



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIA
POLITICA**

Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos.

Tesis para optar el título profesional de Abogado

Presentado por:

Br.: JHON ANTHONY MONAR LUNA

ASESOR:

MG. HILDEBRANDO JIMÉNEZ SAAVEDRA

LIMA- PERÚ

2018

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo de investigación a mi madre Laurelina Luna Rodríguez, que desde el cielo me guía y me da las fuerzas para cada día ser un mejor profesional. Gracias por todo tu tiempo.

AGRADECIMIENTO

- Gracias a Dios porque gracias a ti he podido cerrar un ciclo maravilloso y muy grande en mi vida, gracias por todo lo que me has dado y por lo que ahora soy.
- A la Universidad Privada Norbert Wiener S. A. por ser mi alma mater por acogerme y brindarme todas sus enseñanzas y en especial al Docente Mg. Hildebrando Jiménez Saavedra, quien fue mi asesor durante todo este periodo y agradecerle por haberme hecho conocedor de los registrales. Gracias por su paciencia y dedicación.
- A mi Facultad de Derecho nido de muchos que como yo eligieron esta extraordinaria carrera y que con mucho orgullo, amor, pasión y respeto representaré.
- Mi gratitud al Secretario de la Facultad de Derecho de la Universidad Privada Norbert Wiener S.A., Dr. Juan Carlos Centurión Portales, por su ayuda y labor impecable al frente de la Facultad.
- A todos mis docentes que de una u otra forma contribuyeron en mi formación profesional.
- A mi padre Julio Monar, por ser importante en mi vida, por concederme la oportunidad de desarrollarme y tener una profesión que amo, no fue fácil pues hubo momentos en los que creí no poder pero siempre estuvieron conmigo con palabras de aliento y guiando mi camino.
- A mi hermana Katherine Monar por su apoyo, amor, compañía y palabras de ánimo en todo momento.
- A mi compañera Josselyn Pacco. Gracias por motivarme y apoyarme siempre.
- A toda mi familia por su apoyo, consejos, ánimo, respaldo, confianza en mí y amor que siempre me han brindado

MI RECONOCIMIENTO

A LOS:

Miembros del Jurado

Presidente del Jurado

Mg. Juan Carlos Centuri3n Portales

Vocal

Mg. Augusto Villanueva Llaque

Secretario

Dra. Isabel Ram3rez Pe3a

INDICE

CARATULA	1
DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
MI RECONOCIMIENTO	4
RESUMEN	10
ABSTRACT	11
INTRODUCCION	12
CAPITULO I	14
1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACION	14
1.1.1. Planteamiento del problema	14
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	16
1.2.1. Problema General	16
1.2.2. Problemas Específicos.....	16
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	17
1.3.1. Objetivo General	17
1.3.2. Objetivos Específicos	17
1.4. HIPÓTESIS	17
1.4.1. Hipótesis General	17
1.4.2. Hipótesis Especificas.....	18
1.5. VARIABLES	18
1.5.1. Variable Independiente	18
1.5.2. Variable Dependiente	18
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	19
CAPITULO II	20

2.1. METODO DE INVESTIGACION	20
2.2. TIPO DE INVESTIGACION	20
2.2.1 Investigación Socio-Jurídico:	21
2.3. NIVEL EXPLICATIVO:	21
2.3.1. Investigación aplicada:	21
2.4. DISEÑO	21
CAPITULO III	22
MARCO TEORICO	22
3.1. ANTECEDENTES	22
3.2. ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	31
3.2.1 Evolución histórica, definición y características del derecho de propiedad	31
3.2.2. Definición del derecho de propiedad	33
3.3. CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD	36
3.3.1. Función del derecho de propiedad en la constitución	37
3.4. MODOS DE ADQUISICION Y EXTINCION DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES	39
3.4.1. Adquisición del bien por otra persona (numeral 1)	40
3.4.4. Bienes que pueden expropiarse	43
3.4.5. Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del estado.	44
3.5. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	44
3.5.1. Sistemas clásicos de transmisión	44
3.6. LA MANCIPIATIO	45
3.7. LA IN JURE CESSIO	46
3.8 LA TRADITIO	46
3.8.1. Sistema consensualista o sistema francés	47

3.8.2. Sistema registral o sistema alemán	47
3.8.3. Sistema registral peruano	48
3.9. CÓDIGO CIVIL DE 1984	48
3.10. DISTINTOS CRITERIOS DE LA JURISPRUDENCIA, RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES	51
3.11. SISTEMA DE PROTECCIÓN PREDIAL	52
3.11.1. Sistema notarial y sus funcione s en el derecho notarial	52
3.11.2. Sistema de organización notarial	54
3.11.3. El sistema notarial latino:	54
3.11.4. El sistema notarial Anglosajón	57
3.11.5. El sistema notarial administrativo	58
3.11.6. El sistema notariado profesional público	58
3.11.7. El sistema notariado de funcionarios judiciales	58
3.11.8. Sistema notarial peruano	59
3.12. LA FUNCIÓN NOTARIAL	61
3.13. LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES	64
3.14. LIMITES DE LA FUNCION NOTARIAL (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO LEGISLATIVO N° 1232)	68
3.15. SISTEMA REGISTRAL Y LA FUNCION DEL REGISTRO	70
3.15.1. Registros de Personas Naturales	70
3.15.2. Registro de Personas Jurídicas	70
3.15.3. Registro de bienes muebles	71
3.15.4. Registro de Propiedad Inmueble	71
3.16. LA CALIFICACION REGISTRAL	77
3.16.1. Confrontar la adecuación de los títulos	77
3.16.2. Verificar la existencia de obstáculos	77

3.16.2 Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto	78
3.16.3. Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título	78
3.16.4. Verificar la competencia del funcionario administrativo	78
3.17. Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales.....	79
3.17.1. Es una labor jurídica:	80
3.17.2. Autonomía en su ejercicio:	80
1.18. PERSONALÍSIMA:	80
1.18.1. Necesaria:	81
3.18.2. Integral:	82
3.19. LIMITES A LA CALIFACION REGISTRAL (REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS).....	82
3.19.1. Limites inherentes a propia función de control	83
3.19.2. Límites al ejercicio regular de sus competencias	84
3.20. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS	84
3.21. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES	85
3.22. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES:	87
3.23. LIMITES FUNCIONALES AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD CALIFICADORA	88
3.24. CAMINO HACIA EL FRAUDE INMOBILIARIO	90
3.24.1. Fraude inmobiliario: aspectos generales	91
3.25. MODALIDADES DEL FRAUDE INMOBILIARIO ACTUAL	92
3.26. ORIGEN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL SISTEMA NOTARIAL	94
3.27. NACTOS QUE DESPRESTIGIAN LA FUNCION NOTARIAL: FALSEDAD Y FALSIFICACION.....	95
3.28 MECANISMO DE PROTECCION CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO	96

3.28.1. Alerta registral	96
3.28.2. Inmovilización temporal de partidas	98
3.28.3. Bloqueo registral	99
3.28.4. Sistemas digitales: Huella dactilar. Sistema de Intermediación Digital. Módulo Sistema Notario y Módulo Falsedad Documentaria.	100
3.29. CASOS VINCULADOS AL FRAUDE INMOBILIARIO	101
3.30. ANALISIS DE LA LEY 30313 Y SUS MODIFICACIONES	104
CONCLUSIONES	114
RECOMENDACIONES	116
REFERENCIA BIBLIOGRAFICA:	118
A N E X O S	127
ANEXO 1	128
MATRÍZ DE CONSISTENCIA	128

RESUMEN

En el presente estudio de investigación tuvo como objetivo principal, con el apoyo de la doctrina, analizar los mecanismos electrónicos (Alerta Registral, Inmovilización temporal de partidas de predios, lectores biométricos de huella dactilar, módulo de notarios, bloqueo registral, otros) y normativos (Mecanismos normativos: Ley N° 30313, promulgada en marzo del 2015) implementados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para prevenir, combatir y enfrentar a las organizaciones criminales que mediante la creación de documentos falsos pretenden vulnerar los sistemas notariales y con ello inscribir en el registro de predios títulos fraudulentos.

Para llevar a cabo dicha investigación se realizó un análisis aplicado de los aspectos generales del derecho de propiedad, del mismo modo se analizó el sistema de protección predial, el cual comprende a los sistemas notariales nacionales (haciendo una comparación internacional con países como Chile, Colombia, México y Uruguay); del mismo modo se evaluó el sistema registral peruano. Asimismo, fue necesario hacer una evaluación de los alcances y limitaciones que padecen los sistemas notariales y registrales nacionales, con ello permitiendo conocer las ventajas y desventajas que aquejan estos sistemas frente al fraude inmobiliario.

Palabras Claves: mecanismo electrónico, normativos, fraude inmobiliario, derecho, propiedad.

ABSTRACT

In the present research study, its main objective, with the support of the doctrine and jurisprudence, was to analyze the electronic and regulatory mechanisms implemented by the National Superintendence of Public Registries (SUNARP), to confront criminal organizations that through the creation of documents false they try to violate the notarial systems and with this to register in the register of properties fraudulent titles.

In order to carry out this investigation, a legal investigation of the general aspects of the property right was carried out, in the same way the property protection system was analyzed, which includes the national notarial systems (making an international comparison with countries such as Chile, Colombia, Mexico and Uruguay); in the same way, the registry system was evaluated. It was necessary to make an assessment of the scope and limitations of the national notarial and registry systems, also allowing to know the advantages and disadvantages that these systems face in the face of real estate fraud.

Keywords: electronic mechanism, regulations, real estate fraud, law, property.

INTRODUCCION

El derecho de propiedad es considerado como el derecho real por excelencia, al ser absoluto, exclusivo y perpetuo. Son incontables las percepciones que se tiene a favor de esta figura jurídica puesto que ha sido estudiado desde la época romana hasta la actualidad. En el Perú, esta figura jurídica se encuentra regulada, cautelada y protegida través de sus distintos ordenamientos jurídicos, encontrándose en la Constitución en su artículo 70°, en el Código Civil artículo 923° y Código Penal artículo 197° inciso 4.

La propiedad, por un ser derecho fundamental, posee características importantes las cuales la ayudan a desarrollar su función en el tráfico mercantil, siendo una de ellas la Universalidad, dado que todos los recursos deben ser poseídos por alguien; Exclusividad, se podrá garantizar la exclusividad siempre y cuando se logre que los costos resulten compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera y; Transferibilidad, vinculado este último al tráfico comercial otorgado por las voluntades de dos o más voluntarios.

Sin embargo, al ser considerada como un derecho por excelencia se encuentra bajo la lupa de organizaciones criminales que buscan de manera ilícita aprovechar las deficiencias de los sistemas notariales y registrales con la finalidad de despojar de sus bienes a los ciudadanos. Motivo por el cual, he iniciado esta investigación sobre los posibles mecanismos que el Estado ha incorporado a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) para prevenir, combatir y frenar, lo que ahora se llama como Fraude Inmobiliario.

En un primer capítulo, se abordara lo concernientes a los aspectos generales del derecho de propiedad, precisando en temas como: la evolución histórica de este derecho, precisando también posturas respecto a la doctrina y sus principales características, asimismo, se evaluara al derecho de propiedad a nivel constitucional, los modos que establece el código civil para la adquisición y extinción de la propiedad de bienes inmuebles y finalmente se hará hincapié a los tipos de sistemas de transferencia que han existido desde tiempos antiguos hasta la actualidad.

En un segundo capítulo, se conocerá los aspectos de los sistemas que protegen el derecho de propiedad inmueble, para ello será necesario revisar la postura que recoge la doctrina en cuanto a que se conoce como sistemas notariales y registrales; analizando para ello, sus funciones y limitaciones.

En el tercer capítulo, se evaluará el momento e iniciación del fraude inmobiliario a través de los sistemas notariales indicando sus desventajas, asimismo, se precisará en los mecanismos que el derecho registral ha ido implementado para combatir la inscripción de títulos fraudulentos. Finalmente, en este capítulo, se conocerán los casos más importantes ocurridos en los últimos años en el Perú involucrado en el fraude de bienes inmuebles.

Y por último en el capítulo cuarto, se analizará la cuestionada Ley N° 30313 y sus modificaciones, el tercero de buena fe adquirente por títulos fraudulentos como ha reaccionado la jurisprudencia con estas nuevas modificaciones.

CAPITULO I

1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1.1. Planteamiento del problema

La propiedad, con el pasar de los años se ha vuelto un bien indispensable en la sociedad, siendo un presupuesto básico para la creación de nuevos sistemas jurídicos que busquen tutelar su protección. Para lo cual se delegó esta responsabilidad a la Superintendencia de los Registros Públicos, cuya finalidad es garantizar la seguridad

jurídica del tráfico inmobiliario de quienes se amparan en la fe del registro. Sin embargo, con la llegada del “boom inmobiliario”, llegaron aspectos positivos y negativos para el país, siendo este último el problema que más aquejaría al país, llevando al estado la urgencia de implementar nuevos mecanismos electrónicos y normativos que puedan prevenir el fraude, que hasta el día hoy es latente en nuestra sociedad.

En razón a ello, el estado con la finalidad de combatir y al mismo tiempo frenar esta ola delictiva, en la cual organizaciones criminales como el CLAN ORELLANA, ODEBRETCH y otras agrupaciones han logrado tener conocimiento de los vacíos que presentan los sistemas notariales y registrales, a ello se le suma la cuestionada Ley N° 30313 impulsada por el gobierno, cuya finalidad es anular asientos registrales vía notarial, sin embargo, –desde mi punto de visto- no se eliminado por completo el problema, caso contrario, se ha desprotegido al ciudadano que amparándose en la fe registral se ha vuelto vulnerable para ser despojado de forma “legal” de sus propiedades.

Estas organizaciones criminales se dedican a apoderarse de bienes inmuebles o del valor de los mismos, para cuyo efecto elaboraron títulos fraudulentos, en perjuicio de entidades del Estado y/o particulares, que les producían ingentes sumas de dinero que eran repartido entre los integrantes de la organización e incorporados al sistema financiero, actuación que ejecutaban con el apoyo de diferentes Funcionarios Públicos y Privados que facilitaban la actividad criminal. Asimismo, se ha comprobado que los Registradores de la SUNARP favorecían las inscripciones registrales de inmuebles sometidos a saneamientos fraudulentos y Notarios Públicos que daban Fe a los documentos falsos; favoreciendo de esta manera, los intereses de estos organismos delictivos.

Es en este escenario, que la SUNARP a través de la implementación de mecanismos, servicios y procedimientos destinados a combatir los casos de presentación al Registro de instrumento falsificados o de instrumentos basados en la suplantación de sus otorgantes, ha emitido los siguientes mecanismos normativos y electrónicos: 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 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).

La Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, aprobada por Resolución N° 314-2013SUNARP-SN respecto a la figura de la inmovilización temporal de partidos de predios, la Alerta registral creada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos N° 170-2013-

SUNARP/SN de fecha 18/07/2013, los cuales buscan detener, frenar, eliminar la inscripción documentos falsos al Registro Peruano.

Es así, que el presente trabajo pretende determinar si tales medidas efectivamente incrementan la protección al derecho de propiedad que otorga la inscripción y para ello es necesario analizar su naturaleza, finalidad y los alcances de los efectos jurídicos. Para lo cual es de suma importancia evaluar también el control de legalidad que se efectúa tanto en el ámbito Notarial como Registral al momento de otorgar fe pública y calificación registral, respectivamente para lo cual será necesario aplicar los principios, normas y procedimientos actuales que regulan cada una de sus instituciones.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1. Problema General

- ¿De qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la Superintendencia Nacional de los Registros Público son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano?

1.2.2. Problemas Específicos

- ¿Cuáles son las consecuencias de la negligencia por parte de los trabajadores dependientes en las notarías y como perjudica esto al tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Perú?

-¿En qué medida las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313 perjudican al titular primigenio de la propiedad?

1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.3.1. Objetivo General

-Determinar de qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la Superintendencia Nacional de los Registros Público son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano

1.3.2. Objetivos Específicos

-Conocer cuáles son los límites normativos que afectan el correcto desempeño del Registro Público al momento de realizar la calificación registral de un título

-Identificar cuáles son las consecuencias de la negligencia por parte de los trabajadores dependientes en las notarías y como perjudica esto al trafico jurídico de bienes inmuebles en el Perú

-Establecer en qué medida las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313 perjudican al titular primigenio de la propiedad.

1.4. HIPÓTESIS

1.4.1. Hipótesis General

-Los mecanismos electrónicos aplicados por la SUNARP son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano.

1.4.2. Hipótesis Especificas

- Los límites normativos afectan el correcto desempeño del Registrador Público al momento de realizar la calificación registral de un título.

- Las negligencias por parte de los trabajadores dependientes en las notarías, perjudican el tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Perú.
- Las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313, perjudican al titular primigenio de la propiedad.

1.5. VARIABLES

1.5.1. Variable Independiente

- Mecanismos electrónicos aplicados por la SUNARP.

1.5.1.1. Indicadores

- Lectores biométricos de huella dactilar
- Mecanismos Normativos

1.5.2. Variable Dependiente

- Seguridad Jurídica
- Fraude Mobiliario

1.5.2.1. Indicadores

- La organización pertinente y adecuada.
- El Registro obligatorio.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La presente tesis, desde de un punto de vista jurídico y social, busca conocer y determinar si los mecanismos expedidos por los Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en los últimos años, previenen, controlan y garantizan la seguridad jurídica en la inscripción del derecho de propiedad en el Registro de Predios.

Asimismo, se hará una evaluación a la Ley N° 30313 y sus modificaciones, cuyo interés es determinar si esta normativa implementado por el gobierno resulta inconstitucional y un agravio al propietario primigenio del bien. Siendo para nosotros necesario proponer y/o recomendar una nueva postura legislativa donde aborde la protección del titular del predio.

CAPITULO II

METODO TIPO DISEÑO DE INVESTIGACION

2.1. METODO DE INVESTIGACION

El método de la investigación utilizado es descriptivo, tal como lo indica su nombre, el objetivo es describir el estado y/o comportamiento de una serie de variables.

2.2. TIPO DE INVESTIGACION

El tipo de investigación es transversal ya que este estudio están diseñados para medir la prevalencia de este trabajo de investigación.

2.2.1 Investigación Socio-Jurídico:

Tantaleán Odar (2016), afirma: Esas investigaciones son de suma importancia porque intentan mostrar que las normas jurídicas en sentido puro o teórico (y con ellas los estudios meramente dogmáticos) en más de un caso devienen en ineficaces, es decir, que pocas veces llegan a cumplir las finalidades para las que se promulgaron. Pero como también muestran que existen normas que son eficaces, incluso sin estar válidamente dadas, o sea, sin estar vigentes formalmente; su manifestación reclama su reconocimiento formal por parte de la autoridad competente (p. 10).

2.3. NIVEL EXPLICATIVO:

La investigación nos va a permitir entender como una redacción deficiente o incompleta de la norma puede llevar a situaciones de inseguridad respecto a las contrataciones sobre bienes inmuebles dentro del marco normativo de la Ley N° 30313, modificada por la Ley N° 1310.

2.3.1. Investigación aplicada:

(Alfaro Rodriguez, 2012), sostiene: Guarda íntima relación con la básica, pues depende de los descubrimientos y avances de la investigación básica y se enriquece con ellos, pero se caracteriza por su interés en la aplicación, utilización y consecuencias prácticas de los conocimientos. La investigación aplicada busca el conocer para hacer, para actuar, para construir, para modificar.

2.4. DISEÑO

No experimental, para Monar Luna, Kathy (citando a Hernández, Fernández y Batista, 2014) el diseño de la investigación es de tipo no experimental, podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir se trata de estudios en lo que no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables (p. 36).

CAPITULO III

MARCO TEORICO

3.1. ANTECEDENTES

Según, (Campos Garcia, 2017) sobre su tesis para optar la Segunda Especialidad en Derecho Registral “**El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el Registro**”, realizada en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

El autor, analiza las modificaciones hechas por la Ley 30313 a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, asimismo, hace una revisión de manera amplia y general de los mecanismos electrónicos que la Superintendencia de los Registros Públicos ha venido implementando para prevenir el ingreso y/o calificación de títulos fraudulentos, llegando a las siguientes conclusiones:

- a. Sobre los usuarios no abogados, no se les protegerá con la fe pública registral así vean la partidas registral y todos los asientos de inscripción, ya que con el cambio legislativo se encuentran obligación de revisar el contenido del título archivado.
- b. Antes de la Ley 30313 se planteó la rectificación administrativa de asientos en tanto correspondían a errores materiales o de concepto. Luego de la Ley 30313 la rectificación se amplió hacia la cancelación de asientos registrales, que antes solo se realizaba judicialmente.

- c. Con el principio de legitimidad se presume cierta o exacta la inscripción y continua produciendo efectos legales, hasta el momento que exista un pronunciamiento expreso que declare la nulidad del documento falso o con suplantación.
- d. La alerta registral, la inmovilización de partidas no son herramientas idóneas para paliar la ola delincencial de fraude inmobiliario que hay en el Perú.

1. Según (Lazabara Melendez, 2016) en su tesis para optar el título de Abogado **“Factores causantes del desprestigio de la Función Notarial en el Provincia Constitucional del Callao Periodo 2015”**, realizada en la Universidad de Huánuco.

El autor, analiza las posturas, concepciones del Notario, como profesional del derecho. Centrando la investigación en el actuar que personas inescrupulosas mediante la usurpación, engaño y dolo utilizan el sistema notarial para generar un perjuicio en la sociedad, cuya consecuencia genera entre los ciudadanos desconfianza en los Notario Públicos del Callao.

Arriba a las siguientes conclusiones:

- a. Definitivamente existe una total desconfianza por parte de los usuarios sobre la veracidad en las labores que cumplen las notarías en su accionar legal dentro de la sociedad.
- b. El desprestigio del que goza la labor notarial por parte de los notarios en la Provincia Constitucional del Callao, ha originado que las notarías brinden muy por debajo del costo, originando una competencia de precio y devaluando aún más la seriedad y el interés necesario que tendrían que brindar hacia los usuarios.
- c. Sin duda, gracias a la mala imagen que actualmente tiene las notarías de la Provincia Constitucional del Callao, así como la reducción del ámbito notarial en la formalización de instrumentos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, según el art. 4º de la Ley 30313, han originado que estas se hayan visto muy afectadas económicamente.

d. Por último, el poco interés por parte del Colegio de Notarios del Callao para defender la posición del Notario Frente a los cambios legislativos y la poca modernización de los medios de interacción con los diferentes entes estatales. Así como la presencia de barreras burocráticas, en las entidades estatales, que actúan en concordancia con las notarías.

2. Según (Pachas Gallegos, 2017) en su tesis para optar la segunda especialidad en Derecho Registral **“La Inscripción Registral a propósito de la Ley N° 30313”**, realizada en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

La autora, analiza las modificaciones propuesta por la Ley N° 30313, obteniendo las siguientes conclusiones:

- a. Nuestro sistema Registral se basa en la calificación registral por lo tanto, el asiento registral en el llamado a gozar de la protección de la fe pública registral.
 - b. Los títulos archivados son documentos complementarios al asiento registral
 - c. La Ley N° 30313 establece modificaciones que resulta contradictorias entre si tales como el artículo 2013 del Código Civil, el artículos 2014 del mismo cuerpo normativo, las garantías del Sistema Registral y el texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y las disposiciones quinta y sexta de la Ley del Notariado.
 - d. El fin de nuestro procedimiento registral es publicitar aquello que se considere relevante para poder realizar transacciones jurídicas dotadas de seguridad jurídica.
3. Según (Castañeda Cruzado, 2016) en su tesis para optar el título de Abogado **“La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario”** realizada en la Universidad Nacional de Trujillo.

El autor, pretende analizar como la organización criminales o mafias, despojan a legítimos propietarios a partir de las instituciones del Estado que se crearon para evitarlo. Asimismo, explica los métodos que utilizan y las instituciones involucradas en este problema social. Concluye lo siguiente:

- a. El artículo 5 de la Ley 30313, es inconstitucional.
 - b. Se debe preferir al legítimo propietario del bien inmueble, antes que el tercero de buena fe registral, quien adquirió el bien a partir de la suplantación de personas (legítimo propietario) por medio de documentos falsificados.
 - c. La no adquisición del tercero de buena fe registral del bien inmueble a partir del fraude inmobiliario, no genera un conflicto constitucional entre el artículo 70 de la Constitución Política del Estado referente a la inviolabilidad de la propiedad con el artículo 2 inc. 14 de la Constitución referente a la libertad de contratación.
4. Según (Tuyume Effio B, 2016) en su tesis para optar el título de Abogada “**La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral**”. Realizada en la Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo. Chiclayo, Perú.

Tuyume señala que:

- a. (...) a nivel jurisprudencial al momento de resolver casos de doble venta, ya que en un inicio delimitaba solo a la defensa del tercero registral no obstante, en una segunda etapa ha optado por la protección del primer adquirente del bien quien a pesar de no inscribir en el registro ostentaba la posesión del mismo. Ante ello nuestro Código Civil no ha dado ninguna otra solución más que acudir a los artículos 1135, 2022 y 2014 del mismo Texto Civil. (p. 107).

- b. Por tanto, no existe un tratamiento normativo idóneo para la protección del propietario poseedor de un bien más aún si el contrato que lo adjudicó como titular del predio es oponible frente a cualquier tercero por cuanto produce efectos con relevancia jurídica y la acotada oponibilidad es señal de protección frente a sus titulares produciendo todo tipo de efectos jurídicos, con lo cual si el ordenamiento jurídico protege el derecho de propiedad y el fundamento de este es la posesión resulta contradictorio que se deje en desamparo a un primer adquirente cuyo derecho de propiedad no fue inscrito en los Registros Públicos (p. 107).

- c. En esta investigación se argumentó que siendo obligación del Estado el garantizar la transferencia y confiabilidad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, no se ha cumplido con proteger de modo acertado a los ciudadanos, ya que a través de los casos de doble venta se está vulnerando el derecho de verdaderos propietarios, más aún si la jurisprudencia no se ha puesto de acuerdo a quien debe proteger,

- d. Por otro lado señala, que si al posesionario o al propietario formal y favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es inexacto en la medida que no publicita la realidad de la propiedad al existir una transferencia no inscrita; de allí que resulta necesaria la modificación del artículo en torno al cual gira el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil, e incorporar como elemento adicional la posesión de modo que la persona que primero ha sido puesta en posesión del bien sea preferida en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público (p. 108).

- e. En esta investigación se estableció que si se incorpora la posesión como elemento adicional del artículo 2014 del Código Civil entonces, estaremos protegiendo al propietario que no tiene el derecho inscrito pero posee el bien ante los casos de doble venta, no bastando para ello la simple información que brinda el registro (p.

108).

- f. En nuestro ordenamiento jurídico la Fe Pública Registral elimina el efecto arrastre de la nulidad, en aras de favorecer al tercer adquirente que depositó su confianza en la publicidad registral, opción legislativa que hace que el propietario vea inoficioso la recuperación de su bien ante los casos de doble venta con lo cual es menester precisar que a efectos de lograr la adecuada protección del primer adquirente el acotado efecto “arrastre” deberá activarse con el propósito de suscitar la invalidez de un negocio jurídico así como de los actos posteriores a él (p. 109).

5. Según (Alejo Sigüenza, A. 2001) “**El fraude inmobiliario y su tratamiento jurídico penal**”. Trabajo de Graduación para obtener el título de: Licenciado en Ciencias Jurídicas. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Universidad de El Salvador.

Alejo sostiene en su investigación lo siguiente:

- a. (...) las causas de las cuales devienen las defraudaciones inmobiliarias tienen sus fundamentos principalmente en factores sociales, económicos y hasta naturales, los cuales comprende: el déficit habitacional, desempleo, crecimiento desmedido de la población, falta de créditos para la vivienda, entre otros, estos ponen en situación de vulnerabilidad a la población que pretende adquirir una vivienda, terrenos para la construcción de las mismas o cualquier otro tipo de transacción que tenga que ver con el tráfico de inmuebles (p.76).
- b. El derecho a la vivienda en el Salvador está protegida por legislación nacional como internacional entre ellas se encuentra la Constitución, Ley de Protección al Consumidor, Declaración de los Derechos Humanos, El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros, hasta en la legislación Penal (p.76).

c. (...) además de las estafas el fraude inmobiliario puede verse a la luz del el delito de Apropiación y retención indebidas, es decir, se pueden equiparar aquellas figuras delictivas cometidas por empresas lotificadoras y constructoras que reciben ciertas cantidades de dinero por parte de los adquirentes, con la obligación de devolverlas en virtud de un título que produzca tal efecto, en el caso de que la entrega de la vivienda o lote, no llegue a efectuarse o no lo haga en el plazo convenido, y aunque en esta figura el objeto material lo constituye un bien mueble, el supuesto de las cantidades entregadas a cuenta a las empresas lotificadoras y constructoras de viviendas (...) (p.77).

6. Según (Escajadillo, F. 2017) “**¿Sacrilégio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos. Vox Juris (33) 1**”. Facultad de Derecho Universidad San Martín de Porras. Lima. Perú.

En este artículo Escajadillo sostiene lo siguiente:

- a. Como hemos visto, la propiedad no es un derecho subjetivo cualquiera; además, es una garantía institucional y el Estado debe garantizar su respeto (inviolabilidad). Solamente garantizando su respeto, el titular del derecho de propiedad podrá ejercer las facultades que el derecho confiere sin interrupción alguna. Si hubiera interrupción, puede recurrir a los mecanismos de protección que el ordenamiento provee (p.204).
- b. El esquema de adquisición del derecho de propiedad no es lejano a la adquisición de un derecho cualquiera, es decir, es la norma la que establece el hecho jurídico que deberá cumplirse para ligar el efecto jurídico adquisitivo. Así, nuestro ordenamiento jurídico prevé cinco hechos adquisitivos: (i) la apropiación, (ii) la especificación y mezcla, (iii) la accesión, (iv) la transmisión de la propiedad y (v) la prescripción adquisitiva de dominio (p.204).
- c. Muchos de los hechos adquisitivos son de formación sucesiva (conurrencia de más de un hecho jurídico) y otros de formación instantánea. Sin embargo, al centrarse

nuestro análisis en el hecho adquisitivo más común (la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles), es que comprobamos que el hecho adquisitivo es la existencia de la sola obligación de enajenar, es decir, el contrato por el cual se dispone la transferencia del bien (compraventa, permuta o donación).

- d. Atendiendo a que no estamos frente a una formalidad ad solemnitatem, cualquier forma de exteriorizar el negocio jurídico de adquisición será válida y permitirá que produzca todos sus efectos (p.204).
- e. No debemos ser ajenos al resto de normas de nuestro propio ordenamiento, ya que en los escenarios de conflicto se establece un orden de prelación entre los modos de probar el derecho. Gracias al alto grado de certeza que producen los derechos inscritos es que en la mayoría de casos son preferidos frente a los derechos no inscritos. Así, principios como la fe pública registral son solo normas de protección y no de adquisición o de creación de derechos, dado que tienen su base en la confianza (buena fe) del tercero en la información registral que se presume cierta, exacta y válida (legitimación registral).
- f. Asimismo, la fe pública registral es entendida como una excepción al principio *nemo plus iuris ad alium tranferre potest quam ipse haber*. Lo que hemos descrito es coherente con toda la formulación del sistema registral y constituye, básicamente, la función protectora del registro en cuanto al hecho adquisitivo (p.204).
- g. Aunque la falsificación sea un hecho que todos repudiamos, debemos reconocer que en principio una falsificación no debería acceder al registro. Del mismo modo, una suplantación de identidad, no debería darse en una oficina notarial, donde el notario ejerce su función en forma personal (art. 3° del Decreto Legislativo N.° 1049) y se le impone la obligación de requerir a las partes intervinientes su DNI y verificar su identidad (literal d) del artículo 16.° del DL N.° 1049) (p.205).

- h. Aquí, resalta lo infructuoso de las modificaciones, ya que, si bien en el caso de la Ley N.º 30313 se identificaron claramente los supuestos de hecho fraudulentos (falsificación de documentos o suplantación de identidades), no se tomaron medidas para prevenir su producción. Por ello, lo que se debe fortalecer son los procedimientos para hacerlos más estrictos y modernos. Estamos convencidos de que recurrir a la tecnología ayudará a prevenir estos hechos indeseados y permitirá fortalecer⁵⁵ el sistema de adquisición de bienes (p.205).

- i. Estamos convencidos de que un paso importante hacia ello ha sido la implementación del Sistema de Intermediación Digital (SID Sunarp), con la Directiva N.º 004-2014-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 234-2014-SUNARP/SN de fecha 17 de septiembre de 2014 y la reciente ampliación del servicio de presentación electrónica del parte notarial digital para el acto de compraventa en el Registro de Predios, aprobado a su vez por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 068-2016-SUNARP/SN⁵⁶.

- j. Este fue aceptado tímidamente, ya que solo se admitirá siempre y cuando se trate de un solo predio, una sola partida registral, titular-transferente y no se transfieran cuotas ideales. Una adecuada ampliación y difusión de medidas como esta nos ayudará a prevenir el ingreso de documentos públicos falsos al registro, aunado a la responsabilidad del notario que haya realizado el envío electrónico del parte notarial digital a la Sunarp (p.205).

- k. Para el caso de suplantación de identidades, nos queda más que recomendar el uso obligatorio del biométrico a nivel nacional, ya que es la única forma de garantizar las identidades de las partes. Podrá falsificarse un DNI, pero jamás una huella digital. Estamos convencidos de que, con la correcta implementación de estas medidas, podemos dar solución a los casos de fraude inmobiliario.

1. Esto demuestra que muchas veces las soluciones a los problemas jurídicos no se encuentran solo en la elaboración de complejas teorías o recurriendo al dogmatismo innecesario. En un mundo como el de hoy, es posible recurrir a la tecnología para dar soluciones prácticas y eficaces a grandes problemas jurídicos (p. 205 - 206).

3.2. ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

3.2.1 Evolución histórica, definición y características del derecho de propiedad.

3.2.1.1. Evolución histórica del derecho de propiedad.

La propiedad no ha sido ajena a las diversas etapas históricas del Perú, en el Imperio Incaico no existió realmente esta figura jurídica, sin embargo, lo que se rigió fue el usufructo y el disfrute de las cosas obtenidas por el trabajo o donación del soberano, regido por una minuciosa reglamentación; por ello el uso de las tierras fue dividía de la siguiente manera:

- a) Las tierras del inca, utilizada para el consumo personal del Inca y su corte, además de servir para casos de emergencia, conservando sus productos en almacenes o depósitos;
- b) Las tierras del Sol, dedicadas al sostenimiento de la casta sacerdotal y;
- c) Las tierras del pueblo, divididas en lotes (o topos) y entregadas en usufructo a las familias para que las trabajasen anualmente, subdividiendo así a sus necesidades (cada año se efectuaba el reparto de las tierras y la rotación era continua).

Con la caída del Imperio Incaico y la captura de Atahualpa, España (la Corona) introdujo en la civilización sus instituciones jurídicas arregladas a la realidad americana y conocidas como “el Derecho Indiano”, ya en el año 1655 el Emperador Carlos V estableció que, “(...) las leyes y buenas costumbres que antiguamente tenían los indios para su buen gobierno y que no sean en contra de nuestra sagrada religión, son respetadas” (**el subrayado es nuestro**).

Sin embargo, ningún beneficio trajo consigo esta reglamentación, ya que los españoles que radicaban en la Colonia en un afán de no acatar lo ordenado por el emperador “deformarían el derecho”, despojando a los indios de sus tierras y demás posesiones, a ello se le suma que no existía una autoridad legislativa en el lugar, por lo tanto los indios no podían ejercer el derecho a la defensa justa.

Con el pasar de los años, las normas políticas españolas desaparecieron con la instauración de la República (siglo XIX), modificando ligeramente el sistema jurídico. Años después y bajo la Confederación Perú-Bolivia se incorporó el Código Civil Boliviano de 1836 inspirado en el Código Civil francés de 1804, el cual tuvo una efímera aparición, dado que desapareció con la disolución de la confederación, lo que trajo consigo nuevamente la legislación española.

Es así que a mediados del siglo XIX, en el año de 1852 se promulga en el Congreso Nacional el Código Civil, el cual comprendía legislación romanista, francesa y española, identificando por primera vez a la propiedad como figura jurídica. Sucesivamente, entre los años 1852 y 1992 no ocurrió mayor modificación en lo que se respecta a la propiedad, propiamente dicha.

En el año 1993 se promulga la Constitución vigente, consagrando en su artículo 70° la función social y el bien común de la propiedad, de igual manera se manifiesta en el artículo 923° del Código Civil de 1984, el cual se encuentra estrechamente ligado con el cumplimiento de los fines humanos y sociales.

3.2.2. Definición del derecho de propiedad

El derecho de propiedad ha permitido que muchos estudiosos del derecho propongan y estudien esta figura legal, proponiendo muchas definiciones guardando como relación el mismo fin social de este derecho, para ello se ha recogido doctrina nacional y extranjera, la cual pasamos a mencionar:

(Gonzales Barron, 2009), afirma que: (...) La propiedad moderna se dice que es subjetiva por cuanto la propiedad se considera un derecho, a diferencia de lo que ocurría en el Derecho Romano en que la propiedad se confundía con el objeto mismo; la propiedad era la cosa. Por otro lado, la definición es individualista porque el derecho de propiedad se identifica con un individuo como sujeto titular, a diferencia de lo acontecido en otras épocas históricas, la propiedad ahora ya no corresponde a una familia, a un estamento social o aun grupo indeterminado (p. 275).

Avendaño (como se citó en Echaiz, 2011) sostiene: (...) Que es el más importante de los derechos reales, constituye un poder jurídico que recae sobre un bien o un conjunto de bienes corporales o incorporeales, confiere a su titular cuatro atributos clásicos (usar, disfrutar, disponer y reivindicar) y presenta cuatro caracteres básicos (derecho real, derecho absoluto, derecho exclusivo y derecho perpetuo).

Manuel Albadalejo, afirma: “La propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa (...) (p. 243).

A manera de reforzar las ideas, en los párrafos anteriores el Dr. Marco Falconi Picardo (2012), hace una excelente definición del derecho de propiedad: El derecho de propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. Se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso, disfrute y disposición (...) (p. 7273).

Y así lo indica el código civil peruano en su artículo 923^{o1}: La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (**el subrayado es nuestro**). Del artículo en mención se puede

¹ Código Civil peruano. Decreto Legislativo 295. Promulgado el 24 de julio de 1984, publicado el 25 de julio del mismo año y con vigencia desde el 14 de noviembre del mismo año.

evidenciar que el derecho a la propiedad es un poder jurídico y como tal, posee facultades reconocidas y protegidas por el ordenamiento jurídico,

Asimismo, permite otorgar al titular el poder de **usar**, que no es más que servirse del bien, es decir, obtener de él la satisfacción de una necesidad, como por ejemplo: usar la casa quien vive en ella. **Disfrutar**, entiéndase como la capacidad de gozar y aprovechar los frutos que se obtienen del bien. Por ejemplo: las rentas obtenidas por el alquilar del inmueble.

Disponer es prescindir del bien, lo que permite al titular crear nuevas formas jurídicas, como por ejemplo: la enajenación del bien (transferir la propiedad del bien), la acción de gravarlo o constituir sobre él servidumbres u otras cargas, además tenía la posibilidad de abandonar o destruirlo el bien.

Por último la acción de Reivindicar, entiéndase como la acción de recuperar o perseguir el bien cuando el titular se ve afectado. Figura jurídica, discutida entre los juristas, debido a que una gran parte de ellos señala que la acción reivindicatoria no es propiamente una atribución sino el ejercicio de la persecutoriedad, facultad que goza el titular de todo derecho real.

Al respecto Jorge Avendaño Valdez (2012), señala lo siguiente: El propietario este facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Asimismo, indica que los atributos clásicos de la propiedad son el uso, el disfrute y la disposición los cuales en conjunto, configuran un derecho pleno (p. 113).

Siguiendo la misma línea de ideas, Roger Vidal Ramos, menciona que: (...) la reivindicación se podrá ejercer cuando exista una amenaza o agresión al derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad, como en la prescripción adquisitiva o los interdictos de recobrar o de retener que se manifiestan en la defensa posesoria, de lo contrario el propietario no podrá ejercer la reivindicación, ya que solo genera persecutoriedad sobre cualquier persona que atenta (habitante precario o poseedor ilegítimo) contra el derecho de propiedad.

Por lo que, se ejercita la reivindicación en el momento preciso que el propietario se sienta o crea que es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad y por ultimo si el propietario no se ve en la necesidad de defender su propiedad ante la amenaza de un tercero creemos que no será necesario considerar como atributo de la propiedad a la reivindicación debido a que este atributo (reivindicación) no sería constante y que solo se perfeccionaría en los momentos de ejercer persecución del bien considerándole un atributo relativo y no absoluto (p. 2)

Podemos decir entonces, que esta figura es un mecanismo de tutela del derecho de propiedad, debido a que se manifiesta como consecuencia derivada por la afectación por actos de un tercero y por lo tanto no formaría parte los atributos primigenios de la propiedad los cuales otorgan al titular el derecho pleno y absoluto sobre la cosa.

Falconi (2012), afirma que: (...) el derecho de propiedad es pleno ya que comprende facultades principales: uso, disfrute y disposición” (p. 113).

Por lo tanto, el derecho de propiedad otorga al titular las facultades de usar, disfrutar y modificar (disponer), sin embargo al ser un derecho preciado suele verse afectado por actos de terceros, siendo un medio de defensa para el titular del bien, la acción de persecutoriedad (reivindicación). Por ello decimos, que el derecho de propiedad es el único derecho real al cual se confiere todas estas facultades configurándose como un derecho pleno y absoluto sobre los temas derecho reales.

3.3. CARACTERISTICAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Las características del derecho de propiedad, son un complemento de los atributos, configuran a este derecho como el más completo de los derechos reales. La doctrina señala que posee cuatro características importantes: es un derecho real (1), es un derecho exclusivo (2), es un derecho absoluto (3) y es un derecho perpetuo (4).

1.- Por ser un derecho real, crea una relación de pertenencia lo que otorga al titular una serie de facultades entre ellas las de preferencia y persecución (reivindicación). Gunther González (2005) afirma, “es un ámbito de poder que se ejerce en forma directa sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia” (p. 294).

Aníbal Torres Vásquez (2006), sostiene que al ser un derecho real, tiene: Poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (erga omnes) (p. 51). Para, Díez-Picazo (1986), por ser un derecho real, le permite: proteger con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren con relación con ella (p. 41 y ss).

2.- Es un derecho exclusivo, ya que otorga al titular el derecho de dominio sobre la cosa, con exclusión de terceros, es decir, impide el goce de la cosa por los demás y le permite usar el bien que le pertenece de la forma que le plazca. Para, Arraga Penido (como se citó en Salvat, 1956), es exclusivo de la propiedad: Ya que existe solamente dentro de los límites y bajo las condiciones determinadas por la ley, la cual puede, teniendo en consideración el interés colectivo, imponer las limitaciones más o menos importantes. La razón es que el interés social debe predominar sobre el interés individual.

3.- Es un derecho absoluto, ya que emerge como un derecho pleno al reunir todo el conjunto de poderes jurídicos atribuidos por el ordenamiento jurídico.

4.- Es un derecho perpetuo, ya que la propiedad durara indefinidamente a favor del propietario, siempre que en el bien no se transfiera a otra persona o que se destruya. (Falconi, 2012, p. 83). Así lo precisa González Barrón (2005): “Significa que la propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. Por eso se habla que la propiedad es tendencialmente perpetua” (p. 83).

Por su parte, R. Salvat sostiene, que: “La perpetuidad puede admitirse, sin vincularla al carácter absoluto, teniendo en cuenta que la seguridad en la permanencia del Derecho de Propiedad, es un factor de orden y de progreso en la explotación económica de los bienes”.

3.3.1. Función del derecho de propiedad en la constitución

El derecho de propiedad es reconocido como un derecho fundamental a partir de la Constituciones del 1979 y 1993, sin embargo, a lo largo de la historia de todas nuestras constituciones, la propiedad ha sido reconocida.

Inicia en la Constitución de Cádiz de **1812**, artículo 4º: “La nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad civil, la propiedad, y los demás derechos legítimos de todos los individuos”. De **1823**, la propiedad era requisito para ser ciudadano², elector parroquial³, representante⁴ y senador⁵. De **1826** mediante el artículo 142⁶ y artículo 147⁷, se reconocía a la propiedad como una garantía protegida. De **1828**⁸ a diferencia de la constitución de 1823, ya no era necesario tener una propiedad para ser ciudadano o representante, sin embargo, para ser elegido elector parroquial, senador y diputado, lo era.

En las constituciones de **1834**⁹, **1839**¹⁰ y **1856**¹¹, el derecho de propiedad es inviolable y al mismo tiempo se determinan que en casos de tomar la propiedad de algún ciudadano será indemnizado, cabe señalar que no se precisa el valor de la indemnización pero suponemos que podría acercarse al valor del bien.

En la constitución de **1933**, el estado incentiva el desarrollo de la propiedad como figura jurídica protegida. Gilberto Mendoza del Maestro, afirma que la Constitución de 1979 regula el tema a partir del denominado interés social, indicando en el “Artículo 124.- La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad

² Constitución Política de Perú 1823, artículo 17º: “Para ser ciudadano es necesario: (...) Tener una propiedad, o ejercer cualquiera profesión (...)”.

³ Constitución Política de Perú 1823, artículo 34º: “Para ser elector parroquial se exige: (...) Tener una propiedad que produzca trescientos pesos (...)”.

⁴ Constitución de 1823, artículo 43º: “Para el grave encargo de representante es necesario: (...) Tener una propiedad o renta (...)”.

⁵ Constitución de 1823 artículo 92º: “Para ser Senador se requiere: (...) Tener una propiedad que exceda (...)”.

⁶Artículo 142º: La libertad civil, la seguridad individual, la propiedad y la igualdad ante la ley, se garantizan a los ciudadanos por la Constitución.

⁷Artículo 147º: Quedan abolidos los empleos y privilegios hereditarios y las vinculaciones; y son enajenables todas las propiedades, aunque pertenezcan a obras pías, a religiones o a otros objetos.

⁸Cabe señalar que en la Constitución de 1828, era necesario tener una propiedad para ser elegido como elector parroquial, senador y diputado. Asimismo, la propiedad se encontraba protegida por disposición del artículo 149º: “La Constitución garantiza la libertad civil, la seguridad individual, la igualdad ante la ley, y la propiedad de los ciudadanos en la forma que sigue” y; Artículo 160º: “La Constitución no reconoce empleos ni privilegios hereditarios, ni vinculaciones laicales. Todas las propiedades son enajenables a cualquier objeto que pertenezcan. La ley determinará el modo y forma de hacer estas enajenaciones”.

⁹ Artículo 161º, reconoce que es: “Es inviolable el derecho de propiedad. Si el bien público legalmente reconocido exigiere que se tome la propiedad de algún ciudadano, será previamente indemnizado de su valor.

¹⁰ Artículo 163º.- La Constitución no conoce empleos, ni privilegios hereditarios, ni vinculaciones laicales. Todas las propiedades son enajenables.

¹¹ Artículo 6º.- En la República no se reconoce privilegios hereditarios, ni fueros personales, ni empleos en propiedad. Tampoco se reconoce vinculaciones, y toda propiedad es enajenable en la forma que determina las leyes. en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.”

En cambio el artículo 70 indica que debe ejercerse el derecho de propiedad en armonía con el bien común: “Artículo 70º.- 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 sino, 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”. (Pags.103-104).

Asimismo, en la constitución del 93 otros artículos hacen referencia del derecho de propiedad como el inciso 15) del artículo 2º: “Toda persona tiene derecho: A la Propiedad y a la herencia”. Henry Huerta (2005) afirma que nuestra constitución recoge los siguientes principios: el fin social de la propiedad, legalidad, integridad e identidad del pago y la reparación integral. (p.5)

Por su parte, Orbe Raúl (2009), sostiene que: (...) El contenido esencial de la propiedad es reconocida por la Constitución como un derecho fundamental de los ciudadanos, la delimitación

de su contenido correrá a cargo de las leyes ordinarias teniendo en cuenta en algunos casos el bien común eliminándose la alusión al carácter social. Estas leyes no podrán disminuir su contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional (p.154).

3.4. MODOS DE ADQUISICION Y EXTINCION DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES

Para González Barrón Gunther (2015), las formas de adquirir la propiedad de bienes inmuebles por lo general se encuentra ligadas con la compra, la herencia o la posesión, los cuales se encuentran valorados positivamente por el ordenamiento jurídico.

Partiendo del párrafo anterior, la compra es un acto voluntario celebrado entre el anterior y el nuevo propietario a cambio de un precio representativo de la cosa, esto supone, un suceso jurídico natural para desprenderse de lo suyo y simultáneamente, transferírsele a otro. (Artículo 1529° del Código Civil²)

Asimismo, la herencia es el traspaso de riqueza de una generación a otra, por lo cual se excluye la posibilidad de que la propiedad se extinga con la muerte del titular. (Artículo 660° del Código Civil³)

Por último, la adquisición de la propiedad mediante la posesión prolongada durante un tiempo determinado, conocido antiguamente como usucapión o prescripción adquisitiva de dominio. (Artículo 950° del Código Civil⁴)

² Artículo 1529°.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero

³ Artículo 660°.- Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se transmiten a sus sucesores.

⁴ Artículo 950°.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Por otro lado, existen las causas de la extinción de la propiedad, se encuentran contempladas en el artículo 968° de nuestro código civil, las cuales pasamos a explicar:

3.4.1. Adquisición del bien por otra persona (numeral 1)

Este numeral debe ser interpretado en sentido amplio, en sentido traslativo de dominio y adjudicación. En efecto el artículo 1137 del código civil señala que, la pérdida de los bienes muebles puede producirse por ser inútil para el uso o por quedar fuera del comercio. Asimismo, el código civil argentino dispone que, “se pierde el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición de las cosas muebles y en los inmuebles después de firmado el instrumento público de enajenación seguido de la tradición.”

3.4.2. Destrucción o pérdida total o consumo del bien (numeral 2)

Se trata en los casos en el que el bien ha dejado de existir física y jurídicamente o como lo dicen algunas jurisprudencias, cuando la cosa ha pasado a ser res extra commercium (cuando la cosa esta fuera de comercio). Caso contrario, si la destrucción fuese parcial, el derecho se conserva sobre la parte subsistente.

3.4.3. Expropiación (numeral 3)

Ramírez Cruz (2007), afirma que la expropiación es:

(...) Como la privación forzosa o imperativa de la propiedad: como contraprestación, el afectado recibe una indemnización. Se trata de una facultad exclusiva del Estado que, haciendo uso del ius imperum que le caracteriza, priva a alguna persona (natural o jurídica: pública o privada) de su dominio obviamente en forma unilateral.

Es así que a la expropiación se la considera una institución de derecho público, debido a que el estado procede como poder público sobre la cosa (el bien inmueble), ya que no discute con

el titular, no negocia condiciones e impone una solución y luego por razones de justicia y de respeto a la propiedad privada indemniza al dueño, vale decir que no paga un precio sino una reparación. El pago indemnizatorio debe ser justo, porque si no, no habría expropiación sino confiscación. (p. 440).

Esta figura comprende dos tipos de sujetos, activo y pasivo. Se considera como sujeto activo de la expropiación a la dependencia administrativa que tendrá a su cargo la tramitación del proceso de expropiación.

(Así lo establece el artículo 10⁵ de la ley n° 27117) Se considera sujeto pasivo de la expropiación al propietario contra quien se dirige el proceso de expropiación, conforme lo señala el artículo 11 de la Ley n° 27117:

“Artículo 11.- Del sujeto pasivo de la expropiación

2. Se considera sujeto pasivo de la expropiación al propietario contra quien se dirige el proceso de expropiación. Asimismo, al poseedor con más de 10 (diez) años de antigüedad que tenga título inscrito, o cuya posesión se haya originado en mérito a resolución judicial o administrativa, o que haya sido calificado como tal por autoridades competentes, según las leyes especializadas.
3. Cuando el bien se encuentre inscrito a nombre de único titular del derecho de propiedad, el proceso de expropiación se entenderá con éste, salvo la existencia de poseedor que adquirió por prescripción, conforme al numeral.
4. En los casos en que exista duplicidad registral, se entenderá como sujeto pasivo de la expropiación a aquel que tenga inscrito su dominio con anterioridad; o exista proceso judicial o arbitral que discuta la propiedad del bien a expropiarse, que conste en el registro respectivo, se retiene el pago del monto de la indemnización justipreciada que incluye compensación,

⁵ Artículo 10.- Del sujeto activo de la expropiación:

hasta que por proceso arbitral o judicial, debidamente consentido y ejecutoriado, se determine el mejor derecho de propiedad.

5. Cuando el bien no esté inscrito, el sujeto activo de la expropiación publicará un aviso una vez en un diario de circulación nacional y dos veces en un diario de mayor circulación del lugar en donde se encuentra ubicado el predio objeto de expropiación, con un intervalo de 3 (tres) días. El referido aviso debe contener:

- a) El sujeto activo de la expropiación y su domicilio legal.
- b) La ubicación exacta del inmueble.

10.1 Se considera como sujeto activo de la expropiación a la dependencia administrativa que tendrá a su cargo la tramitación del proceso de expropiación.

10.2 Es obligatorio individualizar al beneficiario de la expropiación, que podrá ser el mismo sujeto activo de la expropiación o persona distinta, siempre y cuando sea una dependencia del Estado.

10.3 Es nula la expropiación a favor de persona natural o jurídica de derecho privado. Dicha nulidad se declara sin perjuicio de las acciones civiles y penales que en defensa de su derecho tiene expedito de ejercer el afectado.

El plazo que tendrá el afectado para presentarse que será de 10 (diez) días contados a partir de la última publicación.

6. El afectado o su representante legal deberá presentar documento público o privado de fecha cierta que pruebe su titularidad. En caso de presentarse dos o más afectados, el proceso se entenderá con aquel que presente documento público de fecha más antigua.
7. Cuando no se presente ningún afectado se indemnizará a los poseedores, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 912 del Código Civil.
8. Cuando no exista poseedor se presume que el bien, es del Estado sin perjuicio del derecho de reivindicación al justiprecio que podrá ejercer el propietario.”

3.4.4. Bienes que pueden expropiarse

Respecto a los bienes que pueden expropiarse, la única limitación puesta por la ley es que deben ser convenientes o necesarios para la satisfacción de una utilidad pública.

Pueden ser materia de expropiación bienes muebles, inmuebles y todos los derechos reales, personales e intelectuales. Así como también el subsuelo y el sobresuelo, independientemente del suelo (artículo 13 de la ley n° 27117), salvo que por el hecho de la expropiación del subsuelo o del sobresuelo, la propiedad del bien no pueda ser usada o explotada parcial o totalmente.

Requisitos de la expropiación: Al respecto, Alberto Vásquez (2011), sostiene:

- Que una ley la declare, que sea autorizada únicamente por ley expresa del Congreso a favor del Estado, a iniciativa del Poder Judicial, Regiones o Gobiernos Locales.
- Que existan razones de necesidad y utilidad pública; la necesidad pública hay que entenderla como la falta de aquella cosa sin la cual no podrá atenderse la necesidades sociales.
- Que previamente se pague la indemnización justipreciada; el pago debe ser previo a la expropiación, es decir a la toma de posesión del bien expropiado y según nuestra constitución debe ser en dinero, así como en moneda nacional (artículo 19 de la ley n° 27117) (Págs. 288-294).

3.4.5. Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del estado.

Ramírez Cruz (2007) señala que, el abandono es la dejación (voluntaria) de un bien, por ello mismo es acto unilateral. En esto se diferencia de la pérdida del bien que es involuntaria (p. 451).

Asimismo, menciona Gonzales Barrón, en estricto es la dejación material de un bien unido a la abdicación de su titularidad jurídica o, en otras palabras, es la desposesión de la cosa con la intención de perder la propiedad (p. 1458).

3.5. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

La transferencia de la propiedad de bienes inmuebles cuenta con tres sistemas clásicos (romano, francés y alemán), cada uno de ellos con un punto de vista diferente. Asimismo, haremos un breve hincapié en los sistemas de transferencia de propiedad inmueble en el Perú, presente en el código civil de 1984.

3.5.1. Sistemas clásicos de transmisión

3.5.1.1. Sistema tradicional o sistema romano:

Roma es considerada la cuna del derecho y de la transmisión de la propiedad, al respecto el jurista y catedrático peruano, Max Arias-SchreiberPezet (1998), menciona que:

En Roma existieron 3 subsistemas de trasmisión de la propiedad: la mancipatio, la in jure cesio para la res Mancipi y la traditio para la res necmancipi. La res Mancipison las cosas más preciosas “los fundos y cosas situadas en Italia, los esclavos y animales que es costumbre domar por el cuello o por el lomo, por ejemplo, los vacunos, los caballos, las mulas y los asnos; también las servidumbres rusticas. En cambio, la res necmancipi, son las otras cosas: sumas de dinero, animales salvajes; era un acto formal donde debían pronunciarse formas sacramentales a fin de que se entendiese materializada la adquisición en presencia de cuando menos cinco testigos (p. 307).

3.6. LA MANCIPIATIO

José Luis Che Esquerre (2016), afirma que:

En la Roma arcaica y clásica mediante un contrato verbal, formal y solemne se llevaba a cabo la enajenación de la propiedad de las cosas mancipables “res mancipi”, que eran los bienes más relevantes como por ejemplo predios ubicados dentro de la ciudad, esclavos y algunos animales. La pecunia (dinero) carecía de importancia puesto que estaban destinados en parte al comercio.

El que transmitía un bien mancipable (el mancipioidans) lo hacía para sobrevivir puesto que estos bienes eran considerados sacrales, la columna vertebral de la familia (de hecho quien transmitía algún bien mancipable obtendría el reproche de la sociedad). La mancipatio parecía un sistema de persuasión para que el mancipioaccipiens no obtuviese el bien mancipable puesto que si no pronunciaba las palabras sacrales la mancipatio no se produciría dado que era un mecanismo solemne (p. 43-44).

3.7. LA IN JURE CESSIO

Sacachipana Apaza (2017), afirma:

Era una forma muy común para llevar a cabo la transferencia de la “res mancipi”, a diferencia del anterior, este “contrato” se realizaba delante de testigos o como se conocían en esos tiempos, delante de un pretor. Este modo implica una reivindicación simulada. En efecto, el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenante se allanaba a ello (p. 20).

3.8 LA TRADITIO

Con el transcurso del tiempo, los actos formales (la *mancipatio* y la *in jure cessio*) entraron en crisis, de modo que en cierto momento la transferencia de propiedad únicamente opero a través de la *traditio*.

Freddy Escobar (citando a Matilde Cuenca Casas, 1996), afirma que:

La *traditio*, suponía la entrega física del bien, es decir, de común acuerdo entre el *tradens* (el que entrega la cosa) y el *accipiens* (el que la recibe). La *traditio* podía servir también para transferir otros derechos reales (uso), en tal sentido a efectos que la *traditio* pudiera provocar la transferencia de propiedad, se exigió que la misma estuviese acompañada de un *animus* específico, que demostrare la voluntad del *tradens* y del *accipiens* de transferir y adquirir, respectivamente, la propiedad de la cosa. Aparentemente, sin embargo, también se exigió que la *traditio* estuviese precedida de una *iusta causa*, esto es, de una justificación del *animus* en cuestión, que dejara claro el motivo por el cual se realizaba la transferencia de propiedad: *pro emptio* (compra), *pro donatio* (donación) (p. 46-47).

Carral y de Teresa (1981), afirma:

La *traditio* era aplicable a toda clase de bienes, y sin la intervención de ritos o fórmulas. Se trataba de una entrega de la cosa con *desapoderamiento*. Por eso, en el lenguaje jurídico moderno, *tradición* también quiere decir entrega. Al principio, la *mancipatio* y la *in jure cessio*, coexisten con la *traditio*, pero acaban por desaparecer (p. 221).

3.8.1. Sistema consensualista o sistema francés

A diferencia del sistema de transmisión romano (*traditio*), para este segundo sistema, la entrega no transmite el derecho real, sino la voluntad del individuo es considerada como instrumento el cual justifica el contrato.

Vásquez (2011), afirma:

El código civil francés, toma como base el principio de la voluntad, considera que el simple acuerdo entre las partes es suficiente para que se realice la transmisión de la propiedad (p. 100).

En conclusión, la propiedad de los inmuebles se transmite como efecto de estipulación, es decir, se basa en el solo consentimiento de la partes, lo cual es suficiente para adquirir la propiedad de bien inmueble, a su vez la tradición, es únicamente el poder que tiene el adquirente para servirse de la cosa, permitiendo la posesión real y efectiva del bien, en propiedad del comprador.

3.8.2. Sistema registral o sistema alemán

El Código Alemán de 1896 y la Ordenanza del Registro de 1897 en las cuales resaltaba el carácter constitutivo de la inscripción, permitieron que la transferencia de bienes inmuebles pudiera realizarse en dos fases: el negocio jurídico y el acto traslativo de dominio, predominando el criterio de la “ausflussung”, quiere decir, el acuerdo abstracto de transmisión entre el adquirente y el enajenante.

El sistema alemán, dio origen a lo que hoy en día conocemos como la separación del contrato. Las partes en un principio se obligan mediante un contrato a transferir el inmueble y a pagar el precio para adquirirlo. Asimismo, acuerdan ratificar su decisión (contrato traslativo), el cual se realiza en presencia del encargado del registro territorial, quien procedía a extender la respectiva inscripción registral que determinara, desde entonces, la transferencia de propiedad.

Así lo señala Gunther (2004):

A diferencia del sistema romano, la traditio es sustituida por la inscripción en el registro territorial, dando así mayor seguridad al nuevo propietario, otorgando al titular del derecho real oponibilidad frente a terceros (p. 155).

3.8.3. Sistema registral peruano

El sistema peruano de transferencia de propiedad inmueble opta por seguir al sistema francés o también llamando sistema declarativo o espiritualista francés, viéndose establecido mediante el artículo 949 del Código Civil:

“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.

3.9. CÓDIGO CIVIL DE 1984

La transmisión de la propiedad prevista en el código civil de 1984, con arreglo al artículo 949° del Código Civil, ha sido objeto de distintos puntos de vista doctrinarios, los cuales mencionaremos a continuación:

Abel Chávez (2013), citando a Ramírez Cruz (2017), señala que:

Con arreglo al artículo 949°, el sólo intercambio de voluntades o solus consensus, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria. Siendo el contrato a la vez título y modo de la transferencia del derecho (p. 43).

Roger Vidal Ramos (citando a Jorge Avendaño, 2000), propone:

El doctor AVENDAÑO, diferencia el título y el modo, el título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, en definitiva, el contrato. El título se presenta en el nivel obligacional y contractual, que es eminentemente privado. El modo es el hecho determinante que produce la traslación, aunque es consecuencia del título. La inscripción no es constitutiva de derecho sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos. No hay pues como en el derecho alemán, suizo, austriaco y de varios países de Europa, principalmente del centro de Europa, dos momentos: el título y el modo.

El título es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, es el contrato en definitiva; y el modo es un hecho que, en materia inmobiliaria, es la inscripción. El momento de la transferencia en nuestro sistema es solo uno. Ocurre con el título porque la sola obligación de dar un inmueble determinado hace el acreedor propietario de él. De manera que basta el acuerdo de voluntades para que la transferencia de propiedad se entienda producida.

El modo no es la inscripción porque esta no es un elemento esencial, no es un elemento constitutivo. No podemos decir, sin embargo, que la inscripción no “quita no pone”. Si pone en lo que a los terceros se refiere. Pero para que quede perfeccionada la transferencia de la propiedad, la inscripción no es necesaria. La transferencia puede quedar perfectamente convalidada y ser plenamente eficaz entre las partes por el solo mérito del consentimiento. No hay título y modo, hay título y punto.

El modo (la inscripción) no surte efecto desde el punto de vista de la transferencia del derecho real, sino tan solo protege a los terceros en los términos del artículo 2014 del Código Civil. Para el Dr. AVENDAÑO, solo el principio consensualístico (el contrato) es quien se produce la transferencia de propiedad inmuebles, no mencionando a la obligación de enajenar (p. 27).

Siguiendo la misma línea, Roger cita a Gunther Gonzales (2002):

El profesor Gonzales nos ofrece algunas notas distintivas correspondientes a nuestro sistema de transferencia de propiedad en bienes inmuebles:

- i) Se adopta el principio consensualístico, propio de los sistemas jurídicos francés e italiano. Sin embargo, este principio se halla moralizado o corregido por la introducción del registro y los efectos de la inscripción.

- ii) La transferencia de propiedad (o de cualquier otro derecho real) opera en virtud de un contrato traslativo, por lo que se trata de un sistema causalista, en donde no es necesario un “modo” específico de adquisición.
- iii) No existe una independiente “obligación de enajenar” (art. 949 C.C.) en cambio, desde una perspectiva teleológica y sistemática, si es posible hablar de una “obligación de dar en propiedad” como obligación esencial del vendedor en todo contrato de compraventa. En este sentido debe entenderse el artículo 1529 del código.
- iv) La obligación esencial del vendedor es compleja y unitaria, consistente en hacer propietario y entregar la cosa al comprador.
- v) El momento exacto de la transferencia de propiedad es una cuestión de política jurídica. El legislador puede hacer coincidir ese momento con la consumación de la “obligación de dar en propiedad”, esto es, con la tradición; o también puede preferir un momento distinto a cualquiera de los dos anteriores (la inscripción). Si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera antes de la tradición (principio consensual), el comprador ya es propietario, y el vendedor solo se encuentra obligado a entregar la cosa. En cambio si el legislador opta por establecer que la propiedad se transfiera después, o con independencia, de la tradición (principio de inscripción constitutiva), el comprador no es propietario aunque ya exista tradición (p. 28).

Abel Chávez (citando a Torres Vásquez, 1998), sostiene que:

Nuestro código civil ha dejado de lado el sistema Romano que exigía el cumplimiento de un modo, la tradición, para validar la transferencia de la propiedad sobre inmuebles, acogiendo el sistema francés, de temperamento consensual. “Para el sistema espiritualista o consensual, de transmitir la propiedad inmueble, la sola obligación produce el efecto traslativo de la propiedad. La transferencia espiritual, se produce por efecto directo del acto jurídico por el cual se asume que

la obligación de enajenar un bien inmueble determinado, no requiere de la traditio material ni del registro como en el derecho germano (p. 44).

Finalmente, cabe agregar que nuestro sistema de transferencia peruano ha dejado de lado el sistema romano, y ha optado el sistema espiritualista francés en la que el solo consentimiento enajena (transfiere) la propiedad de bienes inmuebles, asimismo, es importante indicar que el registro no es parte de la transferencia todo lo contrario es un sistema de protección que el sistema peruano ha implementado para generar una especie de oponibilidad frente a terceros.

3.10. DISTINTOS CRITERIOS DE LA JURISPRUDENCIA, RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES

Sacachipana (2017), afirma que:

Este problema – en realidad – se ha extendido hasta los fallos emitidos por las cortes superiores, lo que denota una preocupación por parte de toda la comunidad jurídica, A guisa de ejemplo, presentamos dos jurisprudencias que nos dan una idea de la diversidad de criterios respecto a un mismo asunto, la transferencia de inmuebles, esto significa que el derecho en el Perú no tiene la característica de generalidad que debería presentar.

La primera se construye sobre la teoría del simple consenso, la segunda se refiere al sistema del título y el modo, en la que el modo está encarnado en la inscripción registral – moderna vertiente de la teoría del título y el modo, denominada del sistema registral constitutivo:

CAS. N° 1617-99-LIMA: “El artículo 949° del Código civil recoge la Teoría Francesa según la cual el mero consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, con arreglo a la norma invocada, el solo intercambio de voluntades, o "solo consensus", perfecciona la transferencia de propiedad inmobiliaria; en tal sentido, el referido acuerdo de voluntades basta para transmitir el dominio de los bienes inmuebles. El sistema de transferencia de propiedad en nuestro

ordenamiento jurídico descarta como elemento constitutivo a la inscripción de un inmueble en el Registro Público.

CAS. N° 1322-2001-Lima: “En materia de derechos de propiedad, si bien el registro no cumple una función constitutiva de derechos sino meramente declarativa, la publicidad que brinda permite a terceros ajenos a la celebración del acto estén en condiciones de tomar conocimiento de su contenido, constituyéndose así el sistema registral en garante de la seguridad jurídica (p. 33).

3.11. SISTEMA DE PROTECCIÓN PREDIAL

3.11.1. Sistema notarial y sus funciones en el derecho notarial

En los últimos años el derecho notarial ha adquirido un papel importante en nuestra sociedad, debido al creciente desarrollo del tráfico inmobiliario en el país.

Actos como legalizar, certificar, arrendar, hipotecar, vender y comprar son materia de protocolización notarial, los cuales se producen diariamente, realizados por personas naturales como jurídicas que buscan ante el Notario acreditar los hechos celebrados y darle lo que actualmente se conoce como fe pública notarial.

El objetivo del derecho notarial es regular la actuación del notario, la función notarial y la organización del notariado, velando por la aplicación de la legislación notarial en su integridad, así como el de leyes conexas. Algunos autores denominan al derecho notarial, de la siguiente manera:

Tambini Ávila (2006), cita a algunos autores tales como Núñez Lagos, Giménez-Arnau y Llarraud Bardallo, quienes afirman:

Núñez Lagos: el derecho notarial se encuentra dentro del derecho de las formas, pues pertenece a aquellas formas escritas –documentales- que requieren la intervención de un funcionario público llamada notario. Giménez-Arnau: es el conjunto de doctrinas y de normas

jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público. Larraud Bardallo: conjunto sistemático de normas que establecen el régimen jurídico del notariado (p. 20).

Gunther Gonzales Barrón (2016), afirma:

El notariado actúa en el nivel de aplicación del derecho, para lo cual, escucha en forma directa a la partes y documenta los fines lícitos que los particulares pretender lograr, con la forma jurídica más conveniente y ajustada a la legalidad (p. 51).

Jorge Orejuela Carruitero (2010), afirma:

El derecho notarial tiene por finalidad principal cautelar y dar seguridad a los actos jurídicos en relación a las partes y a los terceros (p. 269).

Considero que el derecho notarial, es el conjunto de normas y principios que emplea el notario para otorgar fe pública¹⁶ de los actos, contratos y hechos que ante él se celebran, cumpliendo con las funciones notariales conferidas de acuerdo a ley.

3.11.2. Sistema de organización notarial

Actualmente, se conoce que los sistemas notariales más utilizados, reconocidos y estudiados por la jurisprudencia internacional son: el sistema notarial latino, sistema notarial anglosajón y el sistema notarial administrativo. Sin embargo, El jurista Bellver Cano (1931) ha estudiado otros sistemas: sistema notariado de profesionales públicos (tipo germánico) y sistema notariado de funcionarios judiciales (tipo judicial) (p. 289).

3.11.3. El sistema notarial latino:

El sistema notarial latino, ha llevado a cabo distintos congresos a nivel internacional, entre los más importantes que han contribuido con este sistema son los congresos celebrados en Buenos Aires (1948), Guatemala y Canadá (Montreal, 1961).

Katia Murrieta (1993), afirma:

¹⁶ Entiéndase como: “veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules y otros funcionarios públicos, o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestra su falsedad”.

José Antonio Gracias González en su libro de Derecho Notarial Guatemalteco: introducción y fundamentos, señala que existen distintos tipos de fe pública:

La fe pública administrativa es la que el Estado atribuye a determinados agentes, empleados o funcionarios públicos, con la finalidad de que puedan atestiguar o certificar, según lo que les competa, ciertos actos o hechos que corresponden a la administración pública. Dichas certificaciones gozan de autenticidad y credibilidad, en virtud de que el Estado reconoce la fe pública administrativa.

La fe pública judicial es la que ostentan los secretarios de los juzgados y tribunales de justicia, quienes dejan constancia de las actuaciones judiciales y de todas las actuaciones procesales que obran en el expediente. Se ostenta esta fe pública para que se tenga por reconocidas dichas actuaciones.

La fe pública registral “está asignada por el Estado a los registradores, en sus diferentes manifestaciones, a efecto de que puedan extender los documentos en los que se prueba la inscripción de diferentes actos. Por lo que las certificaciones extendidas por un registrador gozan de presunción legal de veracidad.

En el Congreso habido en Buenos Aires, en 1948, se reconoció que la función del notario latino es "recibir", interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes". El Congreso de Guatemala estableció que la función notarial latina cubre "el previo asesoramiento de las partes acerca del medio jurídico más adecuado para los fines que persigue, la imparcial mediación para resolver las discrepancias de detalle, la interpretación e incluso el alumbramiento de su voluntad empírica y su traducción jurídica, la calificación del negocio y su ajustamiento a derecho". (...)

Así, en el Congreso habido en Montreal en 1961 se estableció que el acto o instrumento hecho por el notario hace fe (p. 164-165). El sistema latino ha sido desarrollado doctrinariamente por los siguientes jurisprudencias:

Torres (2017), afirma:

El sistema notarial latino tiene como eje o protagonista al notario, quien es un profesional de derecho, que en forma imparcial e independiente, ejerce la función pública, consistente en la formación, conservación, reproducción y autenticación del documento notarial, incluyéndose dentro de su alcance la certificación de hechos (p. 18).

Rodríguez Garcés (1985), afirma que:

La imparcialidad que tiene el notario y la independencia con desempeña su función otorga garantía que mediante su fiscalización permite proporcionar a la comunidad el beneficio jurídico que justifica la intervención notarial (p. 571).

El Perú, acoge este sistema al igual que muchos países de Latinoamérica, asimismo, lo hacen países como Francia, Italia, Bélgica, Portugal, España, Japón, el estado de Luisiana (USA), Canadá (Quebec), Luxemburgo, Holanda y Suiza. Entre las principales características se pueden señalar las siguientes:

- a) El notario es un profesional del derecho,
- b) Otorga fe pública de los documentos que ante su despacho se celebran y expide los mismos, mediante testimonio, parte y boleta (en el caso de Perú).

El testimonio⁶ contiene la transcripción íntegra del instrumento protocolar, con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de la fecha y foja donde corre la constancia de encontrarse suscrito por los comparecientes y autorizado por él, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con sello, signo y firma.

La boleta¹⁸ expresará un resumen del contenido del instrumento público notarial o transcripción de las cláusulas o términos que el interesado solicite y que expide el notario, con designación del nombre de los otorgantes, naturaleza del acto jurídico, fecha y foja donde corre y

⁶ Decreto Legislativo N° 1049, artículo 83. ¹⁸
Decreto Legislativo N° 1049, artículo 84

la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricada en cada una de sus fojas y expedida con su sello y firma, con mención de la fecha en que la expide el notario, cuando lo considere necesario, agregará cualquier referencia que dé sentido o complete la transcripción parcial solicitada

El parte⁷ contiene la transcripción íntegra del instrumento público notarial con la fe que da el notario de su identidad con la matriz, la indicación de su fecha y con la constancia de encontrarse suscrito por los otorgantes y autorizado por él, rubricado en cada una de sus fojas y expedido con su sello y firma, con la mención de la fecha en que lo expide. El parte debe constar en papel notarial de seguridad que incorpore características especiales que eviten la falsificación o alteración de su contenido y;

- c) El despacho notarial, cuenta con un archivo sistemático clasificado el cual cuenta un registro documentario.

Los miembros de la Secretaria Técnica de la Comisión de Defensa de Libre Competencia y la Gerencia de Estudios Económicos⁸ con el aprobación de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia en el año 2014, desarrollaron las características notariales que tienen los países de Chile, Colombia, México y Uruguay, respecto al sistema notarial latino (p. 15-18).

A manera de resumen del cuadro en mención, se puede inferir que en Colombia para ejercer y realizar la carrera de Notario Público, no es necesario ser abogado, por el contrario, bastaría acreditar la experiencia laboral en alguna entidad notarial o judicial por el periodo de 5 años. Diferente es en países como Chile, México, Uruguay y el Perú, donde para ejercer la disciplina de Notario Público es necesario ser abogado

⁷ Decreto Legislativo N° 1049, artículo 83

⁸ Participaron en la elaboración del informe, los siguientes miembros de la Secretaria Técnica de la Comisión de Defensa de la Libre Competencia y la Gerencia de Estudios Económicos: Jesús Eloy Espinoza Lozada (Secretario Técnico STCLC), Javier Coronado Saleh (Gerente de Estudios Económicos), Rodolfo Tupayachi Romero (Subgerente de Estudios Económicos), Hugo Figari Kahn (Ejecutivo I – STCLC) y Silvia Vania Cruz Dorrego (Ejecutivo 2 – STCLC).

3.11.4. El sistema notarial Anglosajón

Este sistema no comprende el oficio notarial, no hay protocolo ni registro documentario. Los actos que el notario realiza son la redacción y certificación de firmas los cuales no poseen legalidad. No es necesario ser abogado de profesión, siendo su nombramiento por un periodo determinado.

Considero que en este sistema, el notario solo es un fedatario de las firmas y documento, no lleva un protocolo (posee un libro de notas) y por lo tanto no conserva documentos ni expide copias auténticas. Al no tener ni ser obligatorio la profesión de abogado, no asesora a la partes y tampoco pertenece a un colegio profesional.

3.11.5. El sistema notarial administrativo

Lazabara (2016), afirma:

El notario es un funcionario dependiente quien da fe de los negocios jurídicos en lo que interviene, identificando a los comparecientes. Es un servidor público y sus funciones se encuentran regidas y a favor del estado (p. 18-19).

3.11.6. El sistema notariado profesional público

Martínez (2015), este sistema es utilizado en los países germánicos modernos como Alemania, Austria y algunos cantones Suizos, se le caracteriza por:

- a) Hay un número ilimitado de notarios, autorizados y controlados por el estado.
- b) La función que desempeñan es eminentemente pública y social.

- c) No tiene potestad fedataria por delegación del estado, pero si depende de su autorización para ejercer la función notarial, la cual se encuentra bajo su contralor.
- d) No existe un libro protocolo como el sistema latino, pero lo que circula son solo las copias, el original queda guardado en la notaria.

3.11.7. El sistema notariado de funcionarios judiciales

Este es el sistema utilizado en países tales como Rumania, parte de Noruega y Zurich. Se caracteriza por lo siguiente:

- a) No existe colegiación ni asociación profesional,
- b) Su número es limitado,
- c) La función notarial se encuentra subordinada a los tribunales de justicia es de jurisdicción cerrada y obligatoria. Muchos opinan que este régimen excede el ámbito notarial y queda incluido en la órbita de los tribunales de justicia,
- d) El notario es un funcionario encargado del registro de la propiedad,
- e) No se exige que sea profesional de derecho y;
- f) El valor del instrumento es de autenticidad plena y erga omnes. Los originales pertenecen al Estado, quien los conserva como las actuaciones judiciales. Es protocolo de carácter judicial (p. 290-291).

3.11.8. Sistema notarial peruano

El notario en el Perú

El Perú acogió el sistema Notarial Latino, mediante el Decreto Legislativo N° 1049 (en adelante, Ley), el cual define los lineamientos básicos que el Notario deba manejar dentro del territorio nacional.

Normativamente, su artículo 2, define al Notario como el: “(...) profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran”.

Giménez (2008), afirma:

El profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene para colaborar en la formación correcta del negocio jurídica y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados (p. 128).

Torres (2017) citando a Sotomayor, afirma que el notario:

Surge de la necesidad de contar con profesionales del derecho con reconocida solvencia moral, conducta intachable y conocedores del derecho, que puedan dar fe de determinados actos, contratos y hechos que se celebran ante él, ante la imposibilidad material de presenciar el acto para todos en general. El notario se convierte de esta manera en un elemento imprescindible, otorgando garantías de autenticidad, imparcialidad y seguridad (p. 17).

La ley presenta lineamientos importantes respecto al notario, los cuales pasamos a detallar:

- a) El notario es elegido mediante concurso público, de conformidad al artículo 6 de la citada ley; “El ingreso a la función notarial se efectúa mediante concurso público de méritos ante jurado calificador constituido según lo dispuesto en el artículo 11²¹ de la presente ley. Las etapas del concurso son: calificación de currículum vitae, examen escrito y examen oral (...)”.

- b) Su actividad es permanente salvo que incumpla con las normas que originen su destitución, las cuales pueden ser (muerte, renuncia, haber sido condenado por delito doloso mediante sentencia firme, no incorporarse al colegio de notarios por causa imputable a él y abandono de cargo).
- c) Expide copias auténticas (traslados notariales: testimonios, partes notariales, boletas). Asimismo, conserva los documentos y lleva un protocolo.

²¹ Artículo 11.- El Jurado Calificador (D.L. N° 1049)

El jurado calificador de cada concurso público de méritos para el ingreso a la función notarial, se integra de la siguiente forma:

- a) Presidente del Consejo del Notariado o su representante, quien lo presidirá.
- b) Representante del Ministro de Justicia y Derechos Humanos.
- c) Decano del Colegio de Notarios del Distrito Notarial para el que se convoca el concurso.
- d) Presidente de la Junta de Decanos de Colegios de Notarios del Perú o su representante.
- e) Decano del Colegio de Abogados de la localidad donde se ubica la plaza notarial o su representante, quienes no podrán ostentar título de notario.

En los colegios de notarios dentro de cuya jurisdicción exista más de un colegio de abogados, su representante ante el jurado calificador será nombrado por el colegio de abogados más antiguo.

El quórum para la instalación y funcionamiento del jurado es de tres miembros.

- d) Pertenece a un colegio profesional⁹.

Por lo tanto, podemos señalar que el notario es un profesional del derecho, con la capacidad de crear documentos, otorgando fe y autenticidad de los distintos actos y contratos que ante su despacho se celebran. Teniendo como cuales resaltantes:

- Identificar a los intervinientes del negocio jurídico,
- Da fe de la capacidad, libertad y conocimiento de los otorgantes,
- Da fe de los actos que celebran los otorgantes,
- Redacta el instrumento público,
- Lleva un protocolo,
- Recibe e interpreta la voluntad de la partes y; - Pertenece a un colegio profesional.

⁹ Art. 129 .- Los colegios de notarios (D.L. N° 1049)

Los colegios de notarios son personas jurídicas de derecho público, cuyo funcionamiento se rige por Estatuto, que deberá ceñirse a la presente Ley y su Reglamento

3.12. LA FUNCIÓN NOTARIAL

La función notarial no solamente consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, sino además (como mencionamos líneas arriba) busca dar fe de dicho acto. Por tal motivo, la función puede resumirse en dar forma pública del acto que se ha celebrado. El término “dar fe” significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento.

Si bien la función notarial se concreta o resume en la autorización del documento público, sin embargo, tal autorización es un punto culminante al cual se desemboca tras una serie de actos que exigen una actividad funcional complementaria. Para este efecto el notario deberá:

- Recibir o indagar la voluntad de la partes.
- Dar forma jurídica a esa voluntad.
- Autorizar el documento con el que se formaliza el acto o negocio dotándole de fe, es decir, afirmando que los hechos narrados por el notario son ciertos, y admitiendo la ley esa peculiar característica.
- Conservar el documento a fin que en cualquier momento pueda conocerse su contenido.
- Expedir copias del documento.

Gunther (2006), señala las siguientes características de la función notarial:

- Se inicia y sigue a instancia de parte, es decir, cuando los interesados lo juzgan necesario o conveniente para sus intereses; por tanto, el notario nunca actúa de oficio, salvo excepción legal.

- Las partes deben tener intereses coincidentes, sin que exista conflicto o contención entre ellas. Un caso distinto es el de las actas, en donde el notario se limita a comprobar un hecho y por ende, no es necesario que exista acuerdo entre todos los interesados.
- Se ejerce al servicio de intereses privados, pues el ámbito natural de ejercicio de la actuación notarial se encuentra en la contratación o en las relaciones negociables de particulares; ello no obsta a que la función notarial sirva también al interés público, aunque en forma indirecta, pues así se contribuye a la obtención de la paz jurídica y estabilidad en las sociedades.
- En una función de carácter técnico-jurídico pues en ella es necesaria la interpretación de la voluntad de las partes y su traducción al lenguaje jurídico.
- Es cautelar o preventiva, porque busca asegurar y garantizar los derechos, con lo cual se trata de cumplir el fin perseguido por las partes e impidiendo que se desemboque en el conflicto (p. 17-18).

Considero que el notario formaliza la voluntad de los comparecientes redactando los instrumentos, confiriendo legitimidad y veracidad sobre ellos. Entre sus funciones más importantes se encuentra:

- La creación o elaboración jurídica: recibir, interpretar y a dar forma legal a la voluntad de los contratantes.
- Redacción: redactando los instrumentos para tal fin.
- Autorización o autenticación: confiriendo autenticidad (fe pública) a los documentos.
- Reproducción: mediante la expedición de copias de los instrumentos públicos con la fe del contenido.

- Comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos contemplados en la Ley N° 26662.

El notario ejerce su función en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. De acuerdo al artículo 3 de la ley, el ejercicio personal de la función notarial no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial para realizar actos complementarios o conexos que coadyuven a su desarrollo, manteniéndose la responsabilidad exclusiva del notario.

Hildebrando Jiménez, afirma que:

- a) El ejercicio autónomo de la función notarial implica el no sometimiento del notario a decisiones de otra autoridad dentro del ejercicio de su función ni estar sujeto a mandato imperativo, salvo lo establecido en la constitución y la ley.
- b) El ejercicio exclusivo de la función notarial, implica que el notario solo se encuentra impedido de ejercer actividades específicas prohibidas por el Decreto Legislativo N° 1049.
- c) El notario en cumplimiento del principio de imparcialidad proporciona iguales facilidades, atención y orientación a las partes, no debiendo asumir posición en favor de alguna de estas.

3.13. LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES

Rodríguez (1997) señala que,

Es "documento" es todo objeto físico que representa y sirve para demostrar la realidad de otro objeto, de un hecho o de un acontecimiento cualquiera; en cambio, "instrumento" es todo objeto material representativo del pensamiento mediante signos lingüísticos, esto es, a través de la escritura. De ambas definiciones, se puede inferir que el término "documento" es el género que incluye a la especie "instrumento". En efecto, mientras el documento es todo objeto que permite

conocer un hecho (lo que deriva de su etimología latina docet = conocer), tal como un escrito, una fotografía o una reproducción en video; por el contrario, el instrumento es solamente el documento escrito (p. 103).

León Medina y Sandoval Sánchez (2017), citando a Cuba Ovalle (2006), señalan que:

El instrumento público notarial lo que el notario extiende o autoriza con las formalidades que exige la ley y en el ejercicio de su función por mandato o a solicitud de las partes, produciendo fe en la realización de los actos jurídicos, de los hechos o negocios jurídicos y circunstancias que el notario presencie. En sentido jurídico la palabra instrumento, es el papel escrito por lo general firmado para hacer constar un hecho o acto. (p. 39).

La ley ha previsto que existen dos instrumentos que pueden ser emitidos por el Notario, los documentos protocolares¹⁰ y extraprotocolares¹¹.

Los instrumentos protocolares de conformidad al artículo 37 de la ley, son:

- a) De escrituras públicas,
- b) De escrituras públicas unilaterales para la constitución de empresas, a través de los Centros de Desarrollo Empresarial autorizados por el Ministerio de la Producción,
- c) De testamentos,
- d) De protesto,
- e) De actas de transferencia de bienes muebles registrables,

¹⁰ Artículo 25.- Instrumentos Públicos Protocolares

Son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas, instrumentos y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina.

¹¹ Artículo 26.- Instrumentos Públicos Extraprotocolares

Son instrumentos públicos extraprotocolares las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste al notario por razón de su función.

- f) De actas y escrituras de procedimientos no contenciosos,
- g) De instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria y otras afectaciones sobre bienes muebles y;
- h) Otros que señale la ley.

Para nuestro tema de investigación, conoceremos sobre la Escritura Pública, al ser el instrumento utilizado por excelencia para la transferencia de bienes inmuebles.

Se encuentra regulado en el artículo 51 cuya definición es: “todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos”.

Lino (2015), citando a Abella (2005), afirma que:

Las escrituras públicas son documentos autorizados con las solemnidades legales por el notario competente, a requerimiento de parte, incluidas en el protocolo, y que contienen, revelan o exteriorizan un hecho, acto o negocio jurídico, para su prueba, eficacia y constitución. También contiene un negocio jurídico, concretamente es una declaración de voluntad. El notario da forma a la voluntad declarada y a la actividad de las partes, conforme el derecho de fondo (p. 28).

Para realizar la redacción de la escritura pública es necesario conocer las 3 partes que la conforman: introducción (nombre de los otorgantes y naturaleza del acto jurídico), cuerpo (declaración de voluntad de los otorgantes y evaluación de minutas o actas) y conclusión (dar fe de haber leído el instrumento, ratificación, entrega de bienes, transcripción literal de documentos, impresión dactilar y suscripción de todos los otorgantes, así como la suscripción del notario).

Es indispensable y obligatorio para el Notario ejecutar lo dispuesto en el artículo 55 de la ley, concerniente a identificar a los comparecientes de ser el caso mediante la comparación

biométrica de las huellas dactilares utilizando para el servicio en línea que se tiene en cooperación con el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil – RENIEC.

Asimismo, de no contar con los servicios de internet, el notario podrá recurrir a otros documentos adicionales y/o testigos que permitan la correcta identificación. La misma suerte correrá en el caso de extranjeros.

El notario deberá dejar expresa constancia en la escritura pública de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados, de conformidad al inciso k) del artículo 59 de la ley.

Por la protocolización se incorporan al registro de escrituras públicas los documentos que la ley, resolución judicial o administrativa, ordenen.

El acta de protocolización contendrá las formalidades previstas en el artículo 65 de la ley:

- a) Lugar, fecha y nombre del notario,
- b) Materia del documento, los nombres de los intervinientes,
- c) El número de fojas de que conste, nombre del Juez que ordena la protocolización y del secretario judicial y mención de la resolución que ordena la protocolización con la indicación de estar consentida o ejecutoriada o denominación de la entidad que solicita la protocolización, el Notario agregará los documentos materia de la protocolización al final del tomo donde corre sentada el acta de protocolización.

Por otra parte, tenemos los instrumentos públicos extraprotocolares, son las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste

al notario por razón de su función. Su redacción y medios de seguridad quedan a criterio del notario y a los lineamientos que impartan los Colegios de Notarios.

El notario no tiene la obligación de conservar en su archivo copia del instrumento o documento que lo origino.

3.14. LIMITES DE LA FUNCION NOTARIAL (DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO LEGISLATIVO N° 1232)

La ley del notariado ha planteado las prohibiciones del notario, disponiendo mediante lo siguiente:

“Artículo 17°.- Prohibiciones al Notario Está

prohibido al notario:

- a. Autorizar instrumentos públicos en los que se concedan derechos o impongan obligaciones a él, su cónyuge, ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o afines dentro del cuarto y segundo grado, respectivamente.
- b. Autorizar instrumentos públicos de personas jurídicas en las que él, su cónyuge, o los parientes indicados en el inciso anterior participen en el capital o patrimonio, salvo en aquellos casos de sociedades que se cotizan en la bolsa de valores; así como de aquellas personas jurídicas en las que tengan la calidad de administradores, director, gerente, apoderados o representación alguna.
- c. Ser administrador, director, gerente, apoderado o tener representación de personas jurídicas de derecho privado o público en las que el Estado, gobiernos regionales o locales, tengan participación.

- d. Desempeñar labores o cargos dentro de la organización de los poderes públicos y del gobierno nacional, regional o local; con excepción de aquellos para los cuales ha sido elegido mediante consulta popular o ejercer el cargo de ministro y viceministro de Estado, en cuyos casos deberá solicitar la licencia correspondiente. También podrá ejercer la docencia a tiempo parcial y desempeñar las labores o los cargos otorgados en su condición de notario. Asimismo, podrá ejercer los cargos públicos de regidor y consejero regional sin necesidad de solicitar licencia.
- e. El ejercicio de la abogacía, excepto en causa propia, de su cónyuge o de los parientes indicados en el inciso a) del presente artículo.
- f. Ejercer la función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado, con excepción de lo dispuesto en el inciso k) del artículo 130 de la presente ley y el artículo 29 de la Ley N° 26662; y,
- g. El uso de publicidad que contravenga lo dispuesto en el Código de Ética del notariado peruano.
- h. La delegación parcial o total de sus funciones

El Artículo 18°.- Prohibición de Asumir Funciones de Letrado:

Se prohíbe al notario autorizar minuta, salvo el caso a que se refiere el inciso e) del artículo que precede; la autorización estará a cargo de abogado, con expresa mención de su número de colegiación.

Asimismo, tenemos que en el artículo 704° del Código Civil:

“El notario que sea pariente del testador dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad está impedido de intervenir en el otorgamiento del testamento por escritura pública o de autorizar el cerrado”.

Lo antes expuesto no tiene mayor explicación, la norma es clara y precisa en señalar en qué casos el notario se encontraría prohibido de hacer uso de la función notarial.

Al respecto podemos señalar como un aporte a los límites de la función notarial actuales son las que se han producido con la vigencia de la Ley N° 30313 y Ley N° 1310, mediante la cual se modificaba el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, restringiendo la competencia notarial para actos de disposición y gravamen de bienes inmueble en el ámbito territorial provincial en el que se ubican.

La restricción de la competencia en cuanto a disposición y gravamen ya no estaba referida a los bienes inmuebles limitándolo únicamente a los predios. Dicha restricción ya no alcanza a todos los sujetos de derecho, sino únicamente a las personas naturales.

El artículo 4 del Decreto Legislativo se analizado en el Capítulo IV de la presente investigación.

3.15. SISTEMA REGISTRAL Y LA FUNCION DEL REGISTRO

El Sistema Nacional de los Registro Públicos (SINARP) se crea el 14 de octubre del año 1994, Ley N° 26366, conformados por lo registros jurídicos existentes, con excepción de los registros normados por Decisiones N° 291, 344, 345 y 351 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, referidos a los registros de marcos, patentes, nombres comerciales, derechos de autor, entre otros, los cuales hoy en día se encuentra bajo la supervisión del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual – INDECOPI.

De esta manera la SINARP comprendía los siguientes registros:

3.15.1. Registros de Personas Naturales

Que unifica los siguientes registros: registro de mandatos y poderes, registro de testamentos, registro de sucesiones intestadas, registro personal, registro de comerciantes y el registro público de gestión de intereses.

3.15.2. Registro de Personas Jurídicas

Que unifica a los siguientes registros: registro de personas jurídicas, registro mercantil, registro de sociedades mineras, registro de sociedad del registros público de hidrocarburos, registro de sociedades pesqueras, registro de sociedades mercantiles, registro de personas jurídicas creadas por ley y el registro de empresas individuales de responsabilidad limitada (E.I.R.L.).

3.15.3. Registro de bienes muebles

Que unifica a los siguientes registros: registro de bienes muebles, registro de propiedad vehicular, registro de naves y aeronaves, registro de embarcaciones pesqueras y buques y el registro mobiliario de contratos.

3.15.4. Registro de Propiedad Inmueble

Que unifica a los siguientes registros: registro de predios, registro de concesiones para la explotación de servicios públicos y el registro de derechos mineros.

Con la ley 27755, publicada el día 29 de mayo del 2002, se crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble, que integra a los registros jurídicos de Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección especial de Predios Rurales.

Aliaga (2012), señala que:

La integración del Registro Predial Urbano al Registro de Predios de las Oficinas Registrales de la SUNARP, se efectuarán en dos etapas. En la primera, el Registro Predial Urbano se incorporará a la SUNARP desde la vigencia de la Ley 27755, como órgano desconcentrado de competencia nacional, con autonomía registral, económica y administrativa, en calidad de Unidad Ejecutora del Pliego SUNARP.

En la segunda etapa, el Registro Predial Urbano, conjuntamente con los demás registros a que se hace referencia en el Artículo 2, se integra al Registro de Predios de cada Oficina Registral de la SUNARP, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Artículo N° 3 de la ley 27755 (p. 35).

Jiménez Saavedra, afirma que:

La SINARP tenía como finalidad planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar las inscripciones y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran dicha institución.

Entre sus principales características están las siguientes:

- a. Es un sistema de oponibilidad, atendiendo a lo previsto por el artículo 2022 del Código Civil²⁵, tenemos un registro no constitutivo, salvo en el caso de la hipoteca convencional, conforme a lo indicado en el inciso 3 del artículo 1099 del Código Civil²⁶, pues la hipoteca legal se constituye de pleno derecho (artículo 1119 del Código Civil²⁷).
- b. En un sistema causal, no convalidante ni abstracto.
- c. Se recogen las dos presunciones de exactitud: la presunción relativa, en el principio de legitimación, comprendido en el artículo 2013 del Código Civil y la presunción absoluta, en el principio de fe pública registral, previsto en el artículo 2014

²⁵ Artículo 2022 del Código Civil: Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

²⁶ Artículo 1099 del Código Civil: Son requisitos para la validez de la hipoteca:

Inciso 3): Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

²⁷ Artículo 1119 del Código Civil: Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan. En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.

Artículo 1118 del Código Civil: Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.

2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.

3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

del Código Civil, principios recogidos también en los artículos VII¹² y VIII¹³ del título preliminar.

Nuestro sistema registral, ofrece como garantías las siguientes:

- a. La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales.
- b. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.
- c. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro.
- d. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

¹² Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

¹³ 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 hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Es preciso tener presente que la base de nuestro sistema registral se encuentra en los siguientes principios:

a) **Principios de publicidad**

La publicidad que brinda los registros públicos se divide en publicidad material y publicidad formal. Esta clasificación de la publicidad en material y formal ha sido esbozada posiblemente por la doctrina germánica. Así, la exhibición de los libros del registro, los informes y los certificados, en cuanto son herramientas de la publicidad, integran la llamada publicidad formal; y en cuanto producen un efecto sustantivo (como la prioridad o la oponibilidad), son parte de la publicidad material.

b) **La publicidad material**

Mayobanex citando a Macedo (1998), señala que:

La publicidad material protege el derecho constituido y se presume, sin admitir prueba en contrario, que el contenido de todos los documentos existentes en el registro es conocido por todas las personas, lo que surge como una garantía para el inscribiente que acude al registro para resguardar sus derechos y los de terceros adquirentes.

Considero por lo antes expuesto, que la publicidad material permite que las personas puedan conocer el contenido de la información que posee el registro a través de sus asientos registrales.

c) **La publicidad formal**

Considero que la publicidad formal, son los medios por la cual el registro entrega la información solicitada proveniente del archivo registral mediante el otorgamiento de certificados.

d) **Principio de rogación y titulación autentica**

Se le conoce como **principio de instancia o de petición**, se encuentra regulado en los artículos 2010 y 2011 del Código Civil y en artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Este principio señala que la inscripción en el registro se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, salvo ciertas excepciones, dicho esto, la inscripción se hace en virtud al título que deberá constar en instrumento público, judicial o administrativo, otorgado por notario público o funcionario autorizado por ley.

e) **Principio de especialidad**

Guevara, Bazalar, Amado, Arata y Guzmán (2014), sostieneN que:

También llamado como **principio de determinación**, pues permite individualizar la inscripción de los derechos en relación a las personas y a los bienes. Su finalidad es que la información sea clara y precisa de tal manera que quienes consultan los asientos registrales aprecien con facilidad la información relevante, sin que se produzca una dudosa interpretación o dificultades en su entendimiento (p. 22).

f) **Principio de legalidad**

Se encuentra mencionado en el artículo 2011 del código civil, el cual guarda relación con los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Lino (2015), sostiene que:

El principio de legalidad implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan con los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad. Ello obedece a la idea, también básica en nuestro sistema registral, según la cual solo deben inscribirse los títulos válidos y

legalmente perfectos. Según este principio solo es inscribible lo que es jurídicamente válido y eficaz (p. 62).

Aida Rosa Kemelmajer(1996) sostiene que:

El registrador deberá calificar las formalidades propias del título, la capacidad de los otorgantes, y la validez del acto, comprende también la verificación de los antecedentes que obran en el registro y de los obstáculos resultantes de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho (p. 36).

g) **Principio de tracto sucesivo**

Este principio surge como una medida de protección del tráfico de derechos reales, busca que se inscriba un acto siempre y cuando el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión se encuentran inscritos. Caso contrario el título podrá observado o tachado sustantivamente.

h) **Principio de legitimación**

Se trata de las comprobaciones, confrontaciones o verificaciones que realiza el registrador público de un acto jurídico con la finalidad de otorgar exactitud y validez en sus asientos registrales.

i) **Principio de fe pública registral**

Este principio protege el tráfico jurídico de bienes y derechos, en virtud del cual la realidad registral va a primar sobre la realidad extra registral u obligacional. Se puede decir que, dicha norma establece que 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.

j) **Principio de prioridad preferente**

Tiene preferencia el título que primero se presentó al registro, aunque sea de fecha posterior, frente a aquel que se presente después, es decir, que este tenga fecha anterior.

k) **Principio de prioridad excluyente**

También llamado **principio de impenetrabilidad**, tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro ya inscrito, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación.

3.16. LA CALIFICACION REGISTRAL

Es el examen integral del título en su aspecto formal y material realizado por el registrador público en primera instancia y por el tribunal registral en segunda instancia cuya finalidad es determinar si su legalidad es propicia para producir el asiento registral, para ello se deberá observar en el título lo que dispone a continuación, el artículo 31 del RGRP:

3.16.1. Confrontar la adecuación de los títulos

Con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona;

El registro tendrá la misión de verificar que los contratantes o el acto mismo guarden relación con los asientos registrales plasmados en la partida registral. Asimismo en caso de identificación de la personas que naturales que se pretendan inscribir, la SUNARP tendrá al acceso

al sistema RENIEC para convalidar datos, del mismo modo podrá cotejar información con distintas instituciones públicas, ya sea para la inscripciones de un documento judicial o administrativo.

3.16.2. Verificar la existencia de obstáculos

Que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

Se pretende que el título cumpla con los requisitos básicos que solicita cada registro bajo la disposición de sus reglamentos, por ejemplo en el caso de inscripciones de nombramiento de consejo directivo de asociaciones, estos deberán ceñirse bajo el reglamento de inscripciones del registro de personas jurídicas, artículos 13 y ss.

3.16.2 Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto

Así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados. Cada registro ha previsto que actos son inscribibles.

3.16.3. Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título

Se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas. Comprende la verificación que el registrador hace con respecto a la forma del título, (escrituras públicas, actas, etc.).

3.16.4. Verificar la competencia del funcionario administrativo

Notario que autorice o certifique el título;

- **Verificar la capacidad de los otorgantes** por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes; así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos;
- **Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título**, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros;
- **Efectuar la búsqueda de los datos en los Índices y partidas registra les respectivos**, a fin de no exigirle al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos;

3.17. Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales

Donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación. El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en los literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandatos de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Coronel (2017), citando a Gómez (1996), sostiene que:

La función calificadora no solo sirve para evitar que se inscriban títulos nulos sino para impedir que se otorguen sin reunir los requisitos legales, es decir, que la calificación conduce a que los mismos funcionarios que autorizan los títulos, procuren con el mayor escrúpulo, que no adolezcan de defecto alguno, para que pasen sin la menor tacha por el tamiz de la calificación y todo ello responde naturalmente a que los autenticadores del título y los registradores del mismo colaboren eficazmente en el principio de legalidad (p. 412).

Las características de la calificación se resumen en que se trata de actuaciones independientes e imparciales del registro, el catedrático y especialista en Derecho Registral y Notarial, Dr. Hildebrando Jiménez (2010) señala las características de la función calificadora:

3.17.1. Es una labor jurídica:

La primera exigencia al calificar es la aplicación del principio de legalidad en cuanto a los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción; en consecuencia, se trata de una labor eminentemente jurídica, máxime si la calificación concluye en una decisión del Registrador cuyos efectos son jurídicos.

3.17.2. Autonomía en su ejercicio:

Al respecto el artículo 3 de la ley 26366, de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP, establece como una de las garantías del sistema registral peruano la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales. Relativizando esta garantía el art. 31 del Reglamento General de los Registros Públicos la describe como “independiente”, personal e indelegable. Existe subordinación a la ley con libertad de criterio, no excluyéndose la posibilidad de realizar consultas genéricas sobre los alcances jurídicos de las normas legales.

1.18. PERSONALÍSIMA:

La función de calificación es personal e indelegable, es un poder que otorga la ley, así se establece en el Reglamento General de los Registros Públicos vigente.

La responsabilidad tiene el mismo carácter y ante un título el Registrador o la segunda instancia registral no pueden ejercer su función en virtud a consultas realizadas, se sujeta a la legalidad de los instrumentos presentados. Salvo lo dispuesto por los artículos 34 y 35 del RGRP³⁰.

1.18.1. Necesaria:

Además de constituir un poder, la calificación registral implica un deber. Todo título que persiga el acceso al registro, finalidad del procedimiento registral, debe necesariamente sujetarse a la previa calificación registral. La denegatoria de inscripción (tacha - observación) o la inscripción misma exigen la previa calificación registral, ello derivado de los efectos que nuestro sistema registral atribuye a las inscripciones: legalidad, legitimación y fe pública registral. El artículo 2011 del código Civil resulta mandatorio en este extremo cuando establece que “los Registradores califican (...)”. Similar descripción normativa encontramos en el numeral V del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

³⁰**Artículo 34.- Abstención en la calificación**

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

- a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas;
- b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción;
- c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiera el título materia de inscripción;

d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente;

e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral. De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del Registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

Artículo 35.- Abstención voluntaria

Por razones debidamente motivadas, no comprendidas en el artículo precedente, el Registrador o Vocal del Tribunal Registral, puede por decoro o delicadeza, solicitar a la autoridad administrativa inmediata superior que se le aparte del conocimiento de determinado título. La autoridad mencionada luego de evaluar el sustento de la abstención emitirá de ser el caso, resolución encargando a otro Registrador o Vocal la calificación del título correspondiente.

3.18.2. Integral:

Esta es una característica que, igualmente, surge del Reglamento General de los Registros Públicos; así, en el artículo 31 se establece que la calificación registral es la evaluación integral de los títulos.

Considero que la función de exclusividad es también una característica importante de la calificación registral, puesto que, es exclusivamente competente el registro público, en primero instancia y a los vocales del tribunal registral, en segundo instancia, al conocer de la apelación interpuesta contra las decisiones registrales del registrador o del abogado certificador, en su caso.

Por consiguiente, solo los registradores públicos y los vocales del tribunal registral y ningún otro servidor o funcionario de los registros públicos pueden realizar la calificación registral.

3.19. LIMITES A LA CALIFACION REGISTRAL (REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS)

Coronel (2017), afirma que:

El ámbito de calificación del registrador está delimitado por los alcances de esta función detallados en los artículos 31 al 45 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, entre otros dispositivos legales tales como directivas y precedentes de SUNARP. Se puede apreciar que el registrador cuenta con lineamientos distintos dependiendo del

documento del que se trate, ya sean documentos administrativos, emanados del fuero judicial o notarial. Si bien es cierto, va a aplicar su función de Calificación para cada uno de ellos, no lo va a hacer de manera integral o regular para cada caso pues esta función se verá limitada o atenuada (p.12).

Sin embargo, atendiendo a la naturaleza especial del examen registral vemos que dentro del campo de actuación del registrador hay algunas zonas grises o ambiguas que no permiten ver con claridad los verdaderos alcances de la calificación.

Revisando los artículos mencionados líneas arriba, el artículo 33 del RGRP, establece ciertos límites a la calificación de los títulos en general, por parte del Registrador y del Tribunal Registral, con la finalidad de evitar que sobre un mismo caso, o casos similares, asimismo, se pueden apreciar otras limitaciones que no hacen sino complicar aún más el desarrollo de la calificación registral.

Javier Anaya Castillo¹⁴, los ha clasificado de la siguiente manera:

3.19.1. Límites inherentes a propia función de control

En este primer punto el autor señala que el registrador no tiene la potestad de evaluar cualquier documento, pues se encuentra reducido al tipo de documento que la ley establece como idóneo para fundar una inscripción normalmente de carácter público.

Por otro lado, atendiendo a la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, el registrador actúa sin actuación libre valoración de la prueba, sin citación de la otra parte, sin audiencia ni contradictorio, sin declaraciones ni testigos, sin analizar intenciones, buena fe o subjetividades, etc. Por lo tanto, la calificación que se inserta en un procedimiento tan restringido como éste (principio de prueba rígida), debe dar lugar a un examen limitado.

¹⁴ Abogado y jurisperito por la Universidad Pontificia Católica del Perú.

Señala también que el registrador evalúa la validez del acto material, por constituir esta la causa directa e inmediata de la propia inscripción, dicho examen comprende la verificación de la existencia de vicios de nulidad o anulabilidad que pudieran afectar al propio contrato o negocio jurídico.

Sin embargo, en el caso de los vicios de anulabilidad, el registrador sólo podrá observarlos cuando los mismos sean manifiestos, esto es, cuando resulten del propio título. De ese modo, no podrá evaluar la existencia o inexistencia de vicios en el consentimiento, como el error, el dolo, la violencia o la intimidación, salvo que como ya se ha señalado, dichas circunstancias consten indubitablemente del propio título.

3.19.2. Límites al ejercicio regular de sus competencias

El registrador se encuentra legitimado para calificar la validez del acto causal al amparo del artículo 2011° del Código Civil, dicha evaluación no puede implicar que le reste eficacia al contenido de la decisión judicial, del acto administrativo e incluso del propio acto notarial.

3.20. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

No toda resolución administrativa puede acceder al registro. El registrador deberá observar los siguientes puntos:

Verificar si la resolución administrativa contiene acto inscribible, de ser un acto inscribible se presentara en copia autenticada expedida por funcionario autorizado¹⁵ de la institución que conserva la matriz. Asimismo, confrontara el título con los antecedentes registrales.

¹⁵ Deberá encontrarse como mandato vigente a la fecha de expedición de la resolución, asimismo, indicara su nombre y suscribirá dicho documento.

Respecto a este tipo de documento a calificar, el registrador no podrá evaluar los fundamentos de hechos o derechos que ha tenido la administración para emitir el acto administrativo.

El Tribunal Registral en reiterada jurisprudencia (Resolución N° 082-2008-SUNARP-TRA del 19 de agosto del 2008), señaló:

En aplicación del artículo 9 de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, un acto administrativo se presume válido en tanto lo contrario no haya sido declarado en sede administrativa o judicial, por lo que el título que lo contenga no puede ser objeto de calificación en cuanto a dicha validez, debiéndose limitar el examen registral al carácter inscribible del acto, a su adecuación con los antecedentes registrales y a los aspectos formales relevantes para efectos de su inscripción.

Asimismo, en la Resolución N° 276-2008-SUNARP-TR-A del 19 de agosto del 2008 se precisó que:

En la calificación de documentos administrativos, el Registrador puede y debe evaluar básicamente el carácter inscribible del acto, la adecuación del acto con los antecedentes registrales y las formalidades extrínsecas de la documentación presentada, aspectos que no suponen el análisis de la validez del acto administrativo.

Sánchez (2017) afirma que:

Al enjuiciar la validez del acto administrativo, tan igual como ocurre con los partes judiciales, el registrador habrá de limitar su verificación a los siguientes aspectos: la firmeza del acto administrativo, la competencia del funcionario administrativo que certificó el título, las formalidades extrínsecas del documento presentado, la naturaleza inscribible del acto y los obstáculos que puedan surgir de la partida registral directamente vinculada (p. 12).

3.21. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES

Respecto a los partes judiciales que ingresan al registro para su póstuma inscripción, solo procederán cuando aquellas resoluciones ordenen una inscripción y estén consentidas o ejecutoriadas.

Claudia Alberca Campos (2015) señala

Que los documentos judiciales que pueden inscribirse en los registros que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), son los siguientes:

- Declaran derechos reales o sucesorios.
- Disponen medidas cautelares para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la persona titular del bien.
- Declaran la nulidad del acto y del asiento que los contiene.
- Declaran situaciones que afectan la capacidad de las personas para disponer de sus bienes.
- Ordenan la anotación de demanda sobre impugnación de actos inscritos. (p. 13).

El artículo 2011 del código civil en su segundo párrafo, ha regulado la calificación de los documentos judiciales:

Artículo 2011: (...). Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción.

De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

El artículo en mención limita al registrador al momento de calificar las resoluciones judiciales, privando principios tales como el de legalidad, de tracto sucesivo, así como también la

capacidad de verificar la validez los actos, siendo solo sujeto a poder solicitar aclaraciones o información adicional al juez.

Coronel Pardave (citando a Luis García García, 2005) indica que:

En la exposición de motivos del Código Civil, señaló que cuando se trata de documentos judiciales, el Registrador debe apreciar la competencia del Juzgado o Tribunal, así como las formalidades y los obstáculos que se puedan presentar en cuanto a la incompatibilidad entre la resolución judicial y lo que es posible inscribir.

En ese sentido no todo lo que el juez ordene debe inscribirse porque si el juzgador decide la inscripción de un acto que según la ley no es inscribible, el registrador está autorizado por la naturaleza de su función a rechazar la solicitud de inscripción (p. 14).

Considero, que la calificación de documentos judiciales siempre será un tema de cuestionamiento, debido a que, el artículo 2011 del código civil, la exposición de motivos y el precedente de observancia obligatoria N° 20-2003-SUNARP/SA³³, contradicen otras normas como por ejemplo el artículo 3 de la Ley N° 26366³⁴.

3.22. CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES:

El registradora deberá comprobar si el acto jurídico y el contenido de la escritura pública resultan ser materia de inscripción, observación o de tacha. Por consiguiente el Registrador, deberá verificar:

³³3 .Calificación de resoluciones judiciales:

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación

por parte del Registrador siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral.

³⁴ Art. 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y,
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

- Competencia del notario:

Si el notario tiene competencia para extender el instrumento. (Art. 4 del D.L. N° 1049)

- El cumplimiento de requisitos formales. no tiene la potestad de evaluar cualquier documento, pues se encuentra reducido al tipo de documento que la ley establece como idóneo para fundar una inscripción normalmente de carácter público - La legitimación o legalidad del instrumento.
- La capacidad de los otorgantes o representantes.
- La validez del acto.

Es importante en este punto señalar que el registrador en su función calificadora no le es competente la verificación de la identificación biométrica, puesto que mediante Decreto Supremo N° 006-2013-JUS del 15 de mayo del 2013, esta función fue expresamente de obligación del notario.

La SUNARP ha emitido la Directiva N° 013-2003-SUNARP/SN la cual señala: El Registrador calificará los títulos referidos a la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, formación de títulos supletorios o saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas, tramitados como asuntos no contenciosos de competencia notarial, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

No será materia de calificación la validez de los actos procedimentales que, en virtud de lo previsto en la Ley N° 27333 y normas complementación del notario, ni el fondo de la motivación de la declaración notarial.

3.23. LIMITES FUNCIONALES AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD CALIFICADORA

En el artículo 33 del RGRP, se establecieron ciertos límites a la calificación de los títulos en general, por parte del Registrador y el Tribunal Registral, con la finalidad de evitar que sobre un mismo caso, o casos similares, existan pronunciamientos distintos. Se presentan tres propuestas.

Nueva presentación del título calificado anteriormente por el mismo Registrador, o uno con las mismas características de otro anterior calificado por el mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos.

En este caso, el Registrador no podrá formular nuevas observaciones a las ya formuladas y que al no ser subsanadas, originaron la tacha del título. Sin embargo. En esta nueva presentación, el Registrador podrá desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

Se encuentra contemplado en el inciso a.2.; para que opere este supuesto, resulta necesario que el título sea nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha, que el presentante no hubiera reiterado los documentos que forman parte del título, y que hubiera sido calificado por el mismo Registrador.

Sin embargo, como se señala en dicho inciso, estos límites no resultan de aplicación cuando se presentan los supuestos contemplados en el inciso c) del artículo 3 del RGRP, es decir, cuando se trate de defectos no advertidos y que sean causales de tacha sustantiva (defectos insubsanables), cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por una norma legal aplicable al acto o derecho cuya inscripción se solicita, y cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existan al momento de la calificación del título presentado anteriormente.

El Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesto por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas

registrales a las que se refiere sean distintos. En ese supuesto, deberá el Registrador sujetarse al criterio establecido por el Tribunal Registral.

Una Sala del Tribunal Registral conoce en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral. En este supuesto, dicha Sala deberá sujetarse al criterio ya establecido, pudiendo dejar sin efecto observaciones anteriormente confirmadas.

Sin embargo, si la Sala considera que debe apartarse del criterio ya establecido, debe solicitar la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario en que se evalúe el criterio que prevalecerá. En ese sentido, la resolución que emita la Sala incorporará el criterio adoptado en dicho Pleno extraordinario, criterio que aun cuando por falta de la mayoría requerirá no constituya precedente de observancia obligatoria, será vinculante para el Tribunal Registral.

3.24. CAMINO HACIA EL FRAUDE INMOBILIARIO

Todo avance trae consigo aspectos positivos y negativos para el país, siendo de una parte beneficioso para el ámbito social puesto que produce para sus agentes una esfera económica muy importante, sobre todo para quienes se involucran en las transferencias inmobiliaria, sin embargo, hay personas que buscan obtener beneficios económicos mediante acciones ilícitas, es decir, realizan transferencias del bien inmueble mediante documentos cuyo contenido es falso, causando un gran problema para los propietarios primigenios.

Gunther (2015), dice que

En el Perú, hoy existe un mercado de falsificaciones en donde terceros de “buena fe” compran inmuebles al río revuelto, con la obtención de ganancias extraordinarias, producto del boom inmobiliario que empuja los precios al alza, lo que obviamente incentiva este mercado ilícito, máxime si el fraude termina siendo convalidado. Es lo mismo que ocurre con los accesorios

robados de vehículos, pues en tanto exista el mercado de cachina, que opera a vista y paciencia de todos, entonces el resultado inevitable será que el robo queda estimulado. Los “roba-casas” sin dudas, son agentes económicos “racionales”, pues descubrieron hace tiempo que el fraude produce derechos, sin trabajar y sin esfuerzos (p. 11).

3.24.1. Fraude inmobiliario: aspectos generales

A la luz de lo expuesto en el párrafo anterior, surge el llamado fraude inmobiliario¹⁶.

Desde mi punto de vista, el fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad, los que pueden ser documentos públicos o privados, cuyo contenido ha sido adulterado, es decir, no son auténticos, conteniendo declaraciones falsas sobre el titular primigenio de la propiedad, convirtiendo el documento en el algo ficticio, sin embargo, dichos documentos resultan ser irrelevantes hasta que ingresan la esfera jurídica a través de las fallas que se presentan en los sistemas notariales y registrales, causando consecuentemente cambio jurídicos respecto a la naturaleza jurídica del bien inmueble.

Al respecto Alejo, Campos y Bernarda (como se citó en Tocildo, 1980), este concepto abarca también la titularidad de cualquier derecho real sobre un bien inmueble que sea susceptible de enajenación, arrendamiento o gravamen (p. 78).

Por otra parte, Jorge Jiménez (2011) sostiene que:

Se están dando inscripciones de documentos en los cuales se traspasa un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar

¹⁶ Al respecto Gunther, señala que el fraude puede también darse para los bienes muebles, diferenciándolos de la siguiente manera: “El fraude mobiliario y el inmobiliario se materializan de distinta forma: el primero se produce fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo (réplica de oro); en cambio, el segundo se lleva a cabo mediante fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos o privados. La razón de la diferencia es simple: en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores, por lo que le basta la entrega del bien mismo; pero, en los inmuebles, es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo”.

dicho bien a terceros. Este fenómeno sucede debido a la suplantación de la identidad del transmitente o propietario, es decir, el fraude consiste en suplantar la identidad del propietario y así se le despoja del bien de su propiedad. Dicho traspaso ilegal se realiza a veces con la confabulación de notarios públicos, otras veces son los mismos notarios los que son engañados por sujetos inescrupulosos organizados y especializados en este tipo de delincuencia¹⁷ y el Registro Público a pesar de tener todos estos mecanismos de seguridad no logra evitar dicho tipo de fraude. (79-116).

En la actualidad, el fraude inmobiliario se ha convertido en un gran problema que no solo aqueja a propietarios del bien inmueble sino que también al estado, por ello el Congreso de la República ha promulgado leyes para frenar a estas organizaciones delictivas, leyes las cuales pasaremos a analizar en los siguientes sub-capítulos.

3.25. MODALIDADES DEL FRAUDE INMOBILIARIO ACTUAL

Las organizaciones delictivas han creado mecanismos especiales para engañar al sistema notarial y registral favoreciendo a terceros de buena fe.

Gunther (2015), ha desarrollado las modalidades de fraude inmobiliario que más se utilizan en la actualidad en el Perú, las cuales pasó a enumerar:

- a) El propietario A sufre una falsificación, pura y dura por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F, etc.
- b) El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C.

¹⁷ La directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, publicada el 26 de noviembre del 2013, señala en su exposición de motivos: “La seguridad jurídica que otorga los registros públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o **grupos delincuenciales** que representan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales”.

- c) El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente otorga un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C.
- d) El propietario, la persona jurídica A, es suplantada en el trámite de certificación de libros de actos, por lo cual se inscribe un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C.
- e) El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien dicho sea de paso nunca tuvo la posesión; seguidamente, ese B transfiere a C.
- f) El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que, muchas veces, este nunca tuvo la posesión; no obstante, ese B transfiere a C.
- g) El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió a arbitraje, y en el que, además, no es citado, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C.
- h) El propietario A es propietario ajeno totalmente a un lado entre dos partes extrañas, en las que curiosamente se declara que el propietario es B, y luego este transfiere a C.
- i) El propietario A celebra un contrato de arrendamiento con B, en el que subrepticamente se incorpora un pacto de mejoras y un convenio arbitral. Poco tiempo después, el arrendatario exige el arbitraje contra el arrendador, señalando que ha realizado mejoras por un monto exorbitante, por lo que en virtud de la deuda y gracias al muy oportuno laudo, se convierte en propietario del bien.

j) El propietario A sufre una ejecución hipotecaria, pero se simula una compraventa anterior con fechas falsas, o una dación en pago, pero el nuevo propietario B se encuentra en estado de insolvencia, por el cual el inmueble pasa al concurso de acreedores, por tanto, el liquidador de B lo transfiere a C, con el automático levantamiento de todos los gravámenes.

k) El propietario A es una persona jurídica, que ingresa a un proceso judicial de liquidación por mérito de una deuda inventada luego la entidad liquidadora vende el predio a B y este al tercero de buena fe

l) El propietario-constructor logra inscribir una edificación sobre la base de permisos municipales falsos, sea por actuación directa o de tramitadores, con lo cual se vulneran los parámetros urbanísticos. (pp. 83-88)

En países como Costa Rica¹⁸, México¹⁹ y Colombia²⁰, las modalidades más utilizadas para cometer el fraude inmobiliario es mediante la suplantación de identidad y el ingreso de documentación falsos a los registros públicos.

3.26. ORIGEN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL SISTEMA NOTARIAL

El Dr. Carlos Augusto Sotomayor Bernos, ex-Decano del Colegio de Notarios de Lima, al finalizar su periodo (1991-1992), señaló que uno de los mayores problemas del notariado es la falsificación de sellos, firmas y documentos notariales.

¹⁸ Torrealba, F. (2007). El Fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el derecho costarricense. *Ciencias Económicas*, 25(1). 222.

¹⁹ Anónimo. (2017, 17 de junio). 5 tipos de fraudes inmobiliarios más comunes y como evitarlos. Recuperado de: <http://notaria32.com.mx/2017/06/17/5-tipos-de-fraudes-inmobiliarios-mas-comunes-y-como-evitarlos-2/>

²⁰ Bentacourt, A. (2017, 30 de Octubre). Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes en Colombia. Recuperado de: <https://www.alejandrobroker.com/single-post/LOS-5-FRAUDES-INMOBILIARIOS-M%C3%81S-COMUNES-EN-COLOMBIA>

Al respecto y siguiendo la idea del párrafo anterior, puedo señalar que los documentos notariales que tienen como origen la falsificación, usan el sistema notarial como primer puente de acceso a la formalidad, cuyo primer objetivo es “blanquearse” y pasar como documentos “legítimos”, los que a su vez ingresarán al sistema registral con la finalidad de que se les otorgue la publicidad modificando la naturaleza jurídica del inmueble materia del fraude.

Si bien, el sistema notarial y el Notario, tiene como función principal otorgar **seguridad jurídica y fe pública**. Es aquí donde a través de las negligencias en el despacho notarial y fallas en el cuerpo normativo (decreto legislativo 1049 y otras normas), se da inicio a lo que conocemos como fraude inmobiliario.

Los casos más comunes de llevar a cabo el fraude inmobiliario en el despacho notarial son:

- a) El escaso control de algunas notarias, respecto a la identificación de las personas que comparecen al realizar cualquier acto notarial.
- b) En el caso de bienes inmuebles, el negligente actuar por parte del Notario, al no verificar de manera óptima, el contenido de la escritura públicas, las transmisiones previas del adquirente formalizadas con notarios alejados (de ser el caso), el precio del inmueble (debe estar acorde al mercado), las sucesiones o ventas continuas del inmueble, etc.
- c) Las actas legalizadas y declaraciones juradas, si bien no dan merito a la transferencia inmobiliaria, forman parte de los actos que con frecuencia llegan al despacho notarial, a mi parecer sería una de la manera más sencilla de falsificar puesto que el notario no revisa el contenido de los documentos, otorgando fe de los documentos a medias.

3.27. NACTOS QUE DESPRESTIGIAN LA FUNCION NOTARIAL: FALSEDAD Y FALSIFICACION

Urtecho (citando a Muñoz Conde, 1999), anota que: La distinción tiene importancia en orden a la clasificación de las distintas acciones típicas, ya que las conductas de falsificación suponen una intervención material en el objeto que se altera, mientras que la falsedad constituye más bien una actitud intelectual, declarando lo falso en lugar de lo verdadero (p. 152).

Según, Urtecho la falsedad se divide en:

Material e Ideológica: la primera, recae sobre la materialidad del documento, sobre sus signos de autenticidad, incluidos los que forman su contenido, ya sea que se los imite, creándolos, o que se los modifique, alterando los verdaderos. La segunda, recae sobre los documentos públicos, o sea, cuando en un documento autorizado por las autoridades legales y por funcionarios competentes, hacen constar hechos o atestaciones que no son verdaderos (p. 153).

3.28 MECANISMO DE PROTECCION CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en adelante, SUNARP) ha ido implementados mecanismo electrónicos y normativos que puedan mejorar la calidad de sus funciones, entre la que destaca, la seguridad jurídica. Entre los mecanismos electrónicos tenemos, la Alerta Registral, Inmovilización temporal de partidas, **Bloqueo Registral y Los Lectores de Huella Dactilar**. Por otra parte, tenemos al mecanismo normativo, Ley 30313 y sus modificatorias de la cual detallaremos a profundidad en el último capítulo de la presente investigación.

3.28.1. Alerta registral

Fue incorporado al sistema mediante la resolución N° 170-2013-SUNARP/SN de fecha 18 de julio de 2013, es un servicio gratuito, Soberon (2015) afirman que: es un sistema que tiene como finalidad avisar o informar oportunamente cuando un título se está ingresando en una partida electrónica suscrita (p. 193).

Cocchella (2017), sostiene que este sistema, no es una figura jurídica. Asimismo, indica que el servicio consiste en enviarle un correo electrónico o mensaje de texto al usuario solicitante del servicio. El usuario no necesariamente es el titular registral sino que puede ser cualquier interesado así pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes (p. 36).

Por lo antes señalado, considero que la **Alerta Registral** tiene por finalidad que las personas, entiéndase a esta como: titulares o simplemente tengan interés en alguna partida en especial, puedan tener conocimientos sobre alguna modificación de la situación jurídica, ya sea para nuestro caso en concreto de bienes, y otros actos inscritos; se les notificara y/o avisare mediante comunicación al correo electrónico o número telefónico (consignados al momento de la inscripción, los que indicaremos en líneas más abajo).

Cocchella (2017), sostiene que la alerta registral supone un mecanismo poco sostenible y que resulta ser insuficiente para iniciar un procedimiento de oposición acorde a la ley 30313, señalando que: para el usuario víctima de alguna modificación de la partida de su interés, el reaccionar e asistir a una oficina de SUNARP y tramitar todo lo necesario para evitar algún problema resulta costoso y demandara mucho tiempo (p. 36-37).

Soberón (2015), por el contrario, señala que el sistema de alerta registral es un instrumento informativo muy necesario actualmente ya que permite conocer el estado de los títulos que ingresamos al Registro. La comunicación del sistema de Alerta Registral no significa que el usuario se encuentra facultado para formular oposición en el procedimiento registral, por la razón que este procedimiento es de carácter especial y no admite oposición. La importancia de este sistema es poder comunicar al usuario la naturaleza del título presentado y si presume que es un título falso, podrá adoptar los mecanismo normativos correspondientes (p. 193-194).

En mi opinión, el sistema de Alerta Registral resulta sumamente interesante ya que posee características que otorgan la posibilidad de alcance a cualquier usuario, entre las cuales es la de ser gratuita, como se mencionó anteriormente no es una figura jurídica y mucho menos una herramienta de oposición, es un medio de comunicación por el cual el usuario al detectar que su partida registral de interés es o se encuentra sujeta a modificación por el ingreso de un nuevo título

de ser por documentos falsos podrá ejercer las medidas necesario que le permitan tener conocimientos sobre el titulo materia de calificación.

Otra características de este sistema, es que, el tramite es muy sencillo puesto que se ingresa a la página web de la SUNARP “www.sunarp.gob.pe” ubica el icono de **Alerta Registral** y luego se registra indicando su usuario (le pedirá su correo electrónico personal y en caso no tener podrá indicar otro) y contraseña, deberá aceptar las condiciones de uso, posteriormente llenara el formulario con sus datos personales y consignara el número de partida registral y la clase de registro al que corresponde, respecto al costo es gratuito como lo mencione anteriormente.

Adicionalmente, cabe señalar que mediante Resolución del 027-2018-SUNARP/SN se dio la nueva presentación de “**Alerta Publicidad**” la cual trabajara en conjunto con el servicio de **Alerta Registral**, teniendo como principales características de informar al usuario inscrito cuando se esté visualizando partidas, copias informativa de partidas, certificado literal de partidas, certificado de cargas y gravámenes y certificado registral inmobiliario (CRI).

Asimismo, se señala que el servicio de Alerta Registral de conformidad al artículo 12 del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, permitirá que al momento de un acto de transferencia en el **Registro de Predios** o **Registro Vehicular** se inscriba al sistema de **Alerta Registral** siempre y cuando en la solicitud de inscripción se indique un correo o número de teléfono móvil.

3.28.2. Inmovilización temporal de partidas

Se inserta en el sistema mediante Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN del 25/11/2013 la cual aprobó la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN (esta última regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.

La directiva tuvo como finalidad publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de un determinado predio, de tal forma que se impida

inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntario hasta su posterior comprobación o levantamiento

De lo expuesto en la directiva en sus disposiciones generales y específicas 6.1. y 6.2.; se puede indicar que el plazo máximo de inmovilización temporal es de 10 años, caso contrario el usuario deberá con precisión en la escritura pública el plazo a inmovilizar. Cabe señalar que la inmovilización caducara de pleno derecho en el plazo establecido sin necesidad de extender asiento alguno.

3.28.3. Bloqueo registral

Se origina con la Ley N° 18278 del 19 de mayo de 1970, la cual tiene por finalidad reservar la prioridad en el Registro la inscripción definitiva de un acto rogado.

Soberon (citando a Avendaño, 2010), afirma que el bloque es una anotación preventiva por lo que se separa o reserva la prioridad de un acto jurídico cuya formalización está en trámite. Es utilizado por los bancos cuando prestan dinero para adquisición de inmuebles (p. 195).

El bloqueo registral tiene la vigencia de 60 días hábiles, por lo que no podrán inscribirse actos incompatibles en dicho plazo y sus efectos se retrotraen a la fecha de presentación. En nuestra opinión y por lo mencionado, podemos señalar las siguientes características:

Es temporal: referido específicamente a las anotaciones preventivas puesto que estas son por un determinado tiempo a diferencia de las inscripciones que solo pueden verse afectadas en caso de nulidad del acto inscrito.

Es oponible: no permite que en la partida por el plazo de 60 días se puedan inscribir actos incompatibles con el acto rogado.

3.28.4. Sistemas digitales: Huella dactilar. Sistema de Intermediación Digital. Módulo Sistema Notario y Módulo Falsedad Documentaria.

La primera Ley del Notario en el Perú data del 15 de diciembre de 1915. Ley 1510, en la que ya se tocaban temas vinculados la comprobación de identidad de los otorgantes²¹, si bien es cierto con el pasar de los años surgieron nuevas leyes respecto del notario en las cuales siempre quedo establecido el tema de la comprobación de la identidad.

Lo que cambio en los años fue la manera de comprobar la identidad, pues antes se hacía en físico, es decir, mediante la presentación de la libreta electoral (hoy DNI, Carnet de extranjería, Pasaporte) ante el Notario. Hoy con el avance de los mecanismos electrónicos tenemos los llamados Lectores biométricos de huella dactilar.

Este dispositivo se encuentra integrado y/o vinculado con la base de datos de la RENIEC, por lo que su finalidad resulta ser importante ya que busca comprobar la identidad de los otorgantes (muy importante para el caso de transferencias de inmuebles). Resulta ser necesario ya que busca prevenir la suplantación de identidad.

Sistema de intermediación digital: es un sistema innovador ya que ha permitido el envío sistematizado y digitalizado de documentos de forma electrónica, dejando atrás el uso de papel. Sin embargo, esta aplicación opera para la constitución de empresas (Mypes), mandatos y poderes (solo para las sedes de Lima y Chiclayo) y compraventa de inmuebles y vehículos (solo para la oficina de Lima).

Sistema módulo de notario: permite al registro al momento de calificar determinar y conocer quiénes son los dependientes y/o terceros autorizados para presentar documentarios notariales. La finalidad es evitar que documentos falsos se sigan presentando e inscribiendo ante el Registro.

²¹ La Ley 1510 en sus artículos 6 y 7 señala lo siguiente: “La fe de conocimiento de los otorgantes, de los testigos, de los interpretes (...)” y “La comprobación de identidad de la persona por dos testigos, vecinos y conocidos, si el notario no tiene conocimientos anterior de alguno de los interesados”

Sistema módulo de falsedad documentaria: otorga al Registrador Publico la posibilidad de seleccionar partidas registrales en las cuales quisieron inscribir mediante documentos falsos, asimismo, permite agregar el nombre de la persona que lo presento.

3.29. CASOS VINCULADOS AL FRAUDE INMOBILIARIO

CASO N°1: ORGANIZACIÓN CRIMINAL “ORELLANA”

La denominada «Organización Orellana», calificada así por los diversos medios periodísticos y por la Procuraduría Especializada en **Lavado de Activos**, dedicada a lograr apoderarse de inmuebles ajenos y despojar a sus legítimos titulares de su propiedad, donde los propietarios afectados casi siempre se enteraban del fraude cuando el inmueble en cuestión era vendido sucesivamente a terceros. Al respecto cabe señalar que existen varias investigaciones relacionadas a la apropiación de inmuebles, encontrándose en curso además una investigación por los delitos de fraude procesal, estafa, falsedad genérica, falsedad ideológica y otros (CASO N°56-2016) en el Segundo Despacho de la Segunda Fiscalía

Provincial Corporativa de Lavado de Activos). Según los hechos denunciados por el Ministerio Público esta mega investigación versa sobre el delito de lavado de activos vinculado al apoderamiento de inmuebles. Al respecto, se ha determinado primigeniamente que dicha organización criminal habría utilizado tres modos de operar.

En primer lugar, los testaferros integrantes de la red falsifican y utilizan minutas o escrituras públicas de compra-venta generando derechos de dominio transparente sobre terrenos del Estado y particulares. Luego, estos títulos aparentes eran registrados en Sunarp como primer acto de inscripción para luego seguir con actos de ocultamiento mediante sucesivas transferencias a través de testaferros.

En segundo lugar, esta organización criminal simulaba procesos judiciales o arbitrajes para que, a través de una resolución judicial o de un laudo arbitral, pase el dominio aparente a otro

testaferro y, finalmente, los bienes sean adquiridos por testaferros o empresas vinculadas al señor Rodolfo Orellana.

La tercera modalidad fraudulenta se utilizó fue que la organización generó derechos de créditos a favor de un tercero (testaferros que están dentro de un proceso concursal) para librar inmuebles de cargas y/o gravámenes.

En esa misma vía, un diario local resaltó que al menos, desde el 2004, el abogado y empresario inmobiliario Rodolfo Orellana dirigiría una organización dedicada a apoderarse de inmuebles y terrenos de particulares y de instituciones del Estado mediante deudas y procesos de liquidación simulados, documentos falsos y arbitrajes fraudulentos.

Asimismo, según el Ministerio Público, los operadores del clan Orellana estafaron, usurparon, falsificaron documentos y simularon actos jurídicos con la colaboración de funcionarios públicos corruptos, básicamente de Registros Públicos. Luego de ello, le dieron la apariencia de legalidad a la operación ilegal y los vendieron una, dos y hasta tres veces a compradores de buena fe. Como se advierte, esta organización se apoderaba de inmuebles para transferirlos muy probablemente a terceros de buena fe.

CASO 2: ORGANIZACIÓN CRIMINAL “LOS MALDITOS DE SANTA ROSA”, DEDICADA AL TRÁFICO DE TERRENO

La presente organización criminal, conocida como “Los Malditos de Santa Rosa” era dirigida por el alcalde de Santa Rosa, Carlos Arce Arias; quien venía siendo investigado desde noviembre del 2016 por el Ministerio Público; asimismo, en dicha organización criminal estaban implicados funcionarios de la municipalidad y de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), un juez de paz del distrito y suboficiales de la Policía Nacional; dedicados al tráfico de terrenos del distrito de San Rosa, donde seleccionaban los terrenos que querían usurpar, una vez que eran ocupados, instalaban módulos prefabricados y de material noble para acreditar la residencia y antigüedad en el lugar.

El siguiente paso era disponer elementos de seguridad en la zona para preservar los diferentes terrenos usurpados, de preferencia gente de mal vivir. Luego creaban asociaciones de vivienda o asentamientos humanos cuya documentación era legalizada ante la Municipalidad de Santa Rosa; apoderándose de esta manera de cerca de 20 millones de soles

Asimismo, los responsables de la venta de los terrenos se encargaban de ofrecer y revender lotes para la consecución de créditos. En paralelo, los integrantes de la organización criminal promovían procesos judiciales para evitar que las autoridades competentes pudieran desalojarlos. Precisamente ese era el negocio, invadían, construían con ladrillos rápidamente para simular una posesión antigua, los vendían a terceros y así de fácil se apoderaban de los terrenos del Estado.

CASO N°3: Mafia suplantó dos veces a representantes de inmobiliarias fallecidos ante notario de Surco que no cotejó datos en RENIEC

En el presente caso, se advierte que con fecha 12 de febrero del 2013, Juan Manuel de la Piedra entró a la “Notaría Bazán” y pidió un nuevo Libro de Actas de la Inmobiliaria Mochica S.A.C. porque el original se había perdido, no le exigieron una carta-poder; solo dejó copia de denuncia policial, mostró su DNI y le entregó el libro. Sin embargo no se percataron que el verdadero Juan Manuel de la Piedra De la Piedra había muerto en diciembre del 2012 y en RENIEC ya figuraba como fallecido.

Es así, que con el libro legalizado en sus manos, el estafador César Martínez Peláez cambió la junta de accionistas de la inmobiliaria y se nombró gerente con poderes absolutos en Registros Públicos. Por otro lado, la empresa mantenía dos casas vendidas hace 20 años y cuyos dueños no habían inscrito la transferencia. Motivo por el cual César Martínez Peláez no tardó en detectarlo y, con su nuevo cargo, revendió los inmuebles en junio del 2013. Cobró y desapareció, dejando a cuatro familias en un lío legal por la posesión.

Dos meses después, el representante de la inmobiliaria Santa Felicia, Ernesto Quispilloclla, también acudió a la **Notaría Bazán** y obtuvo un nuevo Libro de Actas para su empresa, tras denunciar la pérdida del original; Sin embargo no se percataron que el verdadero

Ernesto Quispilloclla había muerto el 08 de marzo de 2013, pero el 25 de abril el notario Bazán entregó un libro legalizado a su nombre; utilizando César Martínez Peláez la misma modalidad de estafa.

Cuatro días después, el mismo César Martínez Peláez usó sus páginas para registrarse como apoderado de la inmobiliaria Santa Felicia e inició la reventa de 8 lotes en la urbanización Santa Patricia, en La Molina, valuados en US\$900.000.

Estos hechos fueron denunciados; las denuncias policiales dejadas en la notaría fueron falsas, pero el notario Bazán niega responsabilidad, toda vez que, refiere que solo atendió la solicitud sobre la base de los documentos que nos dieron, refiriendo que la ley dice que no está obligado a cotejar la identidad del cliente, ya que solo verifica en RENIEC cuando se realizan escrituras públicas.

3.30. ANALISIS DE LA LEY 30313 Y SUS MODIFICACIONES

Nuestra investigación llega a su punto más importante, analizar la tan cuestionada Ley N° 30313 o también llamada **Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral** (en adelante, la ley). La idea central es la anulación de asientos registrales por encontrarse en su origen, documentación falsa llevada a cabo por la suplantación de identidad de los verdaderos titulares del bien.

La presente ley, surge con el motivo de la inseguridad en el tráfico inmobiliario, impulsado por el **caso Orellana** en el que se vieron involucrados muchos funcionarios entre ellos notarios y registradores públicos; a ello se le sumo el golpe mediático de otros casos vinculados al fraude inmobiliario.

La ley ha introducido en nuestro ordenamiento jurídico los siguientes cambios (relevantes para nuestra investigación):

- a. El notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro podrán apersonarse al Registro para comunicarle al Registro encargado de la calificación de un determinado titulado la cancelación a efecto de oponerse por causales de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos.
- b. Las causales de cancelación son por suplantación de identidad y/o falsificación documentaria.
- c. Se modifican los artículos 2013 y 2014 concernientes al Principio de Legitimación y Buena fe Pública Registral.
- d. Se modifican los artículos 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049, concernientes al ámbito territorial del notario y la verificación de identidad de los otorgantes en el despacho notarial.

Nuestro análisis y discusión se dará sobre la base de las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y su vinculación con el artículo 5 de la Ley 30313; y las modificaciones en los artículos 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049.

Respecto a los cambios dados en los artículos 2013 (principio de legitimación) y 2014 (principio de buena fe pública registral), cabe señalar lo siguiente:

En el 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 vigente.

Del párrafo anterior se puede advertir dos posturas, una positiva y otra negativa. La postura positiva, es que se deja claro que mientras no se cuestione la validez del asiento registral este resultara valido.

A nuestro menester, resulta negativo otorgar la facultad de “cancelar asientos registrales” a otros funcionarios que no sean los registradores públicos o jueces, puesto que se estaría dando carta blanca a que inescrupulosos árbitros puedan mediante laudos arbitrales fraudulentos, iniciar la cancelación de un asiento registral.

A nuestro parecer este artículo no busca de manera concreta lo que se conoce por Principio de Legitimación,

Al respecto lo señala Campos (citando a Anaya Castillo, 2015) afirma que

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 este 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 (p. 21).

Gonzales (2017), maneja una postura contraria a la nuestra, afirmando:

Tampoco hay problema dogmático en juego, tanto desde siempre se ha reconocido que la administración pública –y el registro, lo es- pueda anular sus propias resoluciones cuando haya vacíos patentes de nulidad. Por tanto, la llamada “cancelación administrativa” de las inscripciones por falsedad o suplantación no infringe el principio de legitimación, pues el no-acto (la “nada”) carece de toda protección, por lo que la administración pública tiene el deber de corregir ese error (p. 384).

Cabe señalar que la ley en el artículo 4 prevé otros supuestos especiales de cancelación, en la cual se le otorga al Jefe Zonal la posibilidad de llevar el proceso de cancelación para lo cual será necesario cumplir con los requisitos previstos en el inciso 3.1., del artículo 3 de la ley.

Artículo 2014, Principio de Buena Fe Pública Registral: el tercer que de buena adquiere a título oneroso algún derecho de persona en 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.

Vemos pertinente recordar lo que decía el artículo 2014 antes de su modificación:

“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 registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

Del párrafo anterior se entiende que, resultara exitosa la transferencia o adquisición de un determinado bien consolo analizar el asiento registral, el cual gracias a la calificación hecha por el registrador público se veía envuelto en fe pública registral.

Lo que trato de decir, es que anteriormente los asientos registrales tenían un mayor peso, pues sustentaban y daban confianza al usuario de su validez y eficacia de un determinado acto. Cabe recordar, que los asientos registrales muestran un resumen del contenido extenso y complicado (muchas veces) que tienden a ser los títulos, dando a conocer a los interesados las partes más importantes de un título.

Por ejemplo: en el caso del Registro de Predios se puede visualizar el nombre de los nuevos propietarios, el precio, el acto o forma de transferencia, datos del notario que llevo a cabo dicho

acto, entre otros datos relevantes; en el caso de persona jurídica no societarias, lo asiento suelen indicar el nombre de los miembros del consejo directivos, poderes, el tiempo de mandato, etc; así como sucede en estos registros sucede con los demás registros, personas naturales y vehicular.

Sin embargo, el cambio que sufre el artículo 2014 del Código Civil del Perú de 1984 con la implementación de la Ley 3013, le resta elementos—eficacia y validez— importantes a los asientos registrales puesto que ponen a prueba lo dicho en ellos, al señalar que para se presuma la buena fe del tercero este deberá conocer y analizar el contenidos no solo del asiento registrales en donde figura quien es propietarios sino que tendrá de manera obligatoria conocer, evaluar y finalmente determinar si los demás asientos registrales que guardan relación con la titularidad, por lo que, se hará una exhaustiva revisión de los títulos archivados.

La primera y negativa conclusión a la que podemos abordar en que el legislador al haber implementado esta reforma pretende hacer entender, como lo señala Escobar (2017), que el asiento registral no tiene sustantividad propia, en la medida que es un “simple resumen del título archivado”. Por lo tanto, desde su particular perspectiva, la revisión del asiento registral no puede ser concluyente (p. 323).

Del Maestro (2015), sigue la misma idea afirmando lo siguiente:

En principio debemos decir que la responsabilidad de la calificación del registrador para casos de responsabilidad civil ya no se le extiende (...), cuando se le demande al registrador por una inadecuada inscripción, este podrá alegar (...) que se debió precisamente a una patología en el título archivado a lo que aducirá diciendo, que el usuario no reviso correctamente este último documento.

No podemos olvidar y recalco este punto ya que resulta pertinente e importante puesto que la SUNARP a través de su procedimiento registral lleva indubitavelmente como resultado a la creación de Asientos Registrales, los que al momento de su publicidad otorgan al usuario, seguridad jurídica, la misma que se encuentra envuelta de fe Pública Registral.

Así lo señala Pozo Sánchez (citando a García García, 1993),

El principio de fe pública registral, se encuentra referido al tercero que adquiere sobre la base de la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non dominio que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley. Casación N° 575-2011-Lima: “A los efectos de la protección de los terceros registrales, la búsqueda de posibles “inexactitudes registrales” debería limitarse a los asientos registrales y no a los títulos archivados” (p. 66-67).

Cabe mencionar, que el análisis del artículo 2014 no sería completo sin señalar lo dispuesto por el artículo 5 “efectos de la cancelación” previstos en la Ley N° 30313:

La información contenida en las inscripciones y anotación 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.

Gonzales (2017) afirma:

Cuando se celebran sucesivos contratos que dan origen a un tercero de buena fe, como ocurre en el siguiente ejemplo: “A” es propietario inscrito de un inmueble, no obstante, este sufre la falsificación de una venta que nunca realizó a favor de “B”; luego este transfiere el bien al tercero de buena fe “C” (p. 397).

Aplicando el principio consagrado en el artículo 2014 y lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 30313, “C” mantendría la compra y el inmueble por ser tercero de buena fe (hasta que no se presuma lo contrario) el único perjudicado por el fraude sería “A”, quien perdería su inmueble.

Lo siguiente nos llevar a preguntarnos ¿tan fácil resulta despojar al propietario primigenio de su bien?

Es una pregunta que me la formulo desde que inicie la presente investigación y a la que no encuentro respuesta completa, ya que de acuerdo a lo dicho en los artículos anteriores mientras no se demuestre la mala fe del tercero adquirente, este seguirá con el bien que se adjudicó por la manera que sea.

Resulta entonces que la norma protege lo ilícito, ya que probar el conocimiento real supone una tarea compleja, sin embargo, la norma busca saber el conocimiento presunto, es decir, bastaría identificar en el título archivado un pacto inválido o un pacto con efectos resolutorios, aunado a ello, existe otra tarea compleja la de conocer cuándo estamos ante una invalidez, rescisión, cancelación,

Entonces nace otra duda ¿se encuentra el tercero, el propietario primigenio es mejor medida que el notario y el registrador para encontrar en el contrato un pacto resolutorio o invalido?

La respuesta es NO, puesto que, los notarios son los entes más indicados para determinar tal error o negligencia, ya que ellos por ley tienen la facultad de otorgar fe pública de esos documentos.

No creemos que incrementando los requisitos para poder obtener la fe pública registral, se evitara futuros fraudes inmobiliarios todo lo contrario trae consigo desde una enfoque económico, mayores gastos por el ciudadano.

No olvidemos que las normas (en general) busca detener una producción ilícita, en el derecho las normas buscan una prevención ya sea general o especial, general puesto permite que no se sigan creando actos ilícitos y especial porque busca que un futuro no se den actos ilícitos siendo para nuestro caso- que no afecte el libre tráfico inmobiliario, por lo que, tampoco se puede olvidar que en el registro existen miles de títulos (posiblemente algunas falsos) que esperan encontrar funcionarios corruptos que permitan su modificación.

Aunado a ello que el legislador olvida que nuestro país es uno en crecimiento y por lo tanto existe o mejor dicho predomina una gran informalidad e ignorancia por parte del usuario para

protegerse de gente inescrupulosa que busca apropiarse de lo ajeno, resulta también indicar que dicha norma al desproteger al titular primigenio lo al tercero (en algunos casos) está afectando un principio protegido por la Constitución (artículo 70: la propiedad es inviolable). Hay que tener en cuenta que un documento falso es nada y por lo tanto al no ser nada no constituye que sea materia de protección por parte del ordenamiento jurídico registral.

Modificación del artículo 4 mediante la Ley 30313 y Ley 1310

En lo que respecta al ámbito territorial que tiene el notario para ejercer sus funciones, ha sido notorio la evolución que ha tenido dicho artículo. A lo que haremos un recuento, con la publicación de la Ley 30313 se dispuso nuevas reglas en cuanto a la disposición y gravamen deberían encontrarse dentro del territorio provincial en el que se ubican, es decir, si una persona por ejemplo Juan desea vender su casa que se encuentra en Loreto, debía dirigirse hasta Loreto para vender su casa ante un Notario de esa localidad.

Las propuestas negativas y quejas a este cambio no tardaron en hacerse sentir por el Colegio de Notarios de Lima y por otras dependencias, es así que, el legislador propuso una nueva modificación, mediante el Decreto Legislativo 1232, trayendo consigo dos modificaciones:

a) la restricción de la competencia notarial en cuanto a disposición y gravamen ya no estaba referida a los bienes inmuebles limitándolo únicamente a predios.

b) la restricción ya no alcanzaba a todos los sujetos de derecho, sino únicamente a las personas naturales.

Ya publicada la norma, se promulgaría, meses después, el Decreto Legislativo 1310 trayendo consigo nuevas modificaciones: (a nuestro parecer, buenas) tanto personas naturales nacional y extranjeras deberán celebrar actos de disposición y gravámenes ante un notario de fuera de circunscripción territorial, siempre y cuando el notario cuenta con los dispositivos electrónicos de huella dactilar o reconocimiento de identidad, es decir, que cuenta con el sistema de

identificación biométrica de RENIEC y de ser extranjeros, el notario deberá tener acceso a la base de datos proporcionada por Migraciones.

Sin embargo en esta última norma publicada el 30 de diciembre del 2016 no se advierte alguna posición frente a la celebración de disposición y gravámenes por parte de las personas jurídicas, por su parte Pozo Sánchez (9 de enero del 2017), hace una breve descripción de la problemática antes señalada:

Lo que se puede evidenciar es que no se eliminando la suplantación de identidad en lo que respecta a los contratantes en personas jurídicas, puesto que está dando carta libre a que se sigan cometiendo más actos ilícitos, fraude inmobiliario. Termino con esta pregunta ¿Las personas suscriben actos de disposición y gravámenes por intermedio de personas naturales (representantes), porque se hace la distinción? ¿Dentro de la ley existe un impulso político por proteger a las grandes empresas?

CAPITULO IV

CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES, BIBLIOGRAFIA Y ANEXOS

CONCLUSIONES

PRIMERA: Los mecanismos electrónicos implementando por la SUNARP tales como la inmovilización de partidas, bloqueo registral, los mecanismo biométricos y en especial la Alerta Registral resultan eficientes, cumpliendo con su finalidad principal la de otorgar seguridad jurídica de los actos que ante sus oficinas se pretenden inscribir. Asimismo, previenen el fraude inmobiliario, a nuestro parecer, la Alerta Registral y ahora con la implementación de Publicidad Registral resultan un medio más completo para la prevención y protección de bienes inmuebles e

inscripciones en general contra el fraude, pero si bien es cierto no son medios oponibles, por el contrario, resultan necesarios para mantener comunicación entre registro y el propietario o interesado.

SEGUNDA: La calificación registral, se basa en realizar un examen integral del título y busca como finalidad la inscripción en el registro de predios, sin embargo, los límites en la calificación de actos administrativos, judiciales y notariales le quita la potestad de evaluar cualquier documento, pues se encuentra reducido al tipo de documento que la ley establece como idóneo para fundar una inscripción normalmente de carácter público. Aunado a ello, cabe señalar que en los actos en mención el registrador tiene “prohibido” calificar el fondo de actos materia de inscripción.

TERCERO: Mediante el Decreto Legislativo N° 1040 (en adelante, Ley) y sus posteriores modificaciones se han implementado las bases principales que envuelven al sistema notarial peruano, entre los cuales figura la función notarial, que es la de otorgar fe pública de los actos que celebran ante su despacho. Sin embargo, los actos cuya finalidad buscan gozar de fe pública, pasan por un proceso previo ejecutado por los trabajadores dependientes de la Notaria como son la identificación de los otorgantes, redacción de documentos protocolares, entre otros; careciendo en esta etapa de toda legalidad y como consecuencia desprestigiando al Notario por falsedad documentaria o suplantación de identidad, causando un grave daño en el tráfico inmobiliario.

CUARTO: La Ley N° 30313 que modifica los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; y la Ley N° 1310 que modifica el artículo 4 de la Ley N° 30313, no resultan del todo eficientes puesto que por un lado, la modificación al artículo 2014, desprotege al titular primigenio, ya que de probarse la buena fe del tercero adquirente, podrá perder su patrimonio (bien inmueble) y si lo vemos desde el tercer de buena fe, es decir, si se demuestra que el acto jurídico por el cual adquirió el bien es falso, automáticamente se declara nula la transferencia, viéndose desprotegido, perdiendo también su patrimonio (dinero).

Por otro lado, tenemos la modificación del artículo 4 de la Ley N° 30313, la cual solo abarca el tema de los gravámenes y las disposiciones de bienes inmuebles de personas naturales, no

regulando y guardando silencio la norma, en dicha modificaciones, a las personas jurídicas. Como se puede apreciar las leyes y por supuesto las modificaciones no cumplen con las expectativas por las cuales fueron impulsadas que son las de prevenir el fraude inmobiliario, no se debe olvidar que las leyes fueron hechas para todos por igual de acuerdo a lo señalado en la Constitución Política del Perú y por otro lado no deben transgredir normas de carácter imperativo.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Creemos que los mecanismos alternativos implementados por la SUNARP (inmovilización de partidas, bloqueo registral) deberían ser GRATUITOS al igual que lo es la Alerta Registral y Publicidad Registral, puesto que como hemos evidenciado protege el derecho de propiedad pre y post inscripción.

SEGUNDA: Los trabajadores dependientes deben ser incluidos en los procesos judiciales ya que sin su participación el perjuicio no podrá consumarse y por lo tanto no podrá afectarse el tráfico

ilícito de bienes inmuebles. Como lo hemos señalado los actos ilícitos más comunes que en las notarías suelen llevarse a cabo son la suplantación de identidad y la redacción de documentos con contenido adulterado (documentos fraudulentos). Por lo que nuestra sugerencia es los procesos judiciales de falsificación y suplantación de identidad, debería de comprender también la participación de estos sujetos al ser su participación necesaria para la consumación del acto ilícito.

TERCERA: Después de realizar la presente investigación proponemos como primera recomendación: la reforma del artículo 2014° del Código Civil del Perú de 1984²², referido al **Principio de Buena Fe Pública Registral**, con la siguiente redacción:

El tercero que de buena fe que adquiere a título oneroso algún derecho de alguna persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición, sin embargo, cuando se trate de actos jurídicos anteriores falsificados, en los cuales no conste la manifestación de voluntad de los verdaderos propietarios, devienen en nulos y se cancelara el o los asientos respectivos. La buena fe se presume.

Como vemos de la descripción planteada, hemos decidido suprimir “las causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados”, ya que consideramos que la esencia de los asientos registrales nace de una óptima calificación hecha por el Registro Público. Asimismo, planteamos el supuesto visto desde dos enfoques, por una parte, del tercero de buena fe como adquirente y por otra parte, de quien adquiere a título oneroso mediante títulos fraudulentos; siempre dejando en claro que la buena fe no es absoluta y por lo tanto siempre debe presumirse.

CUARTA: Como segunda recomendación, la reforma del el artículo 123-A⁴²: Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas, con la siguiente redacción:

²² Artículo 2014, Principio de Buena Fe Pública Registral: el tercer que de buena adquiere a título oneroso algún derecho de persona en 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.

Son nulas, de pleno derecho, las escrituras públicas de actos de disposición, constitución de gravamen u otros actos, realizados por personas naturales y/o personas jurídicas sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. (...).”

Como vemos en la descripción antes planteada, hemos incluido a las personas jurídicas, ya que a través de sus representantes (personas naturales) podrían participar en la disposición, constitución u otros actos vinculados en las transferencias de bienes inmuebles, toda vez que al considerar solo a las personas naturales se estaría otorgando carta libre para que las personas jurídicas puedan delinquir mediante el fraude de documentos en notarias fuera de la capital.

Asimismo, recalcar finalmente, que el uso obligatorio del sistema biométrico de huella dactilar debe ser implementando y usar permanentemente en todas las notarías del país.

⁴² Artículo 123-A: Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas: Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio de 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.

Asimismo, la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC. En caso de extranjeros identificados con carné de extranjería, las transacciones o actuaciones pueden realizarse ante notario de cualquier circunscripción que cuente con acceso a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones.

Los Colegios de Notarios llevarán un registro de los notarios que cuenten con herramientas tecnológicas acreditadas para la plena identificación de las personas naturales que intervienen en los actos que se refiere el presente artículo y lo publique en su portal institucional.

REFERENCIA BIBLIOGRAFICA:

1. Albaladejo, M. (1977). **Derecho Civil I, Tomo III, Derecho de Bienes**. Barcelona, España: Librería Bosh 3 edición.
2. Alberca Campos, C. (2015). **Calificación registral de documentos judiciales**. (Tesis de post-grado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú.

3. Aliaga, L. (2012). **La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú.** (Tesis de pre-grado). Pontifica Universidad Católica del Perú, Perú.
4. Arias-Schreiber, M. (1998). **Exegesis Derecho Civil, Tomo IV.** Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
5. Avendaño, J. (2012). **La propiedad en el código civil.** En Priori G. F. (1ra Edición). Estudios sobre la propiedad. Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.
6. Bellver, A. (1931). **Principios de régimen notarial comparado.** Madrid, España: Graficas Modelo.
7. Campos, H. (2017). **El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro** (tesis para segunda especialización) A Priori:
8. Anaya Castillo, J (2015). **Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: Comentarios a la Ley N° 30313,** recuperado de:
9. https://myslide.org/the-philosophy-of-money.html?utm_source=cancelacionadministrativa-de-un-asiento-registral-viciado-y-el-cambio-al-principio-de-legitimacionregistral-comentarios-a-la-ley-n
10. Cocchella, R. (2017). **El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro.** (Tesis de post-grado). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.
11. Cuenca, M. (1996). **Función del Poder de Disposición en los Sistemas de Transmisión Onerosa de Derechos Reales.** Citado por Escobar, F. Contrato y los Efectos Reales, En: Ius Et Veritas Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XIII N° 25

12. Carral y de Teresa, L. (1981). **Derecho Notarial y Derecho Registral**. Tomo I. México: Editorial Porrúa.
13. Chávez, A. (2013). **Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú** (tesis de pre-grado). Universidad Privada del Norte, Cajamarca.
14. Che-Esquerre, L. J. (2016). **La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles** (tesis de pre-grado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo.
15. Chanamé, R. **Comentarios a la constitución**. Cuarta edición. Lima: Perú: Jurista Editores.
16. Escobar, F. (2015). **La muerte de la buena fe registral**. Themis-Revista de Derecho. (N° 67), 321-332.
17. Comisión de Defensa de la Libre Competencia (2014). **Abogacía de la competencia para el mercado de servicios notariales en el Perú**. Lima, Perú: Talleres Gráficos del Indecopi.
18. Cuba Ovalle, L. (2006). **Tratado elemental de derecho notarial**. Arequipa, Perú: Editorial Adrus.
19. Díez-Picazo, L. (1986). **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. Volumen II. Madrid, España: Tecnos.
20. Echaiz, D. (julio del 2011). **La expropiación y la confiscación**. Gaceta Constitucional. Tomo 43, p. 44.
21. Falconí, M. (2012). **La vivienda en el Perú – Un derecho en desarrollo**. Arequipa, Perú: Editorial Adrus S.R.L.

22. Kemelmajer, A. (1996). **Calificación Registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales** (Centro de Estudios Registrales). Madrid, España: Editorial J. San José S.A
23. Giménez, E. (2008). **Introducción al derecho notarial, edición primera**. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.
24. Coronel, N. (2017). **Análisis de los límites a la función de calificación registral a la luz de la Resolución N° 329-2013-SUNARP-TR-A** (tesis de post-grado). PUCP, Perú. A Priori: Garcia Garcia, L (2015). Principio de rogación y legalidad en el Código Civil Comentado Tomo X. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
25. Gómez, F. (1996). **La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral**. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. España.
26. Gonzales, G. H. (2004). **Tratado de derecho Registral Inmobiliario Tomo II**. Lima, Perú: Jurista Editores.
27. Gonzales, G. H. (2005). **Tratado de Derechos Reales**. Lima, Perú: Ediciones Legales.
28. Gonzales, G. H. (2009). **Tratado de Derechos Reales**. Lima, Perú: Ediciones Legales.
29. Gonzales, G. H. (2013). **Tratado de derechos reales. Tomo II**. Lima, Perú: Jurista Editores.
30. Gonzales, G. H. (2015). **La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad: Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario**. Lima, Perú: El Búho.

31. Gonzales, G. H. (2016). **Derecho Notarial**. Lima, Perú: Editorial Punto & Grafía S.R.L.
32. Gonzales, G. H. (2016). **Derecho notarial: Temas actuales**. 2da edición. Lima, Perú: Jurista Editores.
33. Gonzales, G. H. (2017). **El fraude inmobiliario: problemas y soluciones**. 2da Edición. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
34. Guevara Bringas, Rubén; Pacora Bazalar, Marco; Amado Ramírez, Elizabeth; Arata Solís, Moisés; Guzmán Halberstadt, Raquel. (2014). **La presunción de conocimiento de la publicidad registral del art. 2012 del código civil y la protección del adquirente de buena fe**. Universidad San Martín de Porres (material de enseñanza)
35. Hernández, S., Fernández, C. & Batista, P. (2014). **Metodología de la investigación**. México: Mc Graw Hill. A Priori: Monar Luna, K. (2016). **Plan de mejoramiento para el proceso de selección de personal de una empresa de servicios en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2016**. (Tesis de pre-grado). Universidad Privada Norbert Wiener, Lima.
36. Huerta, G. A. (2005). **Reflexiones constitucionales sobre el derecho de propiedad**. Revista de hechos de la Justicia, (Nº 06), 5
37. Jiménez, J. (2011). **Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia**. Revista de Ciencias Jurídicas, (Nº 125), 79-116.
38. Lazabara, G. (2016). **Factores causantes del desprestigio de la función notarial en la provincia constitucional del Callao periodo 2015**. (Tesis de pre-grado) Universidad de Huánuco, Huánuco.
39. León, J; Sandoval, S. (2017). **Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad de la utilización de la firma digital en la fección de la escritura pública en el Perú**. A Priori:

40. Lino, L. (2015). **El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica.** (Tesis de pre-grado) Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo. A Priori: Abella, A (2005). **Derecho Notarial: Derecho Documental – Responsabilidad Notarial.** Buenos Aires, Argentina: Zavalia S.A.
41. Mayobanex, C. **La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivo?** Revista de Investigación Jurídica (N° 4), p. 4. A Priori: Macedo, G. (1998). **La publicidad registral, SUNARP.** Cusco, Perú: Gaceta Jurídica.
42. Martínez, M. (2015). **El Notariado Latino en la Argentina y en el Mundo, Organización Nacional e Internacional del Notariado Latino.** Revista Notarial (N° 89), 290-291.
43. Mendoza, G. **Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales.** Revista de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Foro Jurídico.
44. Mejía, R. (2016). **Hacia una visión de la función notarial: El notario como garante del proyecto de vida de la persona.** Lima, Perú: Fondo Editorial del Colegio de Notarios de Lima.
45. Orejuela, J. (2010). **Derecho Registral y Notarial.** Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
46. Pozo (2015). **¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N° 30313?** Revista Gaceta Civil & Procesal Civil. (N° 23), 66-67.
47. Raymundo, S. (1956). **Derecho Civil, Tomo VIII, Derecho Reales I** (material de enseñanza)

48. Ramírez, E. (2007). **Tratado de derechos reales Tomo II**. Lima, Perú: Editorial Rodhas SAC.
49. Rodríguez, S. (1985). **El abogado y el notariado**. Revista Chilena de Derecho. (N° 12), 571.
50. Rodríguez, E. (1997). **Instrumentos públicos notariales**. En VV.AA. Derecho Registral y Notarial, Tomo II. (Material de enseñanza).
51. Sacachipana, E. (2017). **Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral**. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Puno.
52. Sánchez, P. (2017). **Los alcances de la calificación de documentos administrativos: a propósito de una solicitud de independización de predio rustico**. (Tesis de postgrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
53. Tambini, M. (2006). **Manual de derecho notarial**. Lima, Perú: Editorial nomos &thesis.
54. Torrealba, F. (2007). **El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el derecho costarricense**. Revista de Ciencias Económicas, 25(1). 222.
55. Torres, A. (2006). **Derechos Reales**. Tomo I. Lima, Perú: IDEMSA
56. Torres, R. (2017). **Principales manifestaciones de los oficios notariales en Lima que actúan como empresas proveedoras de servicios notariales y motores generados de desarrollo económico**. (Tesis de pre-grado). Universidad Pontificia Católica del Perú. Lima.
57. Vásquez, A. (2011). **Derechos Reales. Extinción de la propiedad**. Lima, Perú: Editorial San Marcos.

58. Soberón, A. (2015). **Alcances e implicancias de los nuevos mecanismos de protección en el sistema registral peruano.** Revista Dialogo con la Jurisprudencia, (N° 196), 193.

59. Urtecho, S. (2008). **El perjuicio como elemento del tipo en los delitos de falsedad documental.** Lima, Perú: IDEMSA.

PÁGINAS WEB

Anónimo. (2017, 17 de junio). **5 tipos de fraudes inmobiliarios más comunes y como evitarlos.**

Recuperado de: <http://notaria32.com.mx/2017/06/17/5-tipos-de-fraudes-inmobiliarios-mascomunes-y-como-evitarlos-2/>

Arraga, M. O. (2014). **Limitaciones a la propiedad en interés privado y público. Primera Parte.**

Recuperado de: <http://www.ijeditores.com.ar/articulos.php?idarticulo=68079&print=1>

Bentacourt, A. (2017, 30 de Octubre). **Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes en Colombia.**

Recuperado de: <https://www.alejandrobroker.com/single-post/LOS-5-FRAUDES-INMOBILIARIOS-M%C3%81S-COMUNES-EN-COLOMBIA>

Jiménez Saavedra, H. (2010). **La calificación jurídica registral (visión general en el sistema registral peruano).**

Recuperado de: <http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/>

Jiménez Saavedra, H. **Curso de derecho notarial y registral. Parte General. (Material de enseñanza)**

Recuperado de: <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/la-funcioacuten-notarial.html>

Murrieta, K. (1993, 07 de Febrero). **El Notario Ecuatoriano en el Sistema Internacional del Notariado Latino.**

Recuperado de: http://www.revistajuridicaonline.com/wp-content/uploads/1993/02/7_el_notario_ecuatoriano_en_sistema_intl.pdf

Vidal, R. **Sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano.**
Recuperado de:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Anónimo (2018, 31 de enero). **Diario Gestión.** Recuperado de: <https://gestion.pe/peru/politica/alcalde-santa-rosa-detenido-liderar-banda-dedicada-trafficoterrenos-226169>

Anónimo (2018, 04 de febrero). **América Noticias, Cuarto Poder.**
Recuperado de: <http://www.americatv.com.pe/noticias/actualidad/santa-rosa-asi-operaba-redcriminal-vinculada-alcalde-carlos-arce-n309421>

Salazar, E. (2014, 28 de junio). **Diario el Comercio.** Recuperado de: <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299>

Romainvilla Izaguirre, M (2016, 13 de diciembre). **Diario el Comercio.** Recuperado de: <https://elcomercio.pe/economia/personal/estafas-inmobiliarias-frecuentes-evitarlas-153303>

A N E X O S

ANEXO 1

MATRÍZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>Problema General: -¿De qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la Superintendencia Nacional de los Registros Público son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano?</p>	<p>Objetivo General Determinar de qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la Superintendencia Nacional de los Registros Público son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano</p>	<p>Hipótesis General Los mecanismos electrónicos aplicados por la SUNARP son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano.</p>	<p>Variable Independiente - Mecanismos electrónicos aplicados por la SUNARP.</p>	<p>-Lectores biométricos de huella dactilar -Mecanismos Normativos</p>

Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicos	Variable Dependiente	
<p>- ¿Cuáles son los límites normativos que afectan el correcto desempeño del Registro Público al momento de realizar la calificación registral de un título?</p> <p>- ¿Cuáles son las consecuencias de la negligencia por parte de los trabajadores dependientes en las notarías y como perjudica esto al tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Perú?</p> <p>-¿En qué medida las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313 perjudican al titular primigenio de la propiedad?</p>	<p>Conocer cuáles son los límites normativos que afectan el correcto desempeño del Registro Público al momento de realizar la calificación registral de un título</p> <p>Identificar cuáles son las consecuencias de la negligencia por parte de los trabajadores dependientes en las notarías y como perjudica esto al tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Perú</p> <p>Establecer en qué medida las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313 perjudican al titular primigenio de la propiedad</p>	<p>- Los límites normativos afectan el correcto desempeño del Registrador Público al momento de realizar la calificación registral de un título.</p> <p>- Las negligencias por parte de los trabajadores dependientes en las notarías, perjudican el tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Perú.</p> <p>- Las modificaciones implementadas por la Ley N° 30313, perjudican al titular primigenio de la propiedad.</p>	<p>- Seguridad Jurídica</p> <p>- Fraude Mobiliario</p>	<p>-La organización pertinente y adecuada.</p> <p>-El Registro obligatorio.</p>

	Ingreso a la función notarial	Ejercicio de la función notarial
Chile	<p>Requisitos para ser notario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad chilena. - Tener mínimo 25 años de edad. - Ser abogado con dos años de ejercicio de profesión. - Tener conocida honorabilidad y buenas costumbres. <p>Elección de notarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cada comuna (territorio jurisdiccional) deberá existir por lo menos un notario. - Los notarios son elegidos a través de concurso público convocado por la corte de Apelaciones de la Jurisdicción en la cual se requiere el notario. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los notarios son ministros de fe pública, encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y practicar las demás diligencias que la ley le encomiende. - La función notarial solo puede ser ejercida dentro de la comuna respectiva. - El precio de los servicios notariales es fijado a través del arancel notarial.

<p>Colombia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad Colombiana. - Tener más de treinta (30) años. - Contar con excelente reputación. - Ser abogado titulado. - No siendo abogado, haber ejercido el cargo de notario o tener experiencia judicial, notarial o registral por término no menor de cinco años. <p>Elección de notarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para la prestación del servicio notarial el territorio de la Republica de Colombia ha sido dividido en Círculos de Notaria que agrupan a uno o más 	<ul style="list-style-type: none"> - El notario es un privado con carácter de autoridad a quien el Estado ha confiado la importante labor de brindar seguridad jurídica a los actos, contratos, negocios jurídicos y situaciones o relaciones jurídicas cuando en aquellos se exige el cumplimiento de ciertas solemnidades o cuando los interesados optan por revestirlos de tal solemnidad. - La función notarial solo puede ser ejercida dentro de su respectivo Círculo de Notaria. - En la mayoría de Estados, el precio de los servicios notariales es fijado a través del tarifario notarial.
------------------------	---	---

	<p>Municipios del mismo Departamento, uno de los cuales será la sede del Notario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El promedio anual de escrituras otorgadas en los últimos cinco años en cada circulo de notaria determina el número de notarios que deben prestar en el sus servicios durante el periodo siguiente. Cuando dicho promedio sea superior a tres mil escrituras por cada notario, podrá crearse una plaza adicional. 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Los notarios son elegidos a través de concursos públicos organizados por el Consejo Superior de la Carrera Notarial y la Superintendencia de Notariado y Registro. 	
México	<ul style="list-style-type: none"> - De nacionalidad mexicana. - Tener mínimo 28 años de edad. - Ser abogado con cinco años de ejercicio de profesión. Haber realizado prácticas de manera ininterrumpida por un periodo mínimo de un año en alguna notaria. - Tener conducta honorable. - Elección de notarios: El Gobernador del Estado determinara el número de - 	<ul style="list-style-type: none"> - Los notarios están cargados de brindar seguridad y certeza jurídica a los actos y hechos de los que dan fe. - No se les permite desempeñar puestos públicos y en determinados Estados tampoco se les permite litigar. La función notarial solo puede ser ejercida dentro de su respectivo distrito judicial. - En la mayoría de Estados, los precios de los servicios notariales son fijados a través del arancel notarial.
	<p>notarías y su residencia, atendiendo a factores como la densidad poblacional, necesidades notariales de la población y condiciones socioeconómicas de la población.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los notarios son elegidos a través de Concurso Publico realizado por el Gobernador del Estado. 	

<p>Uruguay</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Haber culminado la carrera de Escribano Publico. - Tener mínimo 23 años de edad. - Acreditar honradez y buenas costumbres. <p style="padding-left: 40px;">Elección de notarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El régimen uruguayo es de notariado libre. - Para ser notario, el postulante debe presentarse a la Suprema Corte de Justicia, solicitando la investidura de Escribano Publico, adjuntando todos los documentos que acrediten los requisitos exigidos. Si se acuerda la investidura solicitada, la Suprema Corte de Justicia señalará el día y la hora en que el aspirante deberá prestar ante ella para tomar juramento. 	<ul style="list-style-type: none"> - El escribano es el profesional facultado legalmente a la voluntad de las partes y a los actos jurídicos que requieren documentación, otorgando plena fe a los referidos documentos otorgándoles la calificación de instrumentos públicos con fecha cierta, autenticidad y fuerza probatoria erga omnes. - La función notarial puede ser ejercida dentro de todo el territorio nacional. - La Suprema Corte de Justicia es el órgano encargado de supervisar la función notarial, que incluye las facultades de control, disciplinaria y reglamentaria. - Existe un gremio de notarios de Uruguay denominado “Asociación de Escribanos del Uruguay”. - El precio de los servicios notariales es fijado por dicho gremio a través del arancel notarial.
-----------------------	---	---

<p>Actos de disposición y gravamen de predios</p>	<p>Dentro de la circunscripción notarial</p>	<p>Fuera de la circunscripción notarial</p>
--	---	--

Persona natural	No quiere uso del sistema de identificación biométrica	Si requiere el uso del sistema de identificación biométrica
Personas jurídica	No quiere uso del sistema de identificación biométrica	No quiere uso del sistema de identificación biométrica

