



COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

Periodo Anual de Sesiones 2024–2025

Señor presidente:

Han ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos la siguiente iniciativa legislativa:

PROYECTO DE LEY	PROPONENTE	TÍTULO DE LA PROPUESTA
<u>8375/2023-CR</u>	Grupo Parlamentario Perú Libre a iniciativa del congresista María Elizabeth Taipe Coronado	Ley que modifica el artículo 2019 incorpora numeral 10 del Código Civil

Después del análisis y debate correspondiente, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, en su Décima Octava Sesión Ordinaria, acordó por **MAYORÍA** de los presentes, la **APROBACIÓN** del presente dictamen.

Con los votos a favor los congresistas: Mita Alanoca, Amuruz Dulanto, Arriola Tueros, Burgos Oliveros, Cerrón Rojas, Dávila Atanacio, Monteza Facho, Paredes Gonzáles, Valer Pinto y Cruz Mamani (en reemplazo de Balcázar Zelada); Los votos en contra de los congresistas: Alegría García, Jáuregui Martínez de Aguayo, Jiménez Heredia, Morante Figari, Muñante Barrios, Tacuri Valdivia y Ventura Ángel; y los votos en abstención de los congresistas: Acuña Peralta, Alva Prieto, Cutipa Ccama, Echaíz de Núñez Ízaga, Palacios Huamán y Ramírez García.

Asimismo, en dicha sesión, se aprobó la dispensa del trámite de sanción del acta para ejecutar el presente acuerdo de comisión.

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1 Antecedentes procedimentales

El proyecto de ley fue presentado y decretado a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, conforme se aprecia en el siguiente cuadro:

PROYECTO DE LEY	FECHA DE PRESENTACIÓN	FECHA DE DECRETO E INGRESO A LA COMISIÓN	COMISIONES
-----------------	-----------------------	--	------------

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

8375/2023-CR	11.07.2024	15.07.2024	Justicia y Derechos Humanos
--------------	------------	------------	-----------------------------

1.2 Antecedentes parlamentarios

De la verificación del Periodo Parlamentario 2021-2026, en el Portal del Congreso de la República, conforme lo dispone el literal d) del tercer párrafo del numeral 2 del artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República¹, se ha podido visualizar otra propuesta con similar objetivo a la que se presenta:

- PL 7876/2023-CR, que modifica el artículo 2019 del Código Civil y dispone la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito.
Fue retirado por su autor.

II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

El Proyecto de Ley 8375/2023-CR

- La fórmula legal del proyecto de ley consta de dos (3) artículos.
- Artículo 1.- Objeto
la presente ley tiene por objeto modificar el artículo 2019 del Código Civil mediante la incorporación del numeral 10, que regula la cancelación de la inscripción registral de actos jurídicos, sin mandato judicial expreso, como uno de los efectos de la anulación judicial del acto jurídico inscrito.
- Artículo 2.- Finalidad
La finalidad de la ley es fortalecer los principios registrales de publicidad, buena fe pública y tracto sucesivo, mediante el oportuno registro de la cancelación de la inscripción-registral, de actos jurídicos que han sido anulados por mandato judicial

¹ Reglamento del Congreso de la República:

"Artículo 76.- Requisitos especiales

La presentación de las proposiciones de ley y de resolución legislativa está sujeta, además de lo señalado en el artículo precedente, a los siguientes requisitos especiales:

[...]

2. Las proposiciones de ley o de resolución legislativa que presentan los Congresistas lo serán a través del Grupo Parlamentario y requieren del respaldo:

[...]

Además, estas proposiciones de ley o de resolución legislativa:

[...]

d) No pueden incurrir en copia de otros proyectos de ley, publicados en el Portal del Congreso. Se entiende que hay copia cuando se ha transcrito la totalidad o parte sustancial del proyecto, con el fin de presentarlo como propio o sin citar la fuente que le sirve de sustento en la Exposición de Motivos"

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

firmes, sin pronunciamiento del órgano jurisdiccional respecto al correspondiente asiento registral.

• Artículo 3.- Modificación del artículo 2019 del Código Civil.

Se modifica el artículo 2019 del Código Civil, incorporando el numeral 10, cuyo texto queda redactado en los siguientes términos:

"Actos y derechos inscribibles

Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

(...)

10.- La cancelación de la inscripción registral, de actos jurídicos declarados nulos por mandato judicial firme sin pronunciamiento expreso con relación al respectivo asiento registral; dicha cancelación procede a la sola presentación de la copia certificada de la resolución judicial, con calidad de cosa juzgada, que declara nulo el acto jurídico inscrito"

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA

ÚNICA.

El Poder Ejecutivo, en un plazo de sesenta días calendarios y a través de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, emite las directivas necesarias para implementar los alcances de la presente ley.

III. MARCO NORMATIVO

3.1 Legislación Nacional

3.1.1 La Constitución Política del Perú.

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

3.1.2 El Código Civil.

- Artículo 2012. Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.
- 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

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

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 inscrita 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"

3.1.3 La Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación.

3.2 Legislación Comparada

3.2.1 Colombia respalda su normativa en la Ley

- DECRETO 1250 DE 1970 (27 de julio)

Artículo 40. El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido.

- DECRETO 960 DE 1970

Artículo 45. La cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de ley.

3.2.2 Argentina respalda su normativa en la Ley 17.801 Registro de la propiedad inmueble.

Artículo 36.- 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 inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley

3.2.3 México respalda su normativa en el Código Civil Federal.

Artículo 3030.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.

3.3 Normas convencionales

La Convención Americana sobre Derechos Humanos dispone:

- **Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada**

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

- **Artículo 25. Protección Judicial**

1. Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales.
2. Los Estados Parte se comprometen:
 - a) a garantizar que la autoridad competente prevista por el sistema legal del Estado decidirá sobre los derechos de toda persona que interponga tal recurso;
 - b) a desarrollar las posibilidades de recurso judicial, y
 - c) a garantizar el cumplimiento, por las autoridades competentes, de toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso.

IV. OPINIONES TÉCNICAS SOLICITADAS

Para la elaboración del presente dictamen, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, ha solicitado opinión de las siguientes entidades:

Proyecto de Ley 8375/2023-CR

Oficio de Requerimiento	Institución	Fecha	Oficio de Respuesta	Fecha
Oficio 2635-2023-2024-CJDDHH-CR-16-07-24-MINJUS	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	16/07/2024	OFICIO 3538-2024-JUS/SG	16 de setiembre de 2024

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

Oficio 2636-2023-2024-CJDDHH-CR-16-07-24-PJ	Poder Judicial	16/07/2024	SIN RESPUESTA	
Oficio 0458-2024-CJDDHH - PODER JUDICIAL	Poder Judicial	08/01/2025	SIN RESPUESTA	
Oficio 0460-2024-CJDDHH - ABOGADOS CALLAO	Colegio de Abogados de Callao	08/01/2025	SIN RESPUESTA	
Oficio 2637-2023-2024-CJDDHH-CR-16-07-24-SUNARP	Superintendente Nacional de los Registros Públicos -SUNARP	16/07/2024	Oficio 00463-2024-SUNARP/SN	28 de agosto de 2024
Oficio 0459-2024-CJDDHH - ABOGADOS LIMA - PL 08375	Colegio de Abogados de Lima	08/01/2025	SIN RESPUESTA	

V. OPINIONES TÉCNICAS RECIBIDAS

Proyecto de Ley 8375/2023-CR

Oficio	Entidad	Fecha	Opinión/Conclusión
Oficio 3538-2024-JUS/SG	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	16 de setiembre de 2024	Viable
Oficio 00463-2024-SUNARP/SN	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP	28 de agosto de 2024	Viable

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Mediante el Oficio 3538-2024-JUS/SG de fecha 16 de setiembre de 2024, el secretario general del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, George G. Otsu Sánchez remitió el Oficio 721-2024-JUS/GA por el Jefe de Gabinete de Asesores del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, remitió el Oficio 00464-2024-SUNARP/SN firmado por Superintendente Nacional de los Registros Públicos SUNARP, remitió el informe 00861-2024-SUNARP/OAJ elaborado por el Ángel Benigno Campos Obregón Jefe de la Oficina de Asesores Jurídica sede Central – SUNARP; estableciendo lo siguiente:

Respecto al servicio de publicidad registral, mediante el cual, se hace efectiva la posibilidad que cualquiera pueda tomar conocimiento de los derechos inscritos, sus antecedentes y demás información relevante que publicita el Registro y, que se materializa mediante el otorgamiento de copias informativas y certificados literales o

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

compendiosos, otorgados sea en formato electrónico y a los que puede acceder cualquier ciudadano previo pago de los derechos registrales correspondientes.

Asimismo, se puede advertir, la función del Registro administrado por la Sunarp está orientada fundamentalmente a brindar seguridad jurídica y protección de aquellos actos y derechos con incidencia en el tráfico patrimonial de las personas, evitando, a través de la publicidad, situaciones ocultas que puedan afectar los derechos patrimoniales legítimamente adquiridos.

- a) El proyecto normativo regula la figura jurídica de la cancelación del asiento registral como consecuencia de la nulidad del acto jurídico, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, razón por la cual, se sugiere que dicho aspecto sea recogido en la exposición de motivos, tal como se ha regulado en el Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República: Nos explicamos, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos - RGRP aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN del 18.05.2012 contempla, en su Título VII, toda una sección dedicada a la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas, siendo la cancelación una de las formas de extinción de las inscripciones. Resulta de especial relevancia el literal b) del artículo 94 del RGRP, que establece la cancelación de la inscripción por la declaración de nulidad del título sustentatorio. Además, según se indica en el artículo 99, la cancelación de la inscripción procede como consecuencia de la nulidad del título en cuya virtud se ha extendido; y en caso sea declarada por resolución judicial, esta última será suficiente para cancelar el asiento respectivo. De una interpretación sistemática se colige que la normativa de la Sunarp no considera indispensable que la resolución judicial emita pronunciamiento expreso sobre la cancelación del asiento respectivo, puesto que las disposiciones procedimentales prevén la cancelación del asiento cuando el acto jurídico registral inscrito adolece de ineficacia estructural. Siendo ello así, resulta procedente extender la cancelación del asiento, siempre que preceda la nulidad judicial del título. En este sentido, se evidencia que el Proyecto de Ley en análisis incorpora un supuesto ya disciplinado en el RGRP. Consideramos que la exposición de motivos tiene que desarrollar el marco normativo en su integridad y el impacto en el ámbito de la normativa registral.
- b) El Proyecto de Ley 8375/2023-CR tiene como finalidad fortalecer los principios registrales de publicidad, buena fe pública y tracto sucesivo, mediante el oportuno registro de la cancelación de la registral, de actos jurídicos que han sido anulados por mandato judicial pronunciamiento del órgano jurisdiccional respecto al correspondiente asiento registral.
- c) Se desprende que el proyecto de ley citado regula la figura jurídica de la cancelación del asiento registral como consecuencia de la nulidad del acto jurídico, lo cual ya está previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP). En ese sentido, se recomienda que este aspecto sea explícitamente mencionado en la exposición de motivos del proyecto.

Mediante el Memorándum 00773-2024-SUNARP/DTR de fecha 02 de agosto de 2024, elaborado por Abel Alejandro Rivera Palomino director (e) Técnico Registral SUNARP-sede central, Opinión sobre proyecto de Ley 8375/2023-CR denominado "Ley que

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

modifica el artículo 2019 del Código Civil y dispone la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito".

- a) El Proyecto de Ley 8375/2023-CR, que propone modificar el artículo 2019 del Código Civil para disponer la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito, es considerado VIABLE por la Dirección Técnica Registral de la Sunarp
- b) La Dirección Técnica Registral sugiere incorporar en el proyecto la obligatoriedad de la anotación de medidas cautelares, especialmente la anotación de demanda de nulidad de actos jurídicos en la partida registral correspondiente. Esto con el fin de asegurar el cumplimiento efectivo de las decisiones jurisdiccionales y fortalecer la seguridad jurídica.

Superintendente Nacional de los Registros Públicos – SUNARP

Mediante el Oficio 00463-2024-SUNARP/SN de fecha 28 de agosto de 2024, el Superintendente Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, remitió el Memorandum 00773-2024-SUNARP/DTR de fecha 02 de agosto de 2024, elaborado por Abel Alejandro Rivera Palomino Director (e) Técnico Registral SUNARP- sede central, Opinión sobre Proyecto de Ley 8375/2023-CR denominado Ley que modifica el artículo 2019 del Código Civil y dispone la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito.

- a) El Proyecto de Ley 8375/2023-CR, que propone modificar el artículo 2019 del Código Civil para disponer la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito, es considerado VIABLE por la Dirección Técnica Registral de la SUNARP.
- b) Se sugiere que la Oficina de Asesoría Jurídica de la SUNARP emita opinión sobre los aspectos legales no registrales del proyecto de ley, en conformidad con lo establecido en el Texto Integrado de Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.

Poder Judicial

Mediante el Informe 000010-2025-GA-P-PJ de fecha 31 de enero del 2025, elaborado por Susana Silva Hasembank, Jefe de Gabinete de Asesores de Presidencia del poder Judicial estableciendo de la siguiente manera:

El Registro de Propiedad es aquella institución jurídica que tiene como finalidad publicar el historial jurídico de los predios, de modo que sean de público conocimiento los efectos legales, el estado y situación del inmueble. Esto último, dota de protección al patrimonio inmobiliario, frente al tráfico o disposición de predios.

El proyecto de ley propone la modificación del artículo 2019 del Código Civil y dispone la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito. En ese sentido, la problemática por la ausencia de un supuesto que permita que los justiciables puedan ejercer su derecho de propiedad e inscribir la cancelación del acto

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

jurídico sin necesidad de mandato judicial expreso, merece especial atención a fin de evitar la práctica de situaciones irregulares que afecten los derechos de los justiciables.

Es preciso señalar que dicha problemática también puede ser resuelta con la debida diligencia, requiriendo explícitamente la cancelación de la inscripción registral en el petitorio de la demanda.

Acorde con la normativa de carácter internacional, del ordenamiento jurídico peruano y la realidad nacional se recomienda emitir opinión no favorable del Proyecto de Ley 8375/2023-CR, Ley que modifica el artículo 2019 del Código Civil y dispone la cancelación de la inscripción registral por anulación judicial del acto jurídico inscrito.

Opinión ciudadana

JULIO CESAR INCARROCA PAREDES (09/11/2024)

El presente proyecto es un gatopardismo legislativo, toda vez que pretende "solucionar" una problemática que, en la praxis jurídica, ha sido superada. En primer lugar, las justificaciones son un cúmulo disociado de ideas sobre las comunidades andinas, simulación de actos jurídicos de disposición y el procedimiento de inscripción de títulos en SUNARP. Son disociados por el hecho de que la fundamentación no cita casuística que indique que sea una problemática que ocurra en la realidad; quedando sin sustento fáctico en la argumentación. En segundo lugar, compartimos (aunque no sabemos si esta problemática haya sido siquiera tenida en cuenta) la confusión en el planteamiento de las pretensiones "principales" (así llamadas en la práctica), subordinadas, alternativas y accesorias que están mal legisladas en el artículo 87 del Código Procesal Civil. De esta manera, en el caso de que se demande la nulidad del acto jurídico de la compraventa (como pretensión principal) y se olvide solicitar (como pretensiones accesorias) la nulidad de la inscripción registral o la nulidad del instrumento público, se entiende que, nulificado el acto, los documentos que lo contienen pasan por la misma suerte en virtud del artículo 237 del Código Procesal Civil (en la práctica registral, este escenario se enmendó trasladando las denominadas partes judiciales y notariales como actos inscribibles). En suma, el proyecto de ley intenta singularizar un problema que en la práctica ya fue resuelto, sin embargo, no identifica el verdadero problema de trasfondo. En lugar de ello, se utiliza a las comunidades andinas como si de un argumento adicional se tratase, lo cual nos parece altamente criticable. Para corroborar lo mencionado, recomendamos las siguientes lecturas: Ledesma Narváez, Marianella. Código Procesal Civil Comentado (Lima: Gaceta Jurídica, 2008), p. 321. Ariano Deho, Eugenia. 2013. La Acumulación De Pretensiones Y Los Dolores De Cabeza De Los Justiciables. IUS ET VERITAS 23 (47), 192-218.

VI. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

6.1 Análisis técnico legal

Un título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia. También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice.

No constituye título inscribible las copias simples de los documentos que sustenten o coadyuven a la inscripción, por lo que los mismos no serán susceptible de ser calificados en las instancias registrales, salvo disposición expresa en contrario.

Las inscripciones registrales nacen producto de un acto o negocio jurídico que celebran las personas en el marco de la disposición o adquisición patrimonial o una actividad económica, social o familiar que las partes celebran. En este trajinar, se advierten innumerables casos de legítima transacción, actos contractuales, disposición de bienes en todas sus modalidades y como no, también de actos jurídicos que muchas veces colisionan con el derecho, con la ley, mejor dicho, con el orden público constituido.

Tales transacciones ilegales, generó una respuesta legal inmediata: demandas de nulidad de los actos jurídicos de esas ventas, así como la nulidad de las asambleas donde supuestamente se habían acordado realizar esas ventas y la cancelación de las inscripciones registrales de mandatos y poderes.

En ese sentido un procesos judiciales, de hasta diecinueve años o más, indistintamente, se logró la anulación de esos actos jurídicos, la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, confirmó la anulación de la asamblea donde supuestamente se acordaron vender las tierras comunales, se anuló entonces el acto jurídico, se anuló las escrituras públicas que contenían esos actos jurídicos, ordenó la cancelación de la inscripción de registro de mandatos y poderes, pero omitió ordenar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo, debido a que en el petitorio de la demanda no se pidió esa cancelación.

Los supuestos expropietarios, vencidos judicialmente, ya dejaron de ser propietarios, pero ellos se niegan a reconocerlo porque todavía les queda la inscripción registral de los terrenos que supuestamente serían sus propiedades. Ellos siguen vendiendo tierras lotizadas y construidas como si fuesen suyas, demandan reivindicación y desalojos y hasta obtienen victorias judiciales al amparo de una inscripción registral cuyo acto jurídico que lo produjo ya ha sido anulado, es como un castillo que flota en el aire sin tener base ni nada que lo sostenga, pero que produce engaños y perjuicios a la colectividad.

En aras de revertir dichas situaciones irregulares, y con la finalidad de garantizar la confianza en publicidad de los registros de la SUNARP, mediante una información real de la situación jurídica de un inmueble, protegiendo al ciudadano interesado en adquirir un bien al verdadero propietario, resulta necesario una regulación expresa que disponga la cancelación de la inscripción registral, del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial pero sin un pronunciamiento

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

expreso en relación a su respectivo asiento registral; la cual tendría que proceder mediante la sola presentación de la copia certificada de la resolución judicial, con calidad de cosa juzgada, que declara nulo el aludido acto jurídico en cuestión.

6.2 Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta Legislativa

La actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y de la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto evitar confusiones cuando un bien tiene inscripción a nombre de una persona natural o jurídica, que pretende transferirlo, pero que por mandato judicial el acto jurídico que motivó esa inscripción ha sido anulado, así como también el instrumento público que lo contenía, más no la inscripción registral por lo que dicha inscripción debe ser anulada a sola presentación de las sentencias judiciales de última instancia.

El principio de publicidad registral es el principio registral por excelencia, ya que sin este no puede concebirse la idea de un registro público de la propiedad. La función del registro entonces es revelar el estatus jurídico de los bienes registrados a toda persona, no importando si es o no tercero registral o interesado, ya que todos tienen derecho a acceder a los asientos registrales y a obtener constancias de ellos.

El principio de fe pública registral la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

6.3 Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la norma

La presente propuesta legislativa, busca modificar el artículo 2019 del Código Civil, aprobado por Decreto Legislativo 295, en los siguientes términos:

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

ARTÍCULO 2019 VIGENTE DEL CÓDIGO CIVIL	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN (En negrilla)
Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.	Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. 2.- Los contratos de opción. 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa. 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados. 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito. 6.- Los contratos de arrendamiento. 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados. 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles. 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles. 10.- La cancelación de la inscripción registral de actos jurídicos declarados nulos por mandato judicial firme sin pronunciamiento expreso en relación al respectivo asiento registral; dicha cancelación procede a la sola presentación de la copia certificada de la resolución judicial, con calidad de cosa juzgada, que declara nulo el acto jurídico inscrito.

VII. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

7.1 Análisis del impacto social

La propuesta legislativa beneficiará a los justiciables que han obtenido el amparo del órgano jurisdiccional declarando nulo el acto jurídico de disposición de inmuebles en su perjuicio, podrán ejercer su derecho de propiedad e inscribir la

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

cancelación del acto jurídico inscrito sin necesidad de mandato judicial expreso que disponga la cancelación del respectivo asiento registral.

7.2 Análisis del impacto institucional

Nuestro sistema de justicia presenta grandes falencias actualmente, la aprobación de esta iniciativa traerá como beneficio la garantía del principio de publicidad en el derecho registral y, por ende, del sistema de justicia en su conjunto; lo que se busca es mejorar el desempeño de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en beneficio de una mejor administración de justicia en favor de los ciudadanos.

7.3 Impacto de la propuesta legislativa

La proposición legislativa materia del presente dictamen se encuentra enmarcada en la política de Estado del Acuerdo Nacional, específicamente en:

- Incrementará la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites, así como de la provisión, y prestación de los servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantiza a la población.
- Adoptará medidas legales y administrativas para garantizar la vigencia y difusión de la constitución, afianzará el respeto irrestricto de los derechos humanos y asegurará la sanción a los responsables de su violación.
- Establecerá mecanismo de vigilancia al correcto funcionamiento de la administración de justicia, al respecto de los derechos humanos, así como para la erradicación de la corrupción judicial en coordinación con la sociedad civil.

VIII. DEBATE EN LA DÉCIMA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

La Comisión de Justicia y Derechos Humanos convocó a la Décima Octava Sesión Ordinaria a realizarse el miércoles 7 de mayo de 2025 a las 8:00 horas, en la Sala Bolognesi del Palacio Legislativo, incluyendo en el punto 5.5 del Orden del Día el predictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR.

Durante el desarrollo del debate, el congresista Waldemar Cerrón Rojas, solicitó al señor presidente de la comisión, que se considere en la fórmula legal del dictamen, la inclusión del artículo 625-A en el Código Procesal Civil con la siguiente redacción:

"Artículo 625-A. – Extinción de la tutela de urgencia cautelar

La medida cautelar se extingue automáticamente de pleno derecho a los tres años, contados desde el día siguiente de su ejecución. Si el proceso principal

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.

no hubiera concluido, el juez a pedido de parte, puede reactualizar la medida por única vez ampliando el plazo hasta por un plazo máximo de un año; lo que requiere una nueva ejecución de la medida.

Concluido el plazo de inscripción de la medida, quedará extinguido automáticamente sin necesidad de un pronunciamiento previo del juez o la autoridad registral y obligándolos a su anulación de oficio bajo responsabilidad funcional".

Dicha propuesta fue acogida por el señor presidente de la comisión, quien dispuso que, con la sugerencia realizada por el congresista Cerrón Rojas se proceda a consultar el voto de los señores congresistas respecto del dictamen, con cargo a redacción, el cual fue aprobado por MAYORÍA de los presentes.

IX. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recomienda la **APROBACIÓN** del Proyecto de Ley 8375/2023-CR, con el siguiente **TEXTO SUSTITUTORIO**:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEGISLATIVO 295, A FIN DE INCORPORAR LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL ACTO JURÍDICO DECLARADO NULO POR MANDATO JUDICIAL

Artículo único. Modificación del artículo 2019 del Código Civil, Decreto Legislativo 295, e inclusión del artículo 625-A en el Decreto Legislativo 768, Código Procesal Civil

Se incorpora el numeral 10 al artículo 2019 del Código Civil, Decreto Legislativo 295; y se incorpora el artículo 625-A en el Decreto Legislativo 768, Código Procesal Civil, en los siguientes términos:

"Actos y derechos inscribibles

Artículo 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

[...]

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.



Firmado digitalmente por:

VALER PINTO Hector FAU
20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 19/05/2025 08:36:37-0500

La cancelación de la inscripción registral de actos jurídicos declarados nulos por mandato judicial firme, sin pronunciamiento expreso en relación con el respectivo asiento registral. Esta cancelación procede con la sola presentación de la copia certificada de la resolución judicial que, con calidad de cosa juzgada, declare la nulidad del acto jurídico inscrito.

Artículo 625-A. – Extinción de la tutela de urgencia cautelar

La medida cautelar se extingue automáticamente de pleno derecho a los tres años, contados desde el día siguiente de su ejecución. Si el proceso principal no hubiera concluido, el juez a pedido de parte, puede reactualizar la medida por única vez ampliando el plazo hasta por un plazo máximo de un año; lo que requiere una nueva ejecución de la medida.

Concluido el plazo de inscripción de la medida, quedará extinguido automáticamente sin necesidad de un pronunciamiento previo del juez o la autoridad registral y obligándolos a su anulación de oficio bajo responsabilidad funcional".

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Aprobación de normativa adicional

El Poder Ejecutivo, a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, emite las directivas necesarias para implementar los alcances de la presente ley, en un plazo de sesenta días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

Dese cuenta
Sala de Comisión
Lima, 7 de mayo de 2025



Firmado digitalmente por:

MITA ALANOCA Isaac FAU
20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 12/05/2025 16:17:49-0500

ISAAC MITA ALANOCA

Presidente

Comisión de Justicia y Derechos Humanos



Firmado digitalmente por:

BURGOS OLIVEROS Juan
Bartolome FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 15/05/2025 18:43:49-0500



Firmado digitalmente por:

CRUZ MAMANI Flavio FAU
20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 15/05/2025 18:13:12-0500



Firmado digitalmente por:

AMURUZ DULANTO Yessica
Rosselli FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 14/05/2025 11:39:57-0500



Firmado digitalmente por:

PEREDES CASTRO Francis
Jhasmina FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 13/05/2025 11:47:25-0500



Firmado digitalmente por:

MONTEZA FACHO Silvia
Maria FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 14/05/2025 18:18:42-0500



Firmado digitalmente por:

DAVILA ATANACIO Pasion
Neomias FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 14/05/2025 18:59:27-0500



Firmado digitalmente por:

PAREDES GONZALES Alex
Antonio FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 18/05/2025 18:54:35-0500



Firmado digitalmente por:

CERRON ROJAS Waldemar
Jose FAU 20181740126 soft

Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 14/05/2025 15:01:15-0500

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley 8375/2023-CR que, con texto sustitutorio, propone la Ley que modifica el Código Civil, Decreto Legislativo 295, a fin de incorporar la cancelación de la inscripción registral del acto jurídico declarado nulo por mandato judicial.



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS Jose
Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 16/06/2025 16:29:29-0500