

**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**

**LEY N° 30313**

**CONCORDANCIAS:**

**D.S.N° 010-2016-JUS (Reglamento)**

**R.N° 265-2016-SUNARP-SN (Aprueban formulario de solicitud de oposición de título en trámite)**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**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**

**Artículo 1. Objeto de la Ley**

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.

**Artículo 2. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral**

El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley.

Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley. **(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS**

La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

### **Artículo 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite**

3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda: **(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS**

a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.

b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.

c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.

d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.

e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa **(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS**

3.2 En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

3.3 No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral.

3.4 Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.

3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.

3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia.

**CONCORDANCIAS:** [D.S.N° 010-2016-JUS, \(Reglamento\), Art. 24 \(Comunicación de la denuncia a la instancia registral en el caso de oposición del título en trámite\)](#)

#### **Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales**

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

**CONCORDANCIAS:** [D.S.N° 010-2016-JUS, \(Reglamento\), Art. 50 \(Formulación de la cancelación\)](#)

4.2 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.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

#### **Artículo 5. Efectos de la cancelación**

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.(\*)

(\*) De conformidad con el [Resolutivo 2 del Expediente N° 0018-2015-PI-TC](#), publicado el 22 enero 2021, se resuelve **INTERPRETAR** que el extremo cuestionado del presente artículo es constitucional en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de la citada sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.

## **Artículo 6. Título formal en las decisiones arbitrales**

La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplir la formalidad que disponga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme al principio registral de titulación auténtica. **(\*) RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS**

## **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

### **ÚNICA. Reglamentación**

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigencia.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

### **PRIMERA. Modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil**

Modifícanse los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en los términos siguientes:

#### **“ Artículo 2013 . Principio de legitimación**

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

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

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

#### **“ Artículo 2014 . Principio de buena fe pública registral**

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.(\*)

**(\*) De conformidad con el Resolutivo 2 del Expediente N° 0018-2015-PI-TC, publicado el 22 enero 2021, se resuelve **INTERPRETAR** que el extremo cuestionado de la presente disposición es constitucional en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de la citada sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.**

**SEGUNDA. Modificación de los artículos 4 y 55 (\*)NOTA SPIJdel Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado**

Modifícanse los artículos 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los términos siguientes:

**“ Artículo 4 .- **Ámbito territorial****

El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado”.

**“ Artículo 55 .- **Identidad del Otorgante****

El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado.

Es obligación del notario verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes, a través del acceso a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC-, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, así como a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, respecto de la información sobre los extranjeros residentes o no en el país, pudiendo acceder al registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Para estos efectos, el ejercicio personal de la función no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial, sin que ello implique la delegación de la función para realizar los actos complementarios o conexos que coadyuven al desarrollo de su labor, bajo la responsabilidad exclusiva del notario.

El notario que cumpliendo los procedimientos establecidos en el presente artículo diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurre en responsabilidad.

(.)”(\*)

(\*) **Confrontar con el Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 septiembre 2015.**

**TERCERA. Modificación de las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado**

Modifícanse las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los términos siguientes:

“ **Quinta** .- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

“ **Sexta** .- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos públicos protocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral, dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos”.

## **DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA**

### **ÚNICA. Adecuación del Reglamento General de los Registros Públicos**

Encárgase al Poder Ejecutivo, según corresponda, la adecuación del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, para el cumplimiento de la presente Ley en un plazo de sesenta días calendario a partir de su entrada en vigencia.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

En Lima, a los cinco días del mes de marzo de dos mil quince.

ANA MARÍA SOLÓRZANO FLORES

Presidenta del Congreso de la República

NORMAN LEWIS DEL ALCÁZAR

Segundo Vicepresidente del Congreso

de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO

Presidente Constitucional de la República

ANA JARA VELÁSQUEZ

Presidenta del Consejo de Ministros