siguientes comentarios. De acuerdo con el tenor modificado del artículo 2013 del Código Civil, la cancelación en sede administrativa se restringiría en principio solo para el caso de falsificación documentaria, con lo cual no guardaría coherencia con el artículo 4 del proyecto de ley que permite también la cancelación para el caso de la suplantación de identidad de los comparecientes. En esa misma línea, se aprecia que en forma innecesaria se ha excluido, para los casos de cancelación por falsificación, la *declaración del cónsul*, no obstante que el artículo 4 del proyecto ya citado si lo permite.

Finalmente, esta el hecho de que expresamente se admite la posibilidad de que se pueda cancelar un asiento registral en supuestos distintos a la falsificación documentaria, siempre que sean “*similares*” y esten recogidos en un “*Decreto Supremo*”. De lo señalado, surge la duda respecto a que debe entenderse por *supuestos similares* a la falsificación. Además, al exigirse solo *decreto supremo* se estaría obviando cualquier otro supuesto de excepción al efecto legitimador de la inscripción que este previsto en una ley o en una norma de menor jerarquía (A modo de ejemplo, podemos decir que si la Ley N° 30313 hubiere adoptado dicho tenor dispositivo, se excluirían los supuestos de cancelación previstos por los artículos 95° y 96° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos).

2.4 Proyecto de Ley 3848/2014-CR²⁵

En virtud de este proyecto de ley también se recogió la figura de la cancelación en sede administrativa de un asiento registral viciado o fraudulento. Este proyecto fue posteriormente acumulado con los proyectos

²⁴ En la exposición de motivos del proyecto de ley N° 2996 se señaló lo siguiente: “*Finalmente, y en razón de conservar una adecuada concordancia, la previsión de los supuestos de cancelación en sede administrativa ha sido considerada en el nuevo texto del artículo 2013 del Código Civil peruano, propuesto en la Primera Disposición Complementaria Modificatoria.*”

²⁵ Este proyecto de ley fue presentado por el grupo parlamentario Fuerza Popular, por iniciativa del congresista de la República Héctor Becerril Rodríguez.

de Ley N° 2996/2013-PE, N° 3029/2013-CR, N° 3257/2013-CR, N° 3350/2013-CR, N° 3365/2013-CR y 3849/2014-CR, siendo meritudo en el dictamen que emitió la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República.

A diferencia de la propuesta formulada por el Poder Ejecutivo, este mecanismo correctivo no se reguló en forma *independiente* sino que fue incorporado en el artículo 2013 del Código Civil. Al respecto, si bien la vinculación entre el *principio de legitimación* y la figura de la *cancelación administrativa* resulta patente, consideramos que no hubiese sido conveniente adoptar dicha propuesta en los términos que se estaba planteando, pues como se sabe, la *ratio legis* de dicho dispositivo del Código Civil ha sido resaltar el efecto legitimador de la inscripción registral como un principio y no incidir en sus excepciones, es decir, regular los alcances o efectos del principio de legitimación y no centrarse tanto en los supuestos de ruptura de la presunción de exactitud.

Sin perjuicio de ello, resulta pertinente lo señalado en la exposición de motivos de dicho proyecto respecto a la justificación del cambio: “(...) *Actualmente, el ordenamiento jurídico nacional no contiene disposición alguna que permita a un tercero interesado oponerse a la inscripción en los registros públicos de un determinado derecho. Esta situación que busca asegurar la agilidad del intercambio de bienes, permite la inscripción de derechos amparados en títulos inválidos y por increíble que parezca, aun habiéndose probado la invalidez del título que dio origen a la inscripción, esta no pueda ser anulada, salvo disposición judicial. Es por las razones expuestas que es necesario permitir al tercero perjudicado oponerse a la inscripción registral únicamente en aquellos casos donde la rogatoria de la inscripción se fundamente en un título falso o en casos de suplantación de identidad; y en los mismos casos, facultar al registrador a cancelar el asiento registral respectivo. (...)*”

En el siguiente cuadro comparativo, podremos apreciar los alcances de esta iniciativa legislativa respecto de la propuesta de modificación formulada al artículo 2013 del Código Civil:

Artículo 2013 (Versión primigenia)	Artículo 2013 (Versión proyecto de ley N° 3848)
<i>“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”</i>	<i>“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se cancele por las instancias registrales pertinentes o se declare judicialmente su invalidez.”</i>

	<p><i>El asiento registral podrá ser cancelado de oficio exclusivamente mediante los siguientes documentos:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Declaración notarial de suplantación de alguno de los otorgantes o de sus representantes.</i><i>2. Declaración del notario en el sentido de que el instrumento notarial materia de calificación no ha sido emitido por él.</i><i>3. Declaración del juez de paz o cónsul, cuando realice función notarial, en los supuestos señalados precedentemente.</i><i>4. Declaración judicial del juez que supuestamente habría emitido el mandato judicial materia de calificación, en el sentido de no ser él el autor de dicho mandato.</i><i>5. Declaración oficial de la autoridad administrativa que supuestamente habría emitido el acto materia de calificación, en el sentido de no ser él el autor de dicho acto.</i><i>6. Declaración oficial del árbitro en el sentido de que el laudo materia de calificación no ha sido expedido por él.</i> <p><i>El tercero interesado podrá solicitar a registros públicos la cancelación de la inscripción únicamente mediante la presentación de los documentos señalados precedentemente.</i></p> <p><i>Los notarios públicos, jueces, cónsules, árbitros y autoridades administrativas citadas se encuentran obligados a presentar los documentos señalados precedentemente en un plazo no mayor de tres días hábiles de conocido el hecho, bajo responsabilidad.</i></p> <p><i>El incumplimiento del plazo no implica la invalidez, inadmisibilidad o improcedencia de la solicitud realizada posteriormente ante los registros públicos.</i></p> <p><i>La decisión de cancelar el asiento registral es irrecurrible en sede administrativa, quedando a salvo el derecho del administrado de iniciar la demanda contencioso administrativa.”</i></p>
--	--

Vemos que este proyecto normativo en forma innecesaria excluye la figura de la *rectificación* para los supuestos de inexactitud registral, es decir, los casos en que a instancia de parte o de oficio se puede rectificar los errores *materiales* o de *concepto* que en forma involuntaria cometen los registradores al momento de extender un asiento de inscripción o anotación. De otro lado, resulta contradictorio que se diga que el asiento registral podrá ser cancelado *de oficio* por el Registrador y que luego se diga que este procede exclusivamente por declaración del notario, juez, árbitro o funcionario administrativo, lo que haría suponer que la cancelación se promueve más bien a instancia de parte interesada antes que de oficio.

Finalmente, corresponde señalar que al igual que el proyecto de Ley N° 2996/2013-PE, se previó que la decisión de cancelar el asiento registral sea irrecurrible en sede administrativa, sin perjuicio de se pueda luego iniciar la demanda contenciosa administrativa. Empero, se indicó que la legitimación para solicitar la cancelación podría ser atribuida a cualquier *tercero interesado*, es decir, una regla distinta a la prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313, donde la legitimación recae exclusivamente en el Notario, Juez, Árbitro, Cónsul o funcionario administrativo, esto es, la disposición vigente recoge la figura de presentación cautiva para las solicitudes de cancelación.

Pues bien, hecho este breve recuento de la experiencia Argentina y de las distintas iniciativas legislativas que se han formulado con anterioridad a la Ley 30313, veamos en primer lugar de que trata la figura de la *cancelación administrativa* de un asiento registral viciado para luego entrar a analizar las modificaciones formuladas al principio de *legitimación registral*.

3. Cancelación administrativa en la Ley N° 30313

En líneas generales la Ley N° 30313 tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad de los contratantes en los instrumentos públicos y la falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral. Con anterioridad a esta norma, ya existían algunos mecanismos registrales que han pretendido alcanzar dichos objetivos. Así, tenemos la *tacha por falsedad documentaria*²⁶, el servicio de

²⁶ Recogido en el artículo 36° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

*alerta registral*²⁷, el *bloqueo* por presunta falsificación documentaria²⁸, la *anotación* por presunta falsificación de documentos extraprotocolares²⁹ y la *inmovilización* de partidas registrales³⁰.

Sin embargo, a la fecha, pese a existir los mecanismos normativos antes enunciados, no se ha logrado detener los problemas derivados de la suplantación de contratantes en los instrumentos públicos notariales o la falsificación de los partes notariales, consulares, judiciales o documentos provenientes de las entidades administrativas.

En tal sentido, entre las novedades que trae la Ley N° 30313, está la *cancelación administrativa* de asientos registrales viciados, mecanismo que a nuestro modo de ver, constituye una herramienta importante para aquellas personas que se ven despojadas de sus propiedades a partir de una inscripción registral, pues se les permite, con el concurso del notario, autoridad o funcionario, cancelar dichos asientos sin la necesidad de recurrir a la vía judicial. Por ello, entendemos que la propuesta normativa formulada tiene una finalidad constitucionalmente legítima pues, con el establecimiento de estas nuevas medidas de control, se pretende tutelar la *seguridad jurídica* en el ámbito de las contrataciones³¹.

Al respecto, resulta pertinente lo señalado por Gonzales Barrón³² quien afirma que: “*Desde hace mucho tiempo sostenemos que la inscripción basada en título falsificado debe cancelarse, porque la inexistencia total de*

²⁷ Es una medida preventiva que se ha planteado con la Directiva N°003-2008-SUNARP/SN y que luego fue repotenciada mediante la Directiva N° 006-2013-SUNARP/SN.

²⁸ Directiva N°001-2012-SUNARP/SN, directiva que regula el Bloqueo por presunta falsificación de documentos, aprobada por resolución N° 019-2012-SUNARP/SN de fecha 27.02.2012

²⁹ Directiva N°003-2012-SUNARP/SN, directiva que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum, aprobada por resolución N° 257-2012-SUNARP/SN de fecha 13.09.2012

³⁰ Directiva N° 008-2013-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 314-2013/SUNARP/SN, vigente a partir del 24.12.2013

³¹ Respecto de la seguridad jurídica, en la sentencia recaída en los expedientes acumulados N° 0001/0003-2003-AI/TC el Tribunal Constitucional ha señalado lo siguiente: “[...] *la seguridad jurídica es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución. Se trata de un valor superior contenido en el espíritu garantista de la Carta Fundamental, que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca 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 los cauces del Derecho y la legalidad. [...] [E]ste Colegiado ha reconocido que la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. [...]” (el subrayado es nuestro).*

³² GONZALES BARRÓN, Gunther. Ob. Cit. pág. 49.

acto jurídico hace superfluo que se inicie y tramite un proceso judicial de nulidad. Esta solución se encuentra generalizada en el derecho comparado, en el que se permite la cancelación de inscripciones notoriamente viciosas o irregulares.”

Con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 30313, la cancelación de los asientos registrales en sede administrativa sólo ocurría en los casos previstos en los artículos 95³³ y 96³⁴ del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, los mismos que están referidos a supuestos de nulidades formales o típicamente registrales³⁵ siendo, por tanto, inscripciones indebidas atribuibles al propio registro. En los demás casos, esto es, cuando se cuestionaba la validez o la legalidad del título que dio mérito a la inscripción (por ejemplo se solicite la nulidad del título por falsedad documentaria), dicha cancelación solo podía ser dispuesta por el Poder Judicial.

3.1 Definición y naturaleza

En virtud de la *cancelación administrativa* prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313 se pretende dejar sin efecto un *asiento registral* cuyo acto causal se sustenta en: (i) un documento falsificado total o parcialmente, es decir, un documento apócrifo o con matriz inexistente; o, (ii) un instrumento cuyo revestimiento formal, si bien puede ser auténtico, carece de la declaración de voluntad del agente por haber mediado la suplantación de su identidad.

³³ Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

³⁴ Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

³⁵ Sobre el particular, Manuel Soria señala que: “*A diferencia de la nulidad material del título, esta es una nulidad que deriva directamente del asiento como unidad registral, siendo de naturaleza formal. Todos los asientos que se extienden en el Registro, se sujetarán al cumplimiento de los requisitos formales señalados en cada uno de sus reglamentos; es más, se observarán los requisitos específicos de cada caso.*” SORIA ALARCÓN, Manuel. Comentarios a la Legislación registral. Palestra Editores. Lima, 2001. Pág. 225.

Por la oportunidad en que se solicita la cancelación administrativa, esto es, cuando ya se produjo la extensión del *asiento registral viciado*, estaríamos frente a un **remedio correctivo**, pues se pretende a posteriori restituir la legalidad groseramente violentada por la acogida de un título fraudulento.

Ahora bien, la Ley N° 30313 plantea que sea el *Jefe Zonal* de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el competente para disponer la cancelación del asiento registral, lo cual, a nuestro modo de ver, resulta pertinente, pues dado los altos ingresos de solicitudes de inscripción que vienen asumiendo los Registradores Públicos, sería contraproducente que se traslade más atribuciones sin incrementar la capacidad operativa del registro (esto es, sin aumentar el número de Registradores y Asistentes Registrales). A ello, habría que agregar la experiencia que vienen alcanzando los jefes zonales con la tramitación del bloqueo y la anotación por la presunta falsificación de documentos protocolares y extraprotocolares. Además, desde el punto de vista funcional³⁶, el Jefe Zonal puede contar con mayores recursos para garantizar un adecuado procedimiento a todas las partes involucradas.

Sin embargo, siendo un cargo de confianza y no de carrera, consideramos que debería preverse en el reglamento de la ley una disposición que garantice la *autonomía* o la *independencia* del jefe zonal al momento de que este funcionario disponga la cancelación de un asiento registral, así como la necesidad de que sea un técnico con experiencia en el ámbito registral y notarial.

En cuanto a la naturaleza de este procedimiento, vemos que si bien el jefe zonal dispone la cancelación del asiento registral viciado, será finalmente el registrador público competente el encargado de disponer la extensión del asiento respectivo. En atención a ello, ¿la cancelación administrativa compartiría las mismas particularidades que un procedimiento de inscripción de un título? Consideramos que no, pues la actuación probatoria así como la decisión adoptada se dan en la propia jefatura zonal. Además, dado que se está dejando sin efecto un derecho

³⁶ De acuerdo con el artículo 62 del Reglamento de Organizaciones y Funciones de la SUNARP aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2013-JUS la jefatura zonal puede ser definida como: “La Jefatura Zonal está encargada de la dirección, ejecución, evaluación y supervisión de las actividades de la Zona Registral en armonía con la política y lineamientos generales establecidos por la Alta Dirección. El Jefe Zonal es el funcionario de mayor jerarquía en la Zona Registral, depende de la Superintendencia Nacional y coordina sus actividades y funciones con la Secretaría General. En caso de ausencia es reemplazado por el Jefe de la Unidad Registral.”

inscrito, debería preverse en el reglamento las garantías necesarias para resguardar el debido procedimiento administrativo, razón por la cual, el carácter contencioso que es ajeno al procedimiento de inscripción de un título, sería imperante en este tipo de procedimientos.

Conforme a ello, en tanto el procedimiento administrativo puede ser definido como el “*conjunto de actos y diligencias tramitadas en una entidad, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados*”, podríamos a priori colegir que el procedimiento de cancelación de un asiento registral viciado es un *procedimiento administrativo*.

3.2 Sujetos legitimados

Teniendo en cuenta el *Proyecto de Ley N° 3848/2014-CR*, en virtud del cual se propuso que la solicitud de cancelación pueda ser promovida *por cualquier tercero interesado*, se discutió en la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República, la pertinencia de que la solicitud de cancelación pueda ser presentada en forma indiscriminada por cualquier ciudadano que se vea afectado por una inscripción sustentada en un documento falsificado o en un documento donde se le haya suplantado su identidad. Cabe resaltar que en el *Proyecto de Ley N° 2996/2013-PE* no se formuló ninguna referencia sobre el particular limitándose a indicar que la cancelación procederá con la presentación de alguno de los documentos previstos para la oposición, esto es, sin especificar que sujeto lo podría presentar.

Téngase en cuenta que mediante el mecanismo del *Bloqueo por presunta falsificación* de documentos protocolares o extraprotocolares, **permite a cualquier administrado** solicitar la extensión de un asiento de bloqueo o una anotación, según corresponda, en aquella partida en la cual se haya inscrito un asiento con documentación presuntamente falsificada. Es decir, la presentación de estas solicitudes no es “*cautiva*” sino por el contrario “*liberada*”, pudiendo por tanto ser presentada la solicitud del bloqueo por cualquier interesado.

Empero, el artículo 4.2 de la Ley N° 30313 optó por una presentación restringida para este tipo de procedimientos al indicar que: “*La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.*”

Consideramos que la opción adoptada se pudo deber a las siguientes razones: (I) *evitar la falsificación de la propia solicitud de cancelación*, tengamos en cuenta que el nivel de falsificación se ha vuelto tan sofisticado que no nos sorprendería que si se logra falsificar con bastante rigor un instrumento público, se pueda sencillamente falsificar la propia solicitud de cancelación formulada por el notario, autoridad o funcionario público; y, (ii) *evitar la dilación innecesaria en el procedimiento*, la cancelación registral debe caracterizarse por ser un trámite expeditivo a fin de evitar que el bien pueda ser transferido a ulteriores adquirentes que luego pretendan ampararse en la fe pública registral. En ese sentido, en aquellos casos en que opere un apersonamiento directo del propio notario, autoridad o funcionario público ante los Registros Públicos, ya no sería necesario que el Jefe Zonal les curse oficio para comprobar la autenticidad del documento presentado (solicitud de cancelación).

Ahora bien, los actos o derechos que acceden al registro pueden estar contenidos en diversos tipos de instrumentos otorgados por notarios, funcionarios o autoridades competentes. Esta variedad de instrumentos inscribibles ante el registro pone de relieve el hecho de que la falsificación documentaria o la suplantación de identidad, pueda desplegarse en distintos ámbitos de actuación del derecho. En atención a ello, la Ley N° 30313 ha previsto que los *sujetos legitimados* para solicitar la cancelación de un asiento registral viciado por falsificación o suplantación sean los propios generadores del instrumento, es decir, el notario, el Juez, el árbitro, el cónsul o el funcionario administrativo. Sin embargo, la presentación cautiva de la solicitud de cancelación plantea la siguiente interrogante. Aunque la norma expresamente diga que la solicitud de cancelación de asiento registral *solo es presentada* por el notario, autoridad o funcionario, ¿se podría entonces exigir el apersonamiento al registro en todos los casos?

Consideramos que en el caso del notario no habría mayor inconveniente, pues parte de su labor ordinaria es la inmediatez ante los registros públicos, ello sin perjuicio de que en los casos de licencia o fallecimiento, el reglamento prevea el remplazo o sustituto correspondiente para la presentación de la solicitud de cancelación.

Tratándose del árbitro o del funcionario administrativo, creemos que tampoco debería haber mayor problema, pues en el primer caso, dado que no existe en nuestro ordenamiento un registro nacional de árbitros habilitados (tanto de Ad Hoc o Institucionales) resulta imperioso la inmediatez de esta autoridad ante los Registros Públicos para su plena identificación; y en el segundo caso, en tanto es deber del Estado velar por la legalidad de los documentos que sus funcionarios expiden, debería determinarse mediante resolución autoritativa previa de la entidad competente, que funcionario sería

el responsable de presentar la solicitud de cancelación, no siendo por tanto necesario en dichas circunstancias que la propia autoridad administrativa que expidió el instrumento fraudulento se apersona directamente ante el registro.

Empero, donde tenemos dudas respecto del apersonamiento sería en el caso del cónsul y del Juez. En el primer caso, pues resulta por demás absurdo que se le exija al cónsul apersonarse al registro para solicitar la cancelación de un asiento registral viciado por tener como acto causal un parte consular fraudulento por falsificación o suplantación, dado que sus funciones las ejerce necesariamente fuera del territorio nacional. En el caso de los jueces, dada la investidura que los distingue y la abundante carga procesal que manejan, dudo mucho que paralicen sus labores para apersonarse al registro y presentar la respectiva solicitud de cancelación. En ese sentido, aunque la ley establezca una competencia restringida, consideramos que en estos casos puntuales el reglamento debería prever la figura de un *dependiente* o representante debidamente acreditado, para efectos de no vaciar de contenido a la norma.

Es importante resaltar que si bien el artículo 4.3 de la Ley N° 30313, establece que la cancelación del asiento registral se hace bajo exclusiva responsabilidad del notario, autoridad o funcionario que emitió alguno de los documentos que sustenta la oposición; no se excluye a través de dicha disposición la eventual responsabilidad en la que pueda incurrir el Jefe Zonal o incluso el Registrador por no seguir en forma adecuada el procedimiento respectivo que para tal efecto establezca el reglamento.

3.3 Supuestos en los que opera la cancelación

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley N° 30313 se advierte que la cancelación de un asiento registral “viciado” tiene como objetivo “*prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica*”. En ese sentido, los supuestos en virtud de los cuales opera la cancelación administrativa – esto es, para hacer frente a las *acciones fraudulentas*- serían: (i) la *falsificación documentaria* y la (ii) *suplantación de identidad*.

* *Falsificación documentaria*

La *falsificación documentaria* no es otra cosa que crear un documento falso, de modo tal, que el contenido o la firma que lo integra, se les da la apariencia de *genuinidad*. En esa línea Gonzales Barrón³⁷ ha señalado: “*el fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son*

³⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther. *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Gaceta Jurídica, Lima, 2015, Pág. 82.

otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada.”

Esta falsificación documentaría puede ser *total* o *parcial*. En el caso de la falsificación *total*, se crean todos los elementos requeridos para que el documento tenga existencia real, es decir, se confecciona tanto el *contenido* como el *revestimiento formal*. Así, tratándose del “contenido”, se le atribuye la manifestación a alguien que no es autor o se atribuye la manifestación propia a una persona supuesta. En cuanto el “revestimiento formal”, se logra alcanzar la falsificación falseando los signos autenticadores del instrumento (Ej. se falsifican sellos, firmas, papeles membretados, etc. del notario, autoridad o funcionario público).

En el caso de la *falsificación parcial*, esta se manifiesta por medio de adiciones, supresiones o modificaciones, sobre alguno de estos elementos, es decir, se falsifica el *contenido* o los *signos de autenticación*. De ese modo, se transforma un documento legítimo al agregarle o quitarle palabras, símbolos, números, cifras, etc. En esa medida, la falsificación documentaria parcial puede también significar la adulteración de un documento verdadero, es decir, la falsificación de un documento genuino que es preexistente pero que por efecto de la manipulación que le da el falsificador, se le da un significado distinto al contenido.

Cabe destacar que el artículo 4 de la Ley N° 30313, no hace distinción entre *falsificación total* o *parcial*, por lo que debe entenderse que la cancelación administrativa de un asiento registral viciado opera en cualquiera de esos supuestos de falsificación.

*** Suplantación de identidad**

Aunque la tendencia en las legislaciones mundiales³⁸ respecto al *robo de identidad* ha sido mostrar su preocupación por las actividades ilícitas derivadas de la informática, vemos que en nuestra realidad social sigue

³⁸ En Wurzburg durante 1992, la *Asociación Internacional de Derecho Penal* emitió recomendaciones con respecto a los delitos de tipo informático, entre ellas destaca la iniciativa de reformar el contenido penal y definir las nuevas conductas antisociales para ser tipificadas como delitos. Así por ejemplo, en *Austria* tenemos Ley de reforma del Código Penal de 22 de diciembre de 1987. En *Francia*, la Ley número 88-19 de 5 de enero de 1988 sobre el fraude informático. En *EEUU* la Acta Federal de Abuso Computacional (18 U.S.C. Sec.1030) que modificó al Acta de Fraude y Abuso Computacional de 1986. En nuestro ordenamiento jurídico, el Congreso de la República aprobó recientemente la Ley N° 30096, Ley de Delitos Informáticos, en cuyo artículo 9 establece que: “*el que, mediante tecnologías de la información o de la comunicación suplanta la identidad de una persona natural o jurídica, siempre que de dicha conducta resulte algún perjuicio, material o moral, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres ni mayor de cinco años*”

pululando la suplantación de identidad en los procesos de elaboración de los instrumentos públicos.

Como sabemos, el artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1049 establece que el notario tiene el deber de dar fe, de conocer o haber identificado a los otorgantes y/o intervinientes en instrumentos públicos notariales, por lo que se encuentra obligado a acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - Reniec, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet, para proceder a verificar la identidad de los referidos otorgantes y/o intervinientes mediante la verificación de su fotografía, datos y/o la identificación por *comparación biométrica de sus respectivas huellas dactilares*.

Sin embargo, el cumplimiento parcial o el incumplimiento antojadizo de esta norma por parte de algunos malos notarios, ha propiciado que se genere un forado en la *seguridad jurídica*, pues el no uso de la tecnología para identificar con certeza a los comparecientes, ha llevado a que se incremente las estafas inmobiliarias por suplantación de identidad.

En ese contexto, se dictó el *Decreto Supremo N° 006-2013-JUS*, el cual establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica. Al respecto, en la exposición de motivos de dicha norma se indicó lo siguiente: “(...) *ante la continua comisión de operaciones fraudulentas efectuadas mediante instrumentos públicos notariales, que afecta el correcto desempeño de la función notarial, resulta necesario **disponer la obligatoriedad del uso del sistema de verificación biométrica** en todos los oficios notariales del país, con la finalidad de elevar los niveles de certeza del proceso de identificación de los otorgantes y/o intervinientes en actos notariales y dotar de una mayor seguridad jurídica a las operaciones realizadas notarialmente; (...)*”

Así, el artículo 5.1 de dicho decreto supremo establece que el notario tiene la obligación de efectuar la verificación por *comparación biométrica de las huellas dactilares*, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (en adelante Reniec). De ese modo, en el caso que la comparación biométrica arroje resultados negativos, el *notario está facultado* a solicitar que el compareciente o interviniente efectúe el trámite de actualización de huellas respectivas ante el Reniec, *suspendiendo* el otorgamiento del instrumento notarial respectivo.

Sin embargo, la propia norma plantea una excepción a esta regla, y es que tal obligación *dejará de ser exigible*, si es que no existen las *facilidades tecnológicas* necesarias para efectuar la verificación biométrica de la identidad en la provincia o distrito donde su ubica el oficio notarial, con lo cual, nuevamente se estaría incumplimiento los fines que se persiguen con la

norma. Al respecto, si bien se ha previsto que el Consejo del Notariado verifique la cobertura de redes, a efectos de colegir quienes están o no obligados a cumplir con el precepto antes citado y de ese modo limitar la competencia notarial³⁹ para otorgar escrituras pública, lo cierto es que a casi dos años de entrada en vigencia de dicha norma, se han seguido suscitando denuncias en distintos medios de comunicación por casos de despojo de propiedad o defraudación de acreedores, a raíz de la suplantación de identidad de los verdaderos titulares.

Finalmente, sobre este punto corresponde formular algunas precisiones respecto a quienes son los sujetos legitimados para solicitar la cancelación en los supuestos de suplantación de identidad y falsificación documentaria. El siguiente cuadro nos permitirá graficar con mayor claridad la cuestión planteada a propósito de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N° 30313.

SUPUESTOS DE CANCELACIÓN	SUJETOS LEGITIMADOS	INSTRUMENTO
Suplantación de identidad	Notario Cónsul	Declaración notarial indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar inscrito.
		Declaración consular indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar inscrito.
Falsificación documentaria	Notario Cónsul Juez Árbitro Funcionario	Declaración del notario indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar inscrito no ha sido emitido por él.
		Declaración del cónsul indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar inscrito no ha sido emitido por él.

³⁹ Al respecto, en el propio Decreto Supremo N° 006-2013-JUS se ha previsto una disposición complementaria y transitoria que limita la actuación notarial en caso no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad. ÚNICA.- Implantación del Sistema de verificación biométrica: *“En las provincias y distritos donde no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad, el ejercicio provincial o distrital de la función notarial, en todos los casos establecidos en el artículo 5.2, respecto de los actos señalados en el artículo 5.3, se entenderá referido sólo a los bienes ubicados dentro de la provincia o distrito donde tiene su sede el oficio notarial, o a las personas jurídicas cuyo domicilio se ubique en la provincia o distrito donde tiene su sede el oficio notarial, según corresponda.”*

		Oficio del juez indicando que el parte judicial inscrito no ha sido expedido por él o por su juzgado.
		Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral inscrito no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.
		Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento inscrito no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.

De acuerdo con lo señalado en dicho cuadro, los supuestos de suplantación de identidad podrían ser promovidos por el notario o cónsul, pues a ellos la función fedante que les viene atribuida por ley les exige que tengan que identificar necesariamente a los comparecientes (*fe de identidad y fe de conocimiento*). En los demás casos, claramente se puede concluir que no cuentan con dicha atribución, además sería poco probable que se suplante a un administrado que promueve un procedimiento ante una entidad determinada o al litigante en un proceso judicial o arbitral. En cambio, en los casos de falsificación documentaria, dicha patología podría presentarse en cualquier escenario donde se instrumentalicen derechos razón por la cual la legitimación para la cancelación es más amplia.

3.4 Procedimiento: alcances y ámbito de aplicación

La Ley N° 30313 se publicó en el diario “El Peruano” el 26 de marzo del 2015, previendo una disposición complementaria final única que establece que el Poder Ejecutivo (es decir, el Ministerio de Justicia) reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de *noventa (90) días calendario* contados a partir de su entrada en vigencia. A su vez, en la única disposición complementaria transitoria se indicó que el Poder Ejecutivo según corresponda (o sea la Sunarp), efectuará la adecuación del Reglamento General de los Registros Públicos para el cumplimiento de la presente Ley en un plazo de *sesenta (60) días calendario* a partir de su entrada en vigencia.

Las aludidas normas merecen los siguientes comentarios. Hubiese sido conveniente que el plazo corto, esto es, de sesenta (60) días calendario, sea para el Ministerio de Justicia y no para la Sunarp, pues de salir primero la adecuación del Reglamento General de los Registros Públicos a la Ley N° 30313, podría suscitarse discrepancias con el reglamento aprobado por decreto supremo, norma que además es de mayor jerarquía. No se ha previsto una *vacatio legis* de la norma, por lo que al prever en ambos casos que el

plazo para reglamentar se cuenta a partir de la entrada en vigencia de ley, se entiende, de conformidad con el artículo 109 de la Constitución Política⁴⁰, que la norma es obligatoria desde el día siguiente de su publicación, esto es, desde el 27 de marzo del presente.

Conforme a ello, surgen las siguientes interrogantes: ¿la presente norma se aplica incluso a los procedimientos en trámite? o ¿podría aplicarse a los procedimientos que ya han concluido con la inscripción irregular? Con relación a la primera pregunta, que está referido al caso particular de la *oposición*, no vemos mayor inconveniente para que la oposición se presente respecto de un título que esta sienta objeto de calificación, siempre que dicha solicitud sea presentada a partir del 27 de marzo del 2015, ello por la teoría de la *aplicación inmediata* de la normas.

En el caso de la segunda pregunta, la cuestión resulta más complicada, pues si bien es menester que la cancelación administrativa se pueda plantear, incluso sobre situaciones ya consolidadas, pues justamente la ratio de la norma es recomponer la titularidad registral del *verus dominus*, que ocurriría en el caso que el titular registral irregular (cuyo título adquisitivo es falso) transfiere el bien a un tercero, ¿podría igual disponerse la cancelación? Si el bien no ha sido transferido, consideramos que si se podría disponer la cancelación de dicho asiento registral viciado pese a que se extendió con anterioridad al 27 de marzo del presente. No habría mayor inconveniente en ello. En el caso que el bien se transfiera una y otra vez la situación es totalmente distinta. Trataremos de responder a esta interrogante cuando hablemos más adelante de los efectos de la cancelación administrativa.

Ahora bien, dado que aún no se ha dictado el reglamento correspondiente y la ley ya entró en vigencia, la Sunarp ha dictado algunos lineamientos provisionales que permiten viabilizar la tramitación de la solicitud de cancelación al interior de los Registros Públicos, proponiéndose para tal efecto las siguientes reglas:

- La solicitud de cancelación se deberá presentar por el *diario*, razón por la cual ingresa como un título cualquiera y generará por tanto un *asiento de presentación*. Ello es importante, por cuanto en aplicación del principio de prioridad excluyente, previsto en el artículo 2017 del Código Civil⁴¹, la preferencia obtenida con la presentación de la solicitud de cancelación, permitirá suspender

⁴⁰ Artículo 109°.- La ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte.

⁴¹ Artículo 2017.- No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

cualquier título incompatible que ingrese con posterioridad a tal solicitud.

- Una vez que la solicitud de cancelación es asignada a la sección registral, el Registrador correspondiente lo derivará en el día al Jefe Zonal para que proceda de conformidad con el artículo 4 de la Ley N° 30313. Entendemos que en tanto no se implemente el pase en el sistema, se procederá en forma manual con el encausamiento de dicho título.
- A falta de regulación del plazo del procedimiento, se ha previsto que se aplique en forma supletoria y en lo que resulte pertinente, la directiva que regula el Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares. En ese sentido, el plazo para que el Jefe zonal pueda pronunciarse sería de tres (03) días hábiles contados desde que se generó el asiento de presentación, debiendo ser ejecutado por el Registrador competente en el mismo día en que se le hizo llegar la resolución respectiva. Particularmente, consideramos que este plazo es muy corto, más aún si como ya hemos señalado, se debe de prever de garantías del debido procedimiento a los directamente involucrados. Asimismo, en el caso de un registro con alcance nacional, será competente la jefatura de la Zona Registral en la que perteneció el Registrador Público que extendió el asiento registral viciado que es objeto de cancelación.
- Una vez que el Jefe Zonal disponga mediante resolución la cancelación administrativa, derivará al Registrador que formuló el pase para que proceda a extender el asiento de cancelación o la tacha de la solicitud de cancelación. En el caso de tacha, se deriva al archivo registral la resolución jefatural y la esquila de tacha.
- Finalmente, se ha previsto que la solicitud de cancelación no esté sujeto al pago de derechos registrales, pues para cobrar tasas es necesario que dicho servicio esté incorporado en el TUPA de la Sunarp.

Sin perjuicio de ello, el reglamento de la Ley tendría también que prever normas *procedimentales* que regulen la actuación del notario, la autoridad o funcionario para que en cualquiera de los casos, se le permita concluir con plena seguridad que el instrumento ha sido falsificado o se ha suplantado la voluntad de los comparecientes. Incluso considero que el reglamento debería establecer ciertas garantías mínimas al ciudadano denunciante, para que en caso de renuencia del notario, autoridad o funcionario a no querer solicitar la cancelación de un asiento registral fraudulento, puede plantear su queja ante una autoridad especializada o el superior correspondiente.

En cuanto al ámbito de aplicación de la cancelación administrativa, esto es, si se puede presentar dicha solicitud respecto de actos inscritos en otros registros jurídicos distintos al Registro de Predios, se puede advertir del diario de debates de la Ley N° 30313 así como de la exposición de motivos de los proyectos de Ley N° 2996/2013-PE y N° 3848/2014-CR, que este mecanismo estuvo pensado para frenar el fraude inmobiliario. Es más, el artículo 5 de la ley referido a los efectos de la cancelación, establece que la anulación de un asiento registral viciado no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, norma que como sabemos está pensada para los casos de transferencias consecutivas de predios.

Empero, el artículo 1 de la Ley N° 30313 establece que: *“La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la **cancelación del asiento registral** por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la **Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.”* Es decir, de acuerdo con este precepto, se establecen en la ley reglas vinculadas a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos presentados en los distintos registros administrados por la Sunarp, razón por la cual se podría concluir que este mecanismo correctivo podría ser presentado para cancelar un asiento registral viciado sustentado en un acto o derecho inscrito en el Registro de Bienes Muebles, Personas Jurídicas o Personas Naturales.

3.5 Efectos de la cancelación de administrativa

Con la finalidad de establecer cuáles podrían ser los efectos derivados de la cancelación administrativa de un asiento registral viciado, hay que diferenciar los dos escenarios que podrían presentarse sobre el particular.

En primer lugar, está el supuesto en que el *titular registral irregular* (cuyo título adquisitivo es fraudulento por falsificación o suplantación) todavía no ha presentado al registro la solicitud de inscripción de la transferencia del inmueble. En este caso, de presentarse la solicitud de cancelación con anterioridad a la transferencia, por efecto de la prioridad obtenida, se conseguirían los siguientes efectos:

*** *Se restituye los derechos del auténtico titular registral***

Si la cancelación administrativa del asiento registral viciado se logra materializar en forma oportuna, esto es, antes de que inscriba la posterior transferencia, se logra restituir los derechos del auténtico titular y con ello el valor del contenido del Registro. Es decir, una vez que se inscribe el asiento de cancelación en la partida registral correspondiente, se logra recomponer la titularidad vulnerada por la inscripción irregular.

*** *Se rompe el tracto sucesivo para el ulterior adquirente***

Al inscribirse la cancelación administrativa del asiento de dominio del titular registral que ingreso en forma irregular, se rompe el tracto sucesivo para el ulterior adquirente. Esto es, si bien la Ley N° 30313 no puede impedir que este adquirente irregular pueda nuevamente transferir el inmueble, se consigue por lo menos con esta medida que no pueda ingresar al registro, recuperando el “*verus dominus*” la titularidad registral desvalijada indebidamente. De esa forma, se evita que se pueda materializar el despojo del inmueble por efecto de una inscripción irregular.

En el segundo escenario, el *titular registral irregular* logra inscribir la transferencia de dominio del inmueble con anterioridad a la solicitud del asiento de cancelación. En ese caso, ¿se podría de todos modos inscribir la cancelación? Al respecto, en virtud de lo señalado en el artículo 5 de la Ley N° 30313 se podría absolver dicha interrogante. Dicho dispositivo normativo establece que: “*La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.*”

Este dispositivo normativo es similar al artículo 97 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos⁴², el cual regula el efecto de inoponibilidad del asiento cancelatorio. Así, de acuerdo con lo señalado en dicha norma reglamentaria, en mérito de la cual se señala que la cancelación no perjudica al tercero amparado en el artículo 2014 del Código Civil (es decir, no le es *oponible*), se podría inferir que si se logró inscribir la transferencia del *titular registral irregular* a un tercero con antelación a la solicitud de cancelación, no podría inscribirse luego la cancelación, pues de hacerlo, se estaría perjudicando a este adquirente al *manchar* la partida

⁴² Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación

“*La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el Artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.*”

registral de su inmueble con una cancelación que ya deviene en innecesaria. La otra interpretación que se podría argüir, y que ha sido sostenido por cierto sector de la doctrina⁴³, es que pese a la inscripción de la transferencia, si resultaría procedente la extensión del asiento cancelatorio, dado que como indica la propia norma no se perjudica al tercero de buena fe.

A nuestro modo de ver, el artículo 5 de la Ley N° 30313 habría optado por esta segunda interpretación, pues del tenor de la aludida norma, a diferencia del artículo 97 del RGRP, se ha indicado en forma expresa que: “(...) *inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas*”, es decir, se asume que la cancelación ya procedió y que los efectos de esta no le serán aplicables a los terceros que gocen de buena fe en los términos previstos en el artículo 2014 del Código Civil.

El problema de ello, y con esto trataremos de responder a la pregunta formulada en el numeral 3.4 del presente trabajo, es que la ausencia de un plazo legal para ejercer la *acción cancelatoria*, podría suponer que se pueda extender un asiento cancelatorio incluso si el bien fue transferido numerosas veces. Precisamente, si con la cancelación inmediata posterior a la transferencia, puedo conseguir enervar la *buena fe del ulterior adquirente*, y con ello evitar el carrusel de las subsecuentes transferencias; que ocurriría si la situación patológica se produjo desde hace un buen tiempo y el bien ha sido objeto de múltiples transferencias. ¿Qué utilidad tendría cancelar asientos registrales históricos? Por esa razón, consideramos que en el contexto antes descrito, resulta de vital importancia que los titulares registrales estén suscritos al servicio de *Alerta Registral*, pues la prontitud y la celeridad lo son todo cuando se trata de enfrentar los problemas derivados del *fraude inmobiliario*.

Además, aunque el asiento de cancelación no sea una carga o gravamen, consideramos que el reglamento de la Ley debería prever un plazo de permanencia de dicho asiento sobre la partida del inmueble, con la finalidad de limpiar en algún momento la mancha que ocasionó la *cancelación*. De lo contrario, ningún ulterior adquirente podría verse amparado por el principio de fe pública registral, pese a que es un tercero registral cualificado que si

⁴³ Al respecto se ha señalado: “Consecuentemente, la eventual cancelación de un asiento por acreditarse la existencia de un supuesto de inexactitud registral (entendida ésta en sentido amplio, es decir, proveniente de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución del título causal o existencia de errores registrales), no debe perjudicar el derecho de los terceros registrales que han contratado e inscrito su derecho durante la vigencia del asiento inexacto. (...) De lo expuesto se colige sin lugar a dudas que la cancelación de un asiento no determinará la cancelación de los posteriores, aunque los derechos en ellos contenidos se deriven del publicitado en el asiento cancelado.” GONZALES LOLI, Jorge Luis. Comentarios al nuevo reglamento general de los registros públicos, Gaceta Jurídica, Lima, 2002, pág. 454.

cumple a plenitud con todos los requisitos del artículo 2014 del Código Civil⁴⁴.

3.6 Ejecución de la cancelación

Conforme a lo señalado, una vez que el Jefe Zonal estime procedente la solicitud de cancelación de un asiento registral viciado por falsificación o suplantación, corresponderá al Registrador Público, en etapa de ejecución, extender el asiento cancelatorio respectivo.

Al respecto, y teniendo en cuenta los supuestos antes descritos, en el caso que el *titular registral irregular* todavía no haya inscrito la transferencia del inmueble, la cancelación deberá extenderse en el rubro “C) *Títulos de dominio*” de la partida registral correspondiente. Pues el efecto es restituir los derechos del auténtico titular registral.

En cambio, si el *titular registral irregular* logra inscribir la transferencia de dominio del inmueble con anterioridad a la solicitud del asiento de cancelación, el asiento cancelatorio debería extenderse en el rubro “E) *Cancelaciones*” de la partida registral correspondiente, pues se trata de cancelar un asiento de dominio histórico (dado que ya se publicito la mutación jurídica del inmueble). Además, de esa forma se evitaría que al expedirse publicidad de esa partida, los terceros puedan entender que se está frente a una carga o gravamen sobre el inmueble, pues el efecto disuasivo de dicha inscripción debe circunscribirse a la enervación la buena fe de los terceros.

Veamos ahora en las líneas que siguen los alcances de la modificación realizada al artículo 2013 del Código Civil por la Ley N° 30313.

4. Principio de legitimación

Con relación a los cambios formulados al principio de legitimación, vemos que en esencia se mantiene el mismo efecto material, esto es, la presunción de certeza o exactitud del asiento registral.

Pero en cuanto los supuestos de excepción de dicha presunción, más que hablar de una “reforma” podemos decir incluso que estamos frente a una “revolución” de este articulado.

Antes de comentar la modificatoria, analicemos previamente la evolución que ha sufrido el *principio de legitimación* desde su adopción por el Código Civil hasta su reciente modificación por la Ley N° 30313.

⁴⁴ Recordemos que el artículo 2014 del Código Civil también ha sido modificado, incorporando como causal adicional que el tercero debe desconocer la *cancelación* de un asiento registral.

4.1 Antecedentes del principio de legitimación en nuestro ordenamiento jurídico

Con relación al origen del *principio de legitimación registral* vemos que pese a que con la Ley del 02 de enero de 1888 ya se había creado el Registro de Propiedad Inmueble en el Perú, los legisladores de los Códigos Civiles de 1852 y de 1936 optaron por no recoger dicho principio. Así, no será hasta el Código Civil de 1984 que este principio registral va a cobrar existencia legal con la disposición contenida en el artículo 2013.

Empero, este principio registral tuvo su primer antecedente normativo en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por la Corte Suprema el 29.5.1968, cuyo tenor es el siguiente: “*El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique en la forma que establecen las leyes y reglamentos o no se declares judicialmente su invalidez*”.

Debe tenerse presente que la codificación de nuestros principios registrales ha recibido una gran influencia por parte del sistema registral español⁴⁵. Así, en el momento en que se regulo el principio de legitimación registral en el reglamento de 1968, este principio ya estaba previsto en artículo 41° del texto refundido de la Ley Hipotecaria de 1909 y posteriormente en los artículos 1°, 38° y 97° de la Ley Hipotecaria de 1946. Cabe anotar con relación a los antecedentes de la regulación española, que conforme a lo señalado por Álvarez Caperochipi⁴⁶, el principio de legitimación español estaría inspirado en el párrafo § 891⁴⁷ del Código

⁴⁵ Al respecto, en la exposición de motivos del Código Civil se señaló con relación a las fuentes del Libro IX (Registros Públicos), lo siguiente: “*Las fuentes de nuestro Código Civil son muchas y no es este el lugar para mencionarlas. Nos limitaremos entonces a señalar cuáles son las fuentes del Libro de Registros Públicos. En ese sentido, se puede señalar que las principales son: el Código Civil de 1936, el Reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento de las Inscripciones y, en cuanto a la legislación extranjera, la ley hipotecaria de 1946. También constituyen fuentes los aportes de la doctrina nacional y extranjera y la jurisprudencia de nuestros tribunales.*” (el subrayado es nuestro). Exposición de Motivos del Código Civil – Registros Públicos, publicado en El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

⁴⁶ ALVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Ediciones Legales, Lima, 2012, pág. 493.

⁴⁷ § 891.- Presunción legal de exactitud registral

Si está inscrito en el Registro un derecho a nombre de alguien, se presume que el derecho le pertenece.

Si está cancelado en el Registro un derecho inscrito, se presume que el derecho no existe.

Civil Alemán (BGB de 1900), cuyo antecedente además estaría en el artículo 7 de la Ley Prusiana de 1872.

4.2 Diferencias con el sistema español

Antes de entrar a desarrollar los alcances y contenidos de las modificaciones efectuadas al artículo 2013 del C.C. me parece importante evaluar como punto previo que semejanzas y diferencias existen entre el sistema registral peruano y español, en atención a que la Ley Hipotecaria española y no el BGB alemán, sirvió de fuente de inspiración para la regulación de este principio en nuestro Código Civil. Es más el nombre de nuestro principio registral es el mismo que adopta la Ley Hipotecaria Española pues en otros sistemas registrales como el Suizo o el Alemán se conoce a este principio simplemente como *presunción de exactitud*.

Ahora bien, el *principio de legitimación* tanto en su versión primigenia como en la modificada por la Ley N° 30313 tiene semejanzas pero sobre todo diferencias con la regulación prevista en la Ley Hipotecaria de 1946, pues en dicho régimen jurídico el efecto legitimador tiene *efectos sustantivo y procesales* que difieren de nuestra realidad.

Al respecto, podemos decir que tienen en común **la presunción de exactitud o certeza** del contenido de la inscripción. Es decir, tienen en común un mismo efecto sustantivo, en virtud del cual se legitima al titular registral actuar conforme al contenido de la inscripción.

Pero en la ley Hipotecaria Española se tiene además otro efecto sustantivo. Ello es así por cuanto en el sistema español no solo existe una *presunción de exactitud* respecto del contenido del asiento, efecto previsto en el artículo 2013 de nuestro Código Civil, sino también una *presunción de posesión*, es decir, la inscripción registral también permite presumir que el titular registral de un bien tiene la posesión del mismo (Art. 38 de L.H.).

Con relación a los alcances derivados de esta presunción, habría que preguntarse cómo se condice este efecto legitimador con la regla prevista en el artículo 5 de Ley Hipotecaria Española -similar a nuestro artículo 2021 de nuestro Código Civil- la cual establece que: *“los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no son inscribibles”*. Consideramos que dicha presunción no debería aludir a una posesión material o de hecho, sino al derecho a poseer (*ius possidendi*) que sería inherente al derecho inscrito. Además, como explica Martínez Corbalán⁴⁸, si por efecto de la inscripción

⁴⁸ MARTÍNEZ CORBALAN, Jesús. *“Más sobre los artículos 24 (38 de la Ley unificada) y 41 vigente Ley Hipotecaria”*. En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número 219-220, agosto-septiembre de 1946, Madrid, págs. 521 y siguientes.

ya se presume el dominio, sería redundante además presumir la posesión del mismo, ya que el derecho a poseer es una facultad derivada del dominio.

Al respecto, es menester señalar que en el entendido de que la publicidad posesoria no puede ser opuesta a la publicidad registral, el artículo 912⁴⁹ de nuestro Código Civil ha establecido que la presunción de que el poseedor inmediato es reputado propietario, no puede ser opuesta al titular de un derecho inscrito. Empero, esta regla no puede ser entendida, como que el titular registral de un bien tenga además la presunción de la posesión del mismo.

La otra diferencia con el sistema español es la *Acción real registral*. Este efecto procesal previsto en el Art. 41 de L.H⁵⁰, permite que las **acciones reales** procedentes de los derechos inscritos puedan ejercitarse a través de un **juicio verbal** regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Incluso para cierto sector de la doctrina puede ser visto como un **proceso ejecutivo**⁵¹.

Lo señalado, nos permite concluir que nuestro principio de legitimación registral es relativamente nuevo en comparación con otros sistemas registrales pues tuvo aplicación efectiva a partir de su regulación en el Código Civil⁵², y que en el caso particular del sistema español, que es fuente

⁴⁹ Artículo 912.- El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

⁵⁰ *Artículo 41. Modificado por Ley 1/2000, de 7 de enero.*

Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

⁵¹ Se iniciará por un escrito del titular registral, en el que se expresará su título adquisitivo y la inscripción del mismo en el Registro, los hechos que se opongan a su derecho o perturben su ejercicio, el nombre, apellidos y domicilio del opositor o perturbador, la cuantía de la caución que se considere adecuada para responder de la devolución de frutos e indemnización de daños y perjuicios y pago de costas, las medidas que solicite para asegurar en todo caso la sentencia que recayere y la súplica con las peticiones correspondientes.

⁵² Al respecto se ha señalado: *“El desconocimiento de los alcances de este principio y, fundamentalmente el rango infra-legal del precepto, conspiraron en contra de la aplicación por los Tribunales, ya que al ser ésta una norma adjetiva de inversión de inversión de la carga de la prueba, su mayor fruto debe apreciarse siempre en ámbito procesal o “conflictivo de los derechos”. Era comprensible que una mera disposición reglamentaria –sin correlato en el Código Civil- no fuese aplicada con profusión, y ni siquiera invocada por los justiciables. GONZALES BARRÓN, Gunther. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Segunda Edición, Jurista Editores, Lima, 2001, págs. 809 y 810.*

de inspiración de nuestro artículo 2013 del Código Civil, existen diferencias ostensibles en cuanto los efectos legitimadores. Veamos ahora con mayor detalle de que trata este principio registral.

4.3 Definición y características

Como sabemos los principios registrales, siguiendo a García García⁵³, pueden definirse como notas, rasgos o caracteres básicos que tiene y debe tener un sistema registral. Esto es, en tanto se extraen de preceptos positivos y responden a un determinado ordenamiento jurídico, permiten identificar a un sistema registral en comparación con otros.

Ahora bien, dentro de la clasificación existente en la doctrina sobre los principios registrales están aquellos que derivan del **valor jurídico sustantivo** de la publicidad registral. Pues bien, el efecto legitimador derivado de este principio guarda una estrecha relación con la publicidad material que emana del registro.

* *Definición.*

Puede ser definido como aquel principio en virtud del cual se presume cierta o exacta la *inscripción*. De ese modo, legitima al titular para actuar conforme al contenido de la inscripción. Ni más ni menos. Es decir, el efecto legitimador que se desprende de este principio se limita siempre por el propio contenido del asiento registral. De ese modo, siendo un concepto que se ha traído del derecho procesal civil, justifica la razón por la que una persona ejercita un determinado derecho y le permite en su condición de titular registral actuar no solo en el tráfico jurídico sino también o en un eventual proceso judicial.

Cabe señalar que pese a que el artículo 2013 del Código Civil se refiere al efecto legitimador como una presunción de *certeza* de la inscripción, el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, ha ido más allá de lo previsto en dicha norma legal, pues ha empleado el término presunción de “*validez*”. Entendemos, que bajo una interpretación *contrario sensu* de la expresión normativa “*se declare judicialmente su invalidez*” se entendería que estamos frente un asiento registral válido, pero no deja de ser una interpretación forzada de la norma.

Sin perjuicio de ello, vemos que esta disposición reglamentaria va en la línea del artículo 7 del Reglamento Mercantil Español, la cual establece que: “*El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del*

⁵³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I, Editorial Civitas S.A., Madrid, 2002, pág. 533.

Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad”.

*** Características**

(i) Es una presunción *Iuris Tantum*: A diferencia de otros sistemas como el australiano, donde este mismo efecto de la inscripción goza de una presunción *iure et de iure*, nuestro sistema admite la posibilidad de que la presunción a la que hemos hecho referencia pueda destruirse por prueba en contrario.

(ii) *Existe un alcance amplio de la presunción legitimadora*: Se extiende a todo el contenido del asiento registral, lo cual comprende no solo los asientos de inscripción o anotación preventiva, sino también los asientos de presentación. En el caso del titular registral, la presunción de exactitud se mantiene sin tener en cuenta la buena fe, onerosidad o la forma de adquisición.

(iii) *No supone convalidación*: La inscripción no convalida actos nulos o anulables. Es decir no sana el vicio o la patología que adolece el acto causal de la inscripción.

4.4 Supuestos de ruptura de la presunción de exactitud

El artículo 2013 del Código Civil en su versión primigenia establecía dos casos puntuales en los que se podía enervar la presunción de certeza o exactitud del asiento registral. Nos referimos a los supuestos de: (i) *rectificación* o (ii) *declaración judicial de invalidez*.

Incluso el artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación de la Sunarp, estableció que la garantía de la intangibilidad del contenido del asiento registral no operaba en el caso de un *título modificador posterior*, lo cual por demás resulta evidente pues responde a la mutación ordinaria que puede sufrir el derecho inscrito, y cuando exista *sentencia judicial firme*, entendiéndolo como tal al supuesto patológico de la inscripción que judicialmente es declarada inválida. Es decir, el artículo 3 de la Ley 26366, norma especial y posterior al Código Civil, había excluido el supuesto de rectificación al cual ya habíamos hecho referencia.

Sin embargo, pese a contar con un marco legal que delimitaba claramente los supuestos en los cuales se podía enervar el efecto legitimador del asiento registral, vemos que la casuística registral y las disposiciones reglamentarias se han encargado, vía interpretación extensiva, de ampliar los casos que pueden suponer la ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral.

Veamos brevemente estos supuestos de ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral.

4.4.1 Rectificación: inexactitud registral por asiento erróneo.

El artículo 75 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos ha adoptado una regla similar a la prevista en el artículo 39 de la Ley Hipotecaria Española. Así, en virtud de este dispositivo reglamentario se define a la inexactitud registral como: “(...) *todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral*”.

Al respecto, Roca Sastre señala que la inexactitud registral *"constituye una situación tabular anómala que interesa al derecho inmobiliario registral, en cuanto la misma ha de ser rectificada para lograr la concordancia entre el contenido del registro de la propiedad y la realidad jurídica extrarregistral, a fin de que sea un reflejo exacto de ésta, y muy especialmente para que tal inexactitud no sirva de soporte para que sea mantenido en su adquisición un tercero amparado en la fe pública registral"*.⁵⁴

Dicho precepto reglamento precisa en su segundo párrafo que, tal inexactitud puede provenir de *"error u omisión cometido en el asiento o partida registral"*, en cuyo caso se **rectificará** en la forma establecida en el Título VI del cual forma parte o por causas distintas a las anteriores, siendo que en estos supuestos la inexactitud se **rectificará** *"en mérito al título modificador que permita concordar lo registrado con la realidad"*.

Queda claro entonces que el mecanismo de la rectificación previsto en el artículo 2013 del Código Civil está pensado para corregir la inexactitud registral por un asiento erróneo, el cual podrá tener su origen en un error *material* o en un error de *concepto* en la “confección del asiento” en el Registro, circunstancias que son muy diferentes al asiento provocado por un documento *“falso o apócrifo”*.

4.4.2 Invalidez por decisión judicial

El artículo 90 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, ha establecido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil, que corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente, no

⁵⁴ ROCA SASTRE, Ramón, y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luís. "Derecho Hipotecario". Octava Edición. Barcelona-Editorial Bosch, Tomo III, 1996, p.201.

resulta procedente que mediante el mecanismo de la rectificación, ya sea de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

De la misma forma, en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria Española se ha señalado que las inscripciones registrales quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales. Y es que no puede ser otra forma, la declaración de invalidez del acto causal quedará en manos de los jueces, quienes tienen la potestad constitucional de administrar justicia y dilucidar sobre un derecho controvertido.

Cabe anotar, que de conformidad con el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, en la calificación de un parte judicial, el Registrador puede y debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales, las formalidades extrínsecas de la documentación presentada y requerir que la sentencia tenga la calidad de cosa juzgada, aspectos que no suponen el análisis de la validez de la decisión judicial.

Ahora bien, para que una sentencia dictada dentro de un proceso judicial ordinario adquiera la calidad de cosa juzgada, no bastara con que estén presentes sus elementos formales y materiales, sino que será necesario que dicha sentencia sea dictada de conformidad con el orden objetivo de valores, con los principios constitucionales y con los derechos fundamentales.

4.4.3 Nulidad por acto administrativo

Los actos administrativos, dada su condición de actos emitidos por razón de interés público, se presumen válidos y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad mediante los medios establecidos por la Ley⁵⁵. En ese sentido, en virtud del *principio de presunción de validez del acto administrativo*, en tanto su nulidad no sea declarada por la *misma administración* o por el Poder Judicial, existe la presunción de la regularidad del procedimiento, conforme a los artículos 3 y 9 de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

⁵⁵ En esa línea, debe además tenerse en cuenta que de acuerdo con el *principio de conservación del acto administrativo* (consagrado en el artículo 14 de la LPAG), se privilegia la eficacia de la actuación administrativa frente a irregularidades de los actos administrativos que la ley estima leves. Así, el acto administrativo subsiste aun cuando su contenido sea impreciso o incongruente; o cuando se haya emitido con una motivación insuficiente o parcial; con infracción a las formalidades no esenciales del procedimiento; cuando se concluya indudablemente de cualquier otro modo que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio; o cuando se haya emitidos con emisión de documentación no esencial.

Cabe resaltar que de conformidad con el artículo 218.1 de la aludida Ley corresponde al Poder Judicial declarar la nulidad de los actos administrativos, sólo en aquéllos casos en que los referidos actos hubiesen agotado la vía administrativa.⁵⁶

Teniendo en cuenta este marco normativo, el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N° 627-2008-SUNARP-TR-L que *“la nulidad de un título, declarada en sede administrativa por órgano competente, surte los mismos efectos que la nulidad declarada en sede judicial, no requiriéndose adicionalmente declaración judicial de nulidad del mismo título o del asiento de inscripción, siendo de aplicación la norma contenida en el literal b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir, cancelación de inscripción en virtud de la nulidad del título.”*

En ese orden de ideas, en el CV Pleno registral realizado los días 4 y 5 de abril del 2013, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Inscripción de nulidad declarada en sede administrativa⁵⁷

“La resolución administrativa que declara la nulidad de un acto administrativo inscrito es título suficiente para extender el correspondiente asiento cancelatorio”.

De acuerdo con lo señalado, para el Tribunal Registral la resolución administrativa firme que dispone la nulidad de un título administrativo inscrito, constituiría título suficiente para extender el asiento cancelatorio respectivo. Para tal efecto, dicho colegiado ha interpretado en forma extensiva el artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos al señalar que *“la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción extendida en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo; no señala que sea el único, y conforme a los fundamentos esgrimidos es posible cancelar un asiento extendido sobre la base de resolución administrativa en mérito de la resolución administrativa que declara su nulidad.”*

De este modo se puede constatar que el Tribunal Registral ha establecido un criterio interpretativo reiterado (precedente) que le ha permitido romper la presunción de exactitud del principio de legitimación,

⁵⁶ Ley N° 27444, Artículo 218.1.- “Los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el Artículo 148 de la Constitución Política del Estado.”

⁵⁷ Criterio adoptado en las Resoluciones N° 611-2011-SUNARP-TR-A del 30/9/2011, N° 416-2005-SUNARP-TR-L del 15/7/2005, N° 408-C-2006-SUNARP-TR-L del 6/7/2006, N° 102-2007-SUNARP-TR-T del 10/5/2007, N° 019-2008-SUNARP-TR-T del 31/1/2008, y N° 672-2008-SUNARP-TR-L del 27/6/2008.

pese a que el artículo 2013 del Código Civil solo permite enervar esta presunción en los casos de *rectificación* o *invalidez judicial*.

4.4.4 Nulidad por laudo Arbitral

Entre las diferentes teorías que tratan de explicar la naturaleza del arbitraje⁵⁸, la propia Constitución Política nos señala en su artículo 139 inciso 1, correspondiente al Capítulo VIII “Poder Judicial” que “*no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral*”, con lo cual se estaría reconociendo indirectamente la naturaleza jurisdiccional⁵⁹ del arbitraje.

Ello además es así, porque si bien el arbitraje tiene características propias y distintas, cuyo origen además reposa en la autonomía de la voluntad privada de las partes involucradas, el arbitraje constituye una función jurisdiccional desde que los árbitros deben declarar el derecho que asiste a una de las partes al resolver la controversia que han sometido a su conocimiento⁶⁰.

Al respecto, resulta pertinente lo señalado por el Tribunal Constitucional en el fundamento 11 del Expediente N° 6167-2005-PHC/TC,

⁵⁸ En torno a la naturaleza del arbitraje, Gonzáles de Cossío sostiene que: “*La naturaleza jurídica del arbitraje ha generado debate. No obstante que a la fecha dicho debate no ha encontrado una solución que sea generalmente aceptada, existen cuatro teorías relevantes: la jurisdiccional, la contractual, la mixta o híbrida, y la autónoma o sui géneris.*” GONZÁLES DE COSSÍO, Francisco. Sobre la Naturaleza Jurídica del Arbitraje. Homenaje a Don Raúl Medina Mora. En: <http://goo.gl/m5s1en> Pág. 14.

⁵⁹ A decir de Fernando Vidal Ramírez: “*Debo advertir que en la Constitución peruana no sólo se le menciona, sino que reconoce la función jurisdiccional del arbitraje. Su artículo 139, que enumera los principios y derechos de la función jurisdiccional, en su inciso 1 al declarar la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional a cargo del Poder Judicial y preceptuar que no puede existir ni establecerse jurisdicción alguna independiente, reconoce como excepciones a la militar y a la arbitral. De ahí, entonces, que pueda yo sostener, como jurista peruano y atendiendo al tenor de nuestra Carta Política, que el arbitraje es una función jurisdiccional reconocida pero, debo aclarar, no solo en razón de su presencia en el texto constitucional, sino por la esencia misma de la función arbitral.*” VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Jurisdiccionalidad del Arbitraje*. En: Revista Peruana de Arbitraje, Editorial Grijley, Lima, 2006, pág. 58. Sin embargo, pese a no suscribir dicha posición, para algunos autores nacionales, como Alfredo Bullard el arbitraje no sería jurisdicción. Así él ha señalado que: “*Si bien considero que el arbitraje no tiene naturaleza jurisdiccional, y que el respeto que los órganos jurisdiccionales deben darle se deriva justamente de la obligación que existe de respetar lo que las partes acordaron, creo que para la discusión del artículo 14 el problema de la naturaleza es inexistente. (...)*” (el subrayado es nuestro). BULLARD GONZÁLES, Alfredo. En: Comentarios a la Ley Peruana de Arbitraje, Tomo I, Instituto Peruano de Arbitraje, Lima, 2011, Pág. 203.

⁶⁰ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Ob. cit. Págs. 58 y 59.

al indicar que: “Así, la jurisdicción arbitral, que se configura con la instalación de un Tribunal Arbitral en virtud de la expresión de la voluntad de los contratantes expresada en el convenio arbitral, no se agota con las cláusulas contractuales ni con lo establecido por la Ley General de Arbitraje, **sino que se convierte en sede jurisdiccional constitucionalmente consagrada**, con plenos derechos de autonomía y obligada a respetar los derechos fundamentales.

En este orden de ideas, partiendo de la premisa de que el arbitraje tiene **naturaleza jurisdiccional**, se ha sostenido en sede registral que la calificación del *laudo arbitral* tiene las mismas limitaciones de un *mandato judicial*, por lo que no correspondería a las instancias registrales evaluar aspectos distintos o exigir documentación adicional que no haya sido la prevista para la inscripción de un parte judicial.

De otro lado, el principio *Competence-Competence*⁶¹, previsto en el artículo 41 de la Ley de Arbitraje (en su sentido positivo), se refiere a la posibilidad que tienen los árbitros de pronunciarse sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones u oposiciones referidas a la inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia del convenio arbitral. En nuestro ordenamiento jurídico, en aplicación de dicho principio, le está también permitido a los árbitros ser competentes incluso si no está pactado el arbitraje para resolver la materia controvertida o cualesquiera otras circunstancias cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia.

⁶¹ Cabe anotar como explica Lava Cavassa que: “(...) a menudo se emplea denominaciones tales como “Competence-Competence”, “Kompetenz-Kompetenz”, o simplemente “the who decides question” para hacer referencia a los distintos enfoques que existen sobre el mismo concepto. Originalmente, fue conocido con las palabras alemanas “Kompetenz-Kompetenz”, permitiéndose incluso que los árbitros fallen de forma definitiva sobre su propia competencia, sin que haya lugar a revisión judicial. Sin embargo este enfoque no es universalmente aceptado hoy en día; de ahí que parece mejor evitar el uso de dicha terminología” En atención a ello, en este artículo nos referiremos a este principio con el término “Competence-Competence”. LAVA CAVASSA, Luis. *La independencia del Convenio Arbitral y el Competence-Competence en el arbitraje comercial internacional*. En: THEMIS Revista de Derecho, N° 61, Lima, 2012, págs. 349-350.

Debemos resaltar que el principio Competence-Competence⁶² como indica Lava Cavassa⁶³, no solo tiene un efecto positivo, en el sentido de que los propios árbitros tienen el poder para tomar decisiones sobre su propia competencia, sino que bajo un efecto negativo prohíbe que los jueces y cortes nacionales se inmiscuyan en estas disputas, al menos hasta un momento posterior. Eso supone aceptar la denominada “*priority rule*”, cuya prioridad a favor de los árbitros pretende posponer la intervención judicial hasta una etapa posterior.

De acuerdo con lo señalado, podemos colegir que tanto el Tribunal Arbitral como los árbitros en general, son competentes para decidir sobre toda cuestión que atañe al procedimiento arbitral, incluida la referida a la existencia, validez, eficacia y forma del convenio arbitral, así como la ejecución del laudo, no pudiendo por tanto admitir la posibilidad de que las instancias registrales puedan cuestionar la competencia de los árbitros para ejecutar sus decisiones arbitrales ante los Registros Públicos.

Ahora bien, se han presentado al registro laudos arbitrales que han pretendido dejar sin efecto una inscripción registral al declarar la nulidad del acto causal que los sustenta. Así podemos citar el caso de un arbitraje en el que se había solicitado la nulidad de unos aportes efectuados a una sociedad que estaba en un proceso de constitución. Se había inscrito la transferencia de acciones y derechos de diecinueve (19) inmuebles a favor de esta sociedad. En este caso, el árbitro dispuso la nulidad del contrato de sociedad por considerar que su objeto era física y jurídicamente imposible. (Art. 219.3 del C.C.). En otro caso, se había celebrado un contrato de compraventa de un inmueble y el árbitro estimó que hubo un error de derecho en la formación de la voluntad de la vendedora al momento de determinar el precio del contrato de compraventa.

En ambos casos, si bien los árbitros estaban solicitando la cancelación de dichas inscripciones, los registradores que tuvieron a su turno la calificación de dichos títulos estimaron, al amparo del artículo 2013 del Código Civil, que no resultaba procedente. Ello, por cuanto solo mediante mandato judicial se puede declarar la invalidez de un asiento.

⁶² En torno a este principio, el Tribunal Constitucional ha señalado en el Fundamento 13 del Expediente N° 6167-2005-PHC/TC que: “*Es por tal motivo que este Tribunal considera conveniente reiterar la plena vigencia del principio de la “kompetenz-kompetenz” previsto en el artículo 39° de la Ley General de Arbitraje –Ley N.º 26572–, que faculta a los árbitros a decidir acerca de las materias de su competencia, y en el artículo 44° del referido cuerpo legal, que garantiza la competencia de los árbitros para conocer y resolver, en todo momento, las cuestiones controvertidas que se promuevan durante el proceso arbitral, incluida las pretensiones vinculadas a la validez y eficacia del convenio.*”

⁶³ LAVA CAVASSA, Luis. Ob. cit pág. 350.

Sin embargo, el Tribunal Registral tuvo otra lectura de la situación, pues teniendo en cuenta el carácter jurisdiccional de la función arbitral así como el principio Competence-Competence, revoco en ambos casos las observaciones formuladas por los Registradores disponiendo la inscripción correspondiente.

Al respecto, en la resolución N° 407-2009-SUNARP/TR-L dicho colegiado esgrimió el siguiente argumento: “(...) *De lo expresado se advierte que el árbitro, al igual que el Juez, tiene por mandato legal todas las prerrogativas para ejecutar el laudo, esto es, hacerlo cumplir y, tal como se desprende de los documentos presentados. (...) De otro lado, si como ya se ha concluido en los puntos precedentes, el laudo arbitral surte efectos análogos a los de una resolución judicial, también le resulta de aplicación la norma prevista en el artículo 99 del Reglamento General de los Registros Públicos, (...). Esto es, no se requiere de mandato judicial (en este caso, laudo aclaratorio) que precise los números de las partidas en las que obra inscrito o anotado*

En ese mismo sentido, en la resolución N° 377-2009-SUNARP/TR-L, se indicó lo siguiente: “*Por lo tanto aplicando analógicamente lo señalado en el artículo 99 del Reglamento General de los Registros Públicos será la resolución arbitral que declara la nulidad del contrato de sociedad (...) la nulidad de los aportes efectuados por ambas partes y la nulidad de las transferencias de propiedad de los inmuebles aportados y de las inscripciones efectuadas en el Registro de Predios de Lima, título suficiente para la cancelación de los asientos respectivos (...)*”

Como se puede apreciar estamos frente a otro supuesto de ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral que no está previsto en el Código Civil, pero que el Tribunal Registral le ha dado viabilidad.

4.4.5 Supuestos de cancelación previstos en el Reglamento General de los Registros Públicos

Si bien el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos ha previsto la rectificación para los supuestos de inexactitud registral, ha recogido otros casos, que a nuestro modo de ver, no serían susceptibles de ser rectificadas. Nos referimos concretamente a los artículos 95 y 96 del aludido reglamento que a continuación detallamos:

- (i) **Cancelación por inexistencia del acto causal:** este es el caso en virtud del cual se publicita un derecho o una situación jurídica que no está contenido en el título archivado, es decir, el registro proclama un acto inexistente. La situación se pone gravosa para el

titular registral si es que se publicita en forma indebida una carga o gravamen inexistente.

- (ii) **Cancelación por inexistencia de la rogatoria:** en este caso se publicita un acto o derecho, no obstante que en forma previa, el administrado ha formulado la *reserva* o el *desistimiento parcial de la rogatoria* del mismo, es decir, si bien el acto causal está contenido en el título archivado, ha mediado la autorización por parte del interesado para que dicho acto no se publicite. En ese sentido, se estaría cometiendo una infracción al principio de rogación al publicitar un acto que no ha sido rogado.
- (iii) **Cancelación por inexistencia del asiento de presentación:** Este es un supuesto de nulidad formal del asiento que en principio debió reservarse para conocimiento del poder judicial. En este tipo de casos simplemente no se presentó ninguna solicitud de inscripción, es decir, es un asiento carente de acto causal, por tanto es un asiento sin título archivado. Aquí estamos frente a un caso en que el registrador comete un delito contra la fe pública, pues se ha falsificado un asiento registral.
- (iv) **Cancelación de inscripción pese a denegatoria:** Este caso también supone un actuar indebido por parte del registrador que extendió un asiento de inscripción en forma innecesaria. El caso es muy sencillo, un título logra inscribirse pese a que no se subsana en forma oportuna la denegatoria formulada, la misma que pudo consistir en una observación o una tacha.

De lo expuesto, se puede colegir que no solo la casuística del Tribunal Registral ha permitido que se formulen más excepciones al principio de legitimación registral (nulidad por acto administrativo y nulidad por laudo arbitral), pues el propio reglamento también lo ha permitido con los supuestos de cancelación previstos en los artículos 95 y 96 antes comentados.

4.5 El principio de legitimación en la Ley 30313.

Pues bien, hecho este breve recuento sobre los orígenes del principio de legitimación en nuestro ordenamiento jurídico y habiéndolo comparado con la regulación adoptada en la Ley Hipotecaria Española, se puede colegir que este principio tiene un contenido propio que lo distingue de otros sistemas registrales. En esa medida, la formulación legal que se haga sobre el mismo debe adecuarse a la propia realidad jurídica que impera en nuestra sociedad.

Asimismo, corresponde señalar que este principio no puede ser visto como un *dogma*, pues como acabamos de demostrar los supuestos de ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral no se agotan en

los remedios de la *rectificación* o la *declaración judicial de invalidez* previstos en el primigenio artículo 2013 del Código Civil, pues existen además los siguientes casos: (i) la nulidad por acto administrativo, (ii) la nulidad por laudo arbitral, (iii) los supuestos de cancelación de los artículos 95 y 96 del RGRP, (iv) los supuestos de cancelación por suplantación de identidad previstos en la Ley N° 30313, y (v) los casos en que por ley expresa se dispone la cancelación⁶⁴. Veamos a través del siguiente cuadro comparativo de que tratan las modificaciones:

Art. 2013 C.C. (versión primigenia)	Art. 2013 C.C (versión actual)
<p><i>“El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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”.</i></p>

Teniendo en cuenta estas consideraciones, vemos que en cuanto al carácter sustantivo del efecto legitimador no hay cambio alguno. Se sigue manteniendo la presunción de exactitud y certeza del contenido de la inscripción registral. En cuanto lo señalado en el último párrafo, esto es, que *“La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”*. Vemos que dicho dispositivo es una copia fiel del segundo párrafo del artículo 46 del RGRP, lo cual resulta adecuado en un sistema como el nuestro que se caracteriza por no ser convalidante, es decir, la inscripción registral no sana un acto nulo o inválido.

En atención a ello, podemos concluir que con la modificación formulada al artículo 2013 del Código Civil se ha pretendido recoger nuevos supuestos de ruptura de la presunción de exactitud del asiento a los ya

⁶⁴ Un ejemplo de ello, puede ser la cancelación al amparo de Ley N° 27333.

previstos (rectificación e invalidez judicial). Así, expresamente se han incorporado los supuestos de nulidad dictada por laudo arbitral y los casos de cancelación administrativa por suplantación de identidad o falsedad documentaria previstos en el artículo 4 de la Ley N° 30313. Asimismo, en forma genérica se ha empleado la expresión “y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes” con ello se estaría comprendiendo a los casos previstos en los artículos 95 y 96 del RGRP y cualquier otro supuesto dictado por ley especial.

5. Conclusiones

- La figura de la cancelación administrativa de un asiento registral viciado responde a una preocupación legítima por parte del Poder Ejecutivo y del Poder Legislativo de querer hacer frente a las distintas acciones fraudulentas que vienen gestando las mafias organizadas para privar de la propiedad a los particulares e incluso al propio Estado.
- La cancelación administrativa de un asiento registral viciado no es ajeno al derecho comparado pues en sistemas como el alemán se pueden cancelar inscripciones notoriamente viciosas o irregulares. De igual modo, en Argentina ya se viene implementando este mecanismo pese a no contar con una herramienta legal que expresamente confiera dicha facultad al Registro.
- En virtud de la *cancelación administrativa* prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313 se pretende dejar sin efecto un *asiento registral* cuyo acto causal se sustenta en: (i) un documento falsificado total o parcialmente, es decir, un documento apócrifo o con matriz inexistente; o, (ii) un instrumento cuyo revestimiento formal, si bien puede ser auténtico, carece de la declaración de voluntad del agente por haber mediado la suplantación de su identidad.
- La cancelación administrativa de un asiento registral viciado por falsificación o suplantación de identidad evita que en forma innecesaria se tenga que ir a la vía judicial para impedir que el registro legitime asientos registrales sustentados en títulos apócrifos.
- El principio de legitimación no es equiparable a un principio general del derecho. Por tanto no puede ser visto como un dogma o algo infranqueable, que no admita excepciones.
- El principio de legitimación previsto en el código civil, tiene un contenido propio, que le permite diferenciar de otros sistemas registrales, y por tanto tiene que adecuarse al contexto social y económico de nuestra realidad.

- Con la modificación formulada al artículo 2013 del Código Civil se ha pretendido recoger nuevos supuestos de ruptura de la presunción de exactitud del asiento registral. Así, se han incorporado los supuestos de nulidad dictada por laudo arbitral y los casos de cancelación administrativa por suplantación de identidad o falsedad documentaria previstos en el artículo 4 de la Ley N° 30313.
- Asimismo, en forma genérica se ha empleado la expresión “y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes” con la finalidad de comprender los casos previstos en los artículos 95 y 96 del RGRP y cualquier otro supuesto dictado por ley especial.