

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL: MUERTE ANUNCIADA DEL SISTEMA REGISTRAL?

Jorge Luis Almenara Sandoval¹

(1) Universidad Católica de Santa María. Arequipa - Perú

RESUMEN: El presente trabajo brinda un breve análisis de la desnaturalización que ha sufrido el Principio de Fe Pública Registral, a raíz del nuevo texto del artículo 2014 del Código Civil; con lo cual el asiento registral ha dejado de ser fundamento de la publicidad, como objeto del sistema registral. En ese sentido se torna necesaria la revisión del referido artículo por atentar contra la razón misma del sistema registral.

Pareciera que el legislador pretende que toda calificación de un título que se presente para su incorporación al Registro requiera una evaluación de situaciones que no consten en el Registro pero que podrían constar en los títulos archivados; ello es un retroceso de nuestro sistema registral; y además no condice con los demás principios registrales.

Teniendo en cuenta que la función del Registro es otorgar Publicidad para facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas y la finalidad del Registro es otorgar seguridad jurídica (con justicia) al tráfico jurídico, y que su Finalidad es la Seguridad Jurídica. Concluimos que, el fundamento de la publicidad, como objeto del Registro, y del principio de legitimación, lo constituyen los asientos registrales; en el mismo sentido éstos son fundamento del Principio de la Buena Fe Pública Registral. Los efectos materiales del registro (legitimación, fe pública registral y oponibilidad) se obtienen a partir de la información que obra en las partidas registrales y no en los títulos archivados

Palabras Clave: Sistema Registral, Principio de Fe Pública Registral, Asiento Registral, Buena Fe.

ABSTRACT: This paper provides a brief analysis of the distortion that has suffered the Principal of Public Faith of Registration, since the new text of Civil Code article 2014; whit which, the registration entry is no longer the base of the publicity, as a goal of the registration system. In this order, we propose the revision of this article because it threat against the base of the registration system.

It appears that the legislator intended that all rating of a title that is submitted for inclusion in the register requires an assessment of situations that are not in the register, but that could be included in the archived titles; this situation reveals a reversal of our registration system; furthermore, it does not accord with the other registration principles.

Considering that the role of the Register is to provide Publicity to ease knowledge of legal situations and the purpose of the Register, which is to provide legal certainty (with justice) to the legal traffic, and that it purpose is legal certainty. We conclude that the base of the Publicity, as a goal of the register and of the legitimacy principle, is constitute by the register entries; and in the same sense those are the foundation of the Principle of Public Register Good Faith. The material effects of the register (legitimacy, public faith and opposability) are obtained from the information in the register and not in the archived titles.

Keywords: Registration System, Principle of Public Faith in Registration, Registration entry, Good Faith.

INTRODUCCIÓN

Desde que el Registro nace, lo hace como un medio de solución a los diferentes problemas que enfrenta el Derecho de Propiedad; desde su forma de adquisición, hasta las consecuencias que acarrea nuestro deficiente sistema jurídico y la forma de protección de tan importante derecho, por no decir el más importante reconocido por la legislación mundial.

En ese sentido se pretende analizar el principio de fe pública registral a partir del nuevo texto del artículo 2014 del Código Civil, conocer lo que implicaría para las instancias registrales volver a calificar los títulos que dieron mérito a cada una de las anteriores inscripciones que constan de una partida registral.

Desde ya planteamos que ello no condice con la oponibilidad ni con la publicidad, ni con la legitimación, que son también principios del sistema registral, que privilegian el contenido de los asientos registrales por sobre el título archivado.

Esto nos lleva a interrogarnos, como ya lo dijéramos, si: ¿una situación que obra en un título archivado pero no en la partida registral resulta oponible frente a terceros?, o, lo que es lo mismo, si ¿la publicidad registral emana solo de las partidas registrales o también de los títulos archivados?, así, ¿qué necesita conocer el que contrata sobre lo publicitado por el Registro?.

Entonces, mediante el presente trabajo, se pretende obtener algunas pautas para establecer una interpretación adecuada al nuevo texto del artículo 2014 del Código Civil, a partir de la doctrina desarrollada sobre el tema y la jurisprudencia destacada en las casaciones de la Corte Suprema de Justicia.

EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Dentro de los diversos sistemas registrales imperantes en el orbe, estos pueden agruparse en dos grandes sistemas como son el **Sistema de Transcripción**, en los cuales los títulos son transcritos literalmente en los archivos de los registros, sin abreviación ni omisión alguna (como el caso de Francia), o el **Sistema de Inscripción**, en los que se extrae de los títulos los elementos esenciales, para que quede constancia en los asientos de inscripción (es el caso de los sistemas alemán, español, entre otros).

Correspondencia:

Jorge Luis Almenara Sandoval
Universidad Católica de Santa María, Arequipa- Perú

Ahora bien, nuestro sistema registral es el de Inscripción, porque aun cuando se archive copia del título se publica un asiento que es un resumen o extracto del título.

A partir de ello es preciso analizar la naturaleza jurídica del “asiento registral” o “inscripción registral”, la cual está vinculada al sistema de transmisión de derechos reales (que encontramos en la norma sustantiva), pues de esta forma se verá la función que desempeña precisamente la inscripción en los diversos sistemas registrales y en especial el nuestro.

Refiriéndonos a inmuebles, y para establecer la existencia de derechos reales, nuestro sistema registral ha seguido la teoría del título y el modo (título es la justificación jurídica en cuya virtud se sustenta un desplazamiento patrimonial, y el modo el mecanismo establecido por el derecho para producir tal desplazamiento).

Sin embargo, por otro lado, el artículo 949 del Código Civil, establece que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente”.

Lo que nos lleva a establecer que la legislación peruana no hace distinción entre el título y modo, ya que ambos se confunden con el “consenso” entre las partes.

Por tanto, el modo no lo constituye la inscripción registral, como suele suceder en Alemania; es decir, en el Perú la “inscripción registral” no sana el título y los asientos de inscripción, o asientos registrales, no son elementos constitutivos de los actos y contratos que se han celebrado.

En ese orden de ideas, el término inscripción en su acepción de asiento registral, no es otra cosa que el resumen o extracto que contiene los elementos esenciales del título (entendido como el documento que contiene el acto celebrado). Es así que asentimos con la definición propuesta por Raymundo Salvat, referido en el *paper* de Elena María Vivar Morales¹, donde bien señala que: “*en Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones*”.

En ese sentido podemos afirmar que “*la inscripción registral conlleva a una presunción juris tantum de que el contenido de ella es cierto, mas no a una presunción juris et de iure de exactitud de la misma*”². A partir de allí el “asiento registral” se convierte en la razón de ser del Registro o sistema registral peruano.

El Registro aparece como un medio de solución a los diferentes problemas que enfrenta el Derecho de Propiedad, sobre todo del conocimiento de las titularidades. En palabras del maestro español Pau Pedrón³

“Nace como una necesidad de publicidad de las situaciones jurídicas esenciales para el desenvolvimiento del tráfico jurídico”. Es decir, que el Estado a través de la institución registral, nos brinde una “verdad oficial” sobre la cual se pueda contratar, aunque algunas veces dicha verdad sea una “verdad relativa” y otras veces sea una “verdad sui generis”.

Entonces, el **OBJETO y FUNCIÓN DEL REGISTRO** es brindar “publicidad”, que se traduce en el conocimiento de una situación jurídica y se crea certidumbre sobre lo que aparece de los asientos de inscripción; y es el Estado el que satisface dicha necesidad de información. En ese sentido, la institución estatal a cargo del Registro, tiene el deber de desplegar todos los esfuerzos necesarios a efectos de que se brinde una adecuada publicidad de las situaciones jurídicas, para lo cual requiere la realización de una impecable labor registral, a cargo del Registrador Público (en primera instancia) y del Tribunal Registral (en segunda instancia), dicha labor comprende el control y selección de los actos jurídicos que tienen acceso al Registro (establecido normativamente) y publicar la situación jurídica correspondiente y derivada del acto jurídico respectivo. Todo lo cual tiene su última presentación en el Asiento Registral; y sobre dicha información que brinda el Registro, es sobre la que el tercero contrata.

Ello nos lleva a establecer que la **FINALIDAD DEL REGISTRO** es la Seguridad Jurídica; es decir, que el Registro en tanto que es dinamizador del tráfico jurídico – porque brinda una verdad oficial sobre la cual se puede contratar – debe otorgar la máxima protección a los titulares registrales (una seguridad estática) y a los terceros (seguridad dinámica o de tráfico). Nuevamente, debemos señalar que, la actividad de la institución del Registro es de vital importancia, ya que por su finalidad otorga publicidad de los actos “con efectos erga omnes”, la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico; y por tanto, ello implica una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente (Registrador Público como instancia registral).

Es así, que los privados no deben hacer un reexamen de las inscripciones, pues implica realizar la tarea ya efectuada por el Estado a través del funcionario designado para ello; porque de hacerlo, la cuota de poder derivada por cada hombre al Estado, con el fin de regular sus relaciones interpersonales, resulta siendo ineficaz.

Además, que implica altos costos de transacción, con tendencia a desalentar al privado del uso del Registro como mecanismo de oponibilidad.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL

A un poco más de dos años de la dación de la Ley N° 30313, cuya finalidad era y es la de “prevenir y anular acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica”; y que entre otros aspectos modificó el artículo 2014° del Código Civil, subsisten las interrogantes ¿fue necesario efectuar la modificación al principio de buena fe pública registral? y ¿si con esta modificación se está vulnerando la razón de ser del sistema registral peruano?.

¹ VIVAR MORALES, Elena María, *Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano*, DIALNET, Universidad de la Rioja, (<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>), p.117.

² *Ibid*, p.127.

³ PAU PEDRON, ANTONIO, *Curso de Práctica Registral. Lectura No. 1 La Publicidad y Los Registros*. UPCO, Madrid, 1995, p.17.

Veamos el artículo 2014° en sus versiones anterior y actual y de esta manera pasar a analizar los alcances y efectos del principio de buena fe pública registral.

Versión anterior	Versión actual
<p>Principio de buena fe pública registral <i>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.</i></p>	<p>Principio de buena fe pública registral <i>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</i></p>

Si bien el texto original del Código Civil del año 1984 no era preciso en el tema del asiento registral, las normas – precisamente – registrales son las que se han ocupado en precisar el contenido del Principio de la Buena Fe Pública Registral, así podemos mencionar lo normado en el Reglamento General de los Registros Públicos en su Texto Único Ordenado, que en su artículo VIII del Título Preliminar señala textualmente “*La fe pública registral se limita al contenido de los asientos; no la extiende a los títulos archivados*”.

El Principio Registral de Fe Pública Registral tiene por objeto proteger la adquisición del tercero registral y requiere que la misma sea a título oneroso como es el caso del Sistema Registral Peruano.

El requisito de buena fe exige que no se haya tenido conocimiento de la realidad extrarregistral, por ejemplo si existe un proceso judicial de nulidad de compra venta inscrita y se acredita que el adquirente conocía de la existencia de dicho proceso judicial, no puede ser considerado tercero registral, es decir, en este supuesto este adquirente no es protegido por el Principio Registral de Fe Pública Registral en el Sistema Registral Peruano y lo mismo sucede en todos los otros Sistemas Registrales en los cuales también se consagra el Principio de Fe Pública Registral a título oneroso.

Es así que el principio registral de fe pública registral tiene por finalidad proteger al tercero registral siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos, los cuales se detallarán más adelante.

También se encuentra consagrado en el artículo 97 del Reglamento General de los Registros Públicos en los siguientes términos: “*La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo*

establecido por el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio”.

Por todo lo anterior, se desprende que el nuevo texto del artículo 2014 contraviene lo que es entendido por el sistema registral peruano como principio de buena fe pública registral; acaso nos encontramos ante un retroceso en la evolución del Registro; ya habíamos advertido que los títulos archivados no forman parte de un “sistema registral de inscripción”, como es el nuestro.

El remitirse al título archivado para verificar la validez de lo que publicita el Registro tiene consecuencias en lo siguiente: El mensaje que nos da el art. 2014, en su versión actual, es que no podemos confiar en el asiento de inscripción; y por ello se debe verificar el contenido del título archivado.

Por otro lado, podemos deducir que la modificación parte de la premisa de la mala fe de registradores públicos y usuarios, y toda inscripción debe ser probada que es verdadera por el tercero que quiera contratar sobre la base de dicha inscripción. Al ser de esta forma, se obliga a los ciudadanos a que revisen los títulos archivados. (Ya no hay razón de ser del Registrador). De ello se colige que el legislador ha formulado una ciega interpretación protectora del tercer adquirente.

RESULTADOS

La Tabla Nro.1 demuestra las discrepancias o incongruencias que presenta el nuevo texto del principio de fe pública registral con respecto a otros principios registrales; como manifestación del debilitamiento del sistema registral peruano.

TABLA Nro.1
Incongruencia con otros principios registrales

PRINCIPIO REGISTRAL	Texto o Contenido	Referencia Directa	Exigibilidad de consultar los títulos archivados
Fe Pública Registral	<i>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (...)</i>	Asiento y título archivado	Si
Legitimación Registral	<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>	Asiento registral	No
Publicidad Registral	<i>Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.</i>	Asiento registral	No
Legalidad	<i>Referido a la calificación así como la inscripción propiamente dicha, en la medida que, como consecuencia de la calificación, lo que se pretende es que el Registrador evalúe la validez y legalidad del acto o actos inscribibles que consten del título y extienda el asiento publicando la información relevante para los terceros contratantes.</i>	Asiento registral	No

La Tabla Nro.2 demuestra los efectos que produce la errónea lectura del principio de buena fe pública registral, en la jurisprudencia de la Corte Suprema, ante la ausencia de "buena fe" en el actuar de los terceros registrales.

TABLA Nro.2
Efectos de principio de buena fe registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema

Casación	Texto	Línea jurisprudencial	Valora	Resuelve el problema de la buena fe:
N° 3372-2013 Arequipa	"Los límites del conocimiento de obligaciones jurídica anteriores se extienden a los títulos registrales existentes y no a las operaciones comerciales crediticias realizadas por terceros, pues ello implicaría aumentar los costos de transacción e imponerle al comprador responsabilidades de difícil cumplimiento"	Inclinado por la Buena Fe Conocimiento	sólo asiento registral y títulos archivados	Aplicando sólo la fe pública registral
N° 2125-99 Lambayeque	"Que cuando el Banco procedió a efectuar la inspección ocular debió advertir la posesión del actor y con mayor diligencia descubrir la irregularidad en el ofrecimiento de la garantía hipotecaria"	Inclinado por la Buena Fe Diligencia	valora otras conductas de búsqueda de información	Aplicando el derecho en general

DISCUSIÓN

Inestabilidad del Sistema Registral Peruano

Hasta antes de la modificación efectuada al artículo 2014° del Código Civil, el sistema registral peruano se presentaba como uno de los más sólidos de América Latina, sin embargo la exigencia de revisar los títulos archivados viene generando todo lo contrario a la naturaleza misma de un sistema registral moderno y basado en la inscripción, como es incentivar y facilitar la contratación, permitir que la propiedad cumpla con su rol económico.

"Por un lado la ley se esmera en reforzar los asientos registrales, pero por otro lado le dice a la comunidad que no confíe en dichos asientos.

Eso es una contradicción⁴, el Estado y el legislador debe entender que el problema del fraude inmobiliario y estafa no se soluciona con la modificación que se ha efectuado; ya que éste es una falla del sistema jurídico en general, lo que amerita medidas diferentes. Analizar este problema amerita de una o varias investigaciones como la presente, que coadyuven a mejorar el sistema; como por ejemplo analizar la relación Sunarp-Notarias, o medidas implementadas por la Sunarp contra el fraude inmobiliario, o revisión de las aptitudes del profesional que efectúa la calificación e inscripción en el Registro, entre otros.

Por otro lado se debe fortalecer los principios registrales que inspiran y hacen sólido el sistema registral peruano, los cuales deben guardar coherencia entre sí, y no, por el contrario, que la normativa que sustentan dichos principios estén generando contradicciones que debiliten el sistema registral.

Estas incoherencias hacen que ciertos principios registrales carezcan de sentido como la legitimación registral, que permitía tener por cierto y exacto el contenido del asiento no obstante discrepar del contenido del título archivado que le sirvió de sustento cuando, conforme a la modificación del artículo 2014,

el adquirente no será más protegido en su adquisición; o el principio de publicidad, o de legalidad; ya que estos principios, de acuerdo a su formulación legal, alcanzan al contenido de las inscripciones, es decir, al contenido de los asientos registrales.

En ese sentido, de acuerdo con una interpretación sistemática de los principios registrales, y en aras del fortalecimiento de nuestro sistema registral, debiéramos entender que la norma que sustentan cada principio se refiere a los asientos registrales.

En ese orden de ideas se colige que la función de los sistemas registrales en general es brindar un estándar de certeza y seguridad al tráfico jurídico, en el que los usuarios tengan la confianza de que, consultando el Registro Público tendrían que ahorrarse la labor de revisar los títulos de toda la historia jurídica de determinado bien.

El efecto que se deriva de la modificación aludida es todo lo contrario a lo perseguido por un verdadero sistema registral; en tal sentido urge una revisión de la normativa registral por parte del legislador a fin de corregir las inconsistencias generadas con la Ley 30313 y que la ciudadanía pueda contar con un sistema registral confiable, coherente y predecible.

Interpretación errada de la buena fe

Para empezar esta discusión, es necesario señalar que tanto el artículo 46 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y el artículo 2013° del Código Civil (modificado por la Ley 30313) establecen "La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes".

Dejando establecido lo anterior, tenemos que ser enfáticos al señalar que el artículo 2014 del Código Civil NO protege al tercero de mala fe, que por conocer la falsedad o suplantación de identidad, pretende burlar nuestro sistema de transferencia de propiedad, utilizando la fe pública del registro como protección.

El artículo 2014 no se aplica por sí mismo, son los operadores quienes pasan por encima de su verdadera finalidad.

⁴ NINAMANCO CORDOVA, Fort, *Es un error la reciente modificación al Código Civil sobre fe pública registral*, Revista La Ley, Lima, 2015.

Esta norma señala una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a. Ser un tercero adquirente de derechos reales.
- b. Ser un adquirente de buena fe (desconocimiento de la inexactitud registral)
- c. Ser un adquirente a título oneroso.
- d. Ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos.
- e. Inscripción del derecho del adquirente.

La Buena Fe del artículo 2014 C.C., es una buena fe subjetiva (creencia); la misma que se ha interpretado de la siguiente manera: - Si el adquirente no sabía: actuó de Buena Fe, y - Si el adquirente sabía: actuó de mala fe.

Por ello decimos que se protege al Tercero Registral que actúa con Buena Fe; y no protege al tercero registral que actúa con falta de Buena Fe (ausencia de Buena Fe).

Entonces, tenemos que el artículo 2014 no refiere al Tercero de Mala Fe, éste es un aspecto de la estructura del acto jurídico porque implica dolo o intención de fraude (ilicitud).

“En realidad el problema es la interpretación literal de dicha norma donde la mayoría de la jurisprudencia y doctrina nacionales formulan una ciega interpretación protectora del tercer adquirente cuando ostensiblemente las ventas sucesivas inscritas son nulas o ineficaces en sentido estricto. La inscripción no garantiza las valideces o las eficacias de dichas ventas ya que muchos de esos terceros adquirentes actúan de mala fe aunque se amparen en la Fe Pública Registral”⁵.

Entonces la buena fe no está determinada por la fe pública registral, es la indebida interpretación que otorga un significado a la buena fe como fe pública registral.

A ello, es pertinente efectuar la siguiente pregunta ¿La falta de buena fe Buena Fe se determina evaluando sólo la información registral (asientos registrales y títulos) o se puede evaluar otros criterios extra-registrales (posesión, contratos, etc.)?.

Por supuesto que la respuesta es afirmativa, es más, en el ámbito jurisdiccional se debe proceder de esa manera, ya que los supuestos de suplantación y falsificación no son un tema de Inoponibilidad sino de Nulidad (vicio estructural), en razón de que existe una finalidad ilícita (mala fe).

Tratar los casos de suplantación y falsificación como un tema Nulidad y no de inoponibilidad, supone tres ventajas:

1. amplía la estación probatoria y no limitada a los asientos registrales, sobre todo se valora los indicios, tales como la posesión, la inmediatez de las ventas, el vínculo consanguíneo entre los adquirentes, etc.
2. existe coherencia jurídica en las categorías jurídicas y no se confunde la nulidad con la inoponibilidad como causas de ineficacia.
3. resulta eficaz el sistema de seguridad jurídica de derechos sobre inmuebles que tenemos.

En tal sentido, debemos considerar, como señala el maestro Rómulo Morales Hervías “La verdadera *ratio* de esta normativa es la protección de la seguridad del tráfico jurídico.

Pero el sentido de la norma no es aplicar tal protección a aquellos que asumen comportamientos desleales en el tráfico jurídico.

La ley no quiere proteger todo el tráfico jurídico, como un valor en sí mismo, sino el tráfico jurídico leal y honesto.

Este valor jurídico no es tomado en cuenta en nuestro medio como la jurisprudencia mencionada que idolatra la seguridad jurídica sin tomar en cuenta el concepto de buena fe. Ello se vuelve más grave cuando los terceros adquirentes son ostensiblemente estafadores.

De ahí que el intérprete de la norma no puede desconocer esa realidad jurídica la cual es más amplia que la realidad registral”⁵.

CONCLUSIONES

- El establecimiento de mecanismos de protección, tanto para el propietario inscrito como para el tercero registral, es labor del Estado.
- La existencia de las inescrupulosas actuaciones de las mafias, no se debe a una falla del sistema legal Registral y Notarial; es un problema social, que amerita la labor conjunta para establecer políticas de estado que las enfrente.
- Es prioritario procurar que los asientos registrales de las propiedades sean más exactos y confiables; a través del perfeccionamiento del profesional a cargo de la calificación e inscripción de los actos ingresados al Registro.
- La interpretación sistemática de los principios registrales sostiene las bases de nuestro sistema registral.
- La protección del asiento registral implica la protección de la esencia de todo el Sistema Registral.
- La indebida interpretación otorga un significado a la buena fe como fe pública registral.
- Los actos jurídicos fraudulentos (por suplantación o falsificación) no pueden generar derechos al actuar de Mala Fe (conducta ilícita).

REFERENCIAS

- [1] VIVAR MORALES, Elena María, *Naturaleza Jurídica de la Inscripción en el Sistema Registral Peruano*, Revista DIALNET, Universidad de la Rioja – España. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>
- [2] PAU PEDRON, ANTONIO, *Curso de Práctica Registral. Lectura No. 1 La Publicidad y Los Registros*. UPCCO, Madrid, 1995.
- [3] MORALES HERVIAS, Rómulo, *El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de estafadores inmobiliarios*, Revista Enfoque y Derecho (Themis), Lima, 2011.
- [4] NINAMANCO CORDOVA, Fort, *Es un error la reciente modificación al Código Civil sobre fe pública registral*, Revista La Ley, Lima, 2015.
- [5] AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe, *Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral*, Revista IUS ET VERITAS, Lima, 2012.
- [6] CALVAY ODAR, Mayobanex, *La Publicidad Registral y los efectos del Principio de Fe Pública Registral*, Revista de Investigación Jurídica IUS, 2012. Disponible en publicaciones.usat.edu.pe/index.php/ius/article/view/122

⁵ MORALES HERVIAS, Rómulo, *El Principio de la Fe Pública Registral como instrumento de estafadores inmobiliarios*, Revista Enfoque y Derecho (Themis), Lima, 2011.

- [7] MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto, *La Ley 30313: El Sistema Registral y la Buena Fe Pública Registral*, Revista Parthenon, Lima, 2015.
- [8] AVENDAÑO ARANA, Francisco, *La Fe Pública Registral*, Themis 60 Revista de Derecho, PUCP, 2011.
- [9] HUERTAAYALA, Oscar. *La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral*. Edición Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2013.

- [10] GONZALES BARRÓN, Gunther, *La Falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad*, Edición Gaceta Jurídica S.A., Lima, 2015.

Recibido el 05 de abril del 2017 y aceptado para su publicación el 16 de junio del 2017