



**Universidad
Norbert Wiener**

UNIVERSIDAD PRIVADA NORBERT WIENER

Escuela de Posgrado

Tesis

**TITULACIÓN AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN
LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN
DE LA PROPIEDAD, LIMA 2015 - 2020**

**Para optar el grado académico de
DOCTOR EN DERECHOS FUNDAMENTALES**

MAESTRO: JIMÉNEZ SAAVEDRA, HIDELBRANDO

Código ORCID: 0000-0002-9587-2471

Lima - Perú

2021

Tesis

**Titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la
jurisprudencia constitucional peruana sobre protección de la
propiedad, Lima 2015 - 2020**

Línea de investigación: Derechos Fundamentales

Asesora

Dra. LEYLA AGUEDA CAVERO SOTO

Código ORCID

0000-0002-5139-6311

Dedicada a:

Marisol, Gabriel, Andrea.

Agradecimientos:
A la Universidad Norbert Wiener por
Apostar por el desarrollo académico.
A la asesora de la presente por su empeño,
asertadas críticas y sugerencias.
A quienes han hecho posible con su
intervención la presente tesis.

ÍNDICE

RESUMEN	VII
INTRODUCCIÓN	VIII
CAPÍTULO I	1
EL PROBLEMA	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.4. RELEVANCIA	4
CAPÍTULO II	6
MARCO TEORICO	6
2.1. INTRODUCCIÓN	6
2.2. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	7
2.3. BASES TEÓRICO - CONCEPTUAL	21
CAPÍTULO III	50
METODOLOGÍA	50
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN:	50
3.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:	51
3.3. ESCENARIO DE ESTUDIO Y PARTICIPANTES	51
3.4. ESTRATEGIAS DE PRODUCCIÓN DE DATOS	52
3.5. ANÁLISIS DE DATOS	52
3.6. CRITERIOS DE RIGOR	53
3.7. ASPECTOS ÉTICOS	53
CAPÍTULO IV	55
PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	55
4.1. RESULTADOS Y TRIANGULACIÓN	55
4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	65
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	74
5.1. CONCLUSIONES	74
5.2. RECOMENDACIONES	75
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	77
7. ANEXOS	83
7.1. MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN	83
7.2: GUIÓN DE PREGUNTAS DE ENTREVISTA / CONSENTIMIENTO INFORMADO	86
7.3: APROBACIÓN DEL COMITÉ DE ÉTICA	89
7.4: INFORME DEL ASESOR DE TURNITIN	90
7.5. MATRIZ DE ANÁLISIS NORMATIVO - JURISPRUDNCIAL	93
7.6. MATRIZ DE ANÁLISIS DE DERECHO COMPARADO	96
7.7. MATRIZ DE ANÁLISIS DE ENTREVISTAS A ESPECIALISTAS - GRUPO 01	101
7.8. MATRIZ DE ANÁLISIS DE ENTREVISTAS A ESPECIALISTAS - GRUPO 02	106
7.9. MATRIZ DE ANÁLISIS DE CASOS COMPLEMENTARIOS	123

**TITULACION AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN
LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN
DE LA PROPIEDAD, LIMA 2015 - 2020**

RESUMEN

El objetivo de la presente tesis es comprender los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015-2020. El enfoque con que se aborda la investigación es cualitativo, mediante el estudio de caso, recurriéndose a normativa nacional y comparada, resoluciones del Tribunal Constitucional, doctrina fundamentada clásica y actualizada, entrevista a especialistas como técnicas para la obtención de datos los que se analizan desde una perspectiva analítica e interpretativa que responde a los objetivos planteados y técnicas referidas. El rigor científico se asegura mediante criterios de credibilidad, transferibilidad, seguridad/auditabilidad y confirmabilidad con los que se obtiene como resultados, mediante triangulación, la constatación de la existencia de criterios jurisprudenciales que contienen exigencias mayores a las establecidas normativamente, lo que permite concluir por la necesidad de formular definiciones de las categorías comprendidas las que pueden necesitar del diseño de un nuevo sistema registral.

Palabras claves: titulación auténtica, calificación registral, inscripción registral, propiedad, fe pública.

ABSTRAC

The objective of this thesis is to understand the legal scope of the authentic degree, qualification and registration in the Peruvian constitutional jurisprudence regarding the protection of property rights, Lima 2015-2020. The approach with which the research is approached is qualitative, through the case study, using national and comparative regulations, resolutions of the Constitutional Court, classical and updated grounded doctrine, interview specialists as techniques for obtaining data those that are analyzed from an analytical and interpretive perspective that responds to the stated objectives and referred techniques. Scientific rigor is ensured through criteria of credibility, transferability, security / auditability and confirmability with which it is obtained as results, by triangulation, the verification of the existence of jurisprudential criteria that contain requirements greater than those established by law, this allows us to conclude on the need to formulate definitions of the categories, including those that may need the design of a new registry system.

Keywords: authentic degree, registration qualification, registration, property, public faith.

RESUMO

O objetivo desta tese é compreender o alcance legal do diploma autêntico, qualificação e registro na jurisprudência constitucional peruana sobre a proteção dos direitos de propriedade, Lima 2015-2020. A abordagem com que se faz a pesquisa é qualitativa, por meio do estudo de caso, recorrendo a normas nacionais e comparativas, resoluções do Tribunal Constitucional, doutrinas clássicas e atualizadas, entrevistas a especialistas como técnicas de obtenção de dados, os quais são analisados numa perspectiva analítica e interpretativa que responde aos objetivos enunciados e às técnicas referidas. O rigor científico é garantido por critérios de credibilidade, transferibilidade, segurança / auditabilidade e confirmabilidade com os quais é obtido como resultado, por triangulação, a verificação da existência de critérios jurisprudenciais que contenham requisitos superiores aos estabelecidos em lei, isso nos permite concluir sobre a necessidade de formular definições das categorias, incluindo aquelas que podem precisar do desenho de um novo sistema de registro.

Palavras chaves: título autêntico, qualificação de registro, registro, propriedade, fé pública.

INTRODUCCIÓN

El sistema de seguridad jurídica preventivo nacional (Notarial - Registral) se vio seriamente afectado con la Resolución del Tribunal Constitucional 0018-2015-PI/TC del 08.07.2020. Las principales instituciones jurídicas protectoras del derecho fundamental a la propiedad fueron modificadas en su ámbito generando incertidumbre en lo que debiera guiarse por el principio de seguridad jurídica.

Lo resuelto por el Tribunal Constitucional motivó una serie de opiniones y reflexiones en el ámbito jurídico especializado en materias jurídicas vinculadas con los derechos fundamentales de propiedad, notarial y registral. Las posturas mencionadas se apreciaban hasta contradictorias y no permitían establecer una orientación teórica congruente.

La tesis se desarrolla en cuatro capítulos. El primer capítulo trata del problema en donde se establecen sus antecedentes, se formula el problema o pregunta de investigación y se establecen los objetivos en concordancia con los temas antes referidos. En efecto, el objetivo general de la tesis es comprender los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la

protección de los derechos de propiedad, Lima 2015-2020, con lo que se puede establecer su relevancia teórica, metodológica, práctica y epistemológica.

En un segundo capítulo se desarrolla extensamente el marco teórico que contiene la discusión filosófica y epistemológica que sustenta las posiciones protectoras de la propiedad y la que asume el Tribunal Consitucional, así como la doctrinaria y teórica de las categorías consideradas en el presente trabajo. Un tercer capítulo contiene la metodología en el que se fija el enfoque cualitativo y estudio de caso de la investigación, la entrevista y documentos que constituyen la estrategia de producción de datos. Se analizan los datos obtenidos con perspectiva analítica interpretativa, mediante triangulación, para darle el correspondiente rigor científico, sin descuidar los importantes aspectos éticos.

El último capítulo está referido a la presentación y discusión de los resultados obtenidos. Por último se establecen conclusiones y recomendaciones como resultado del trabajo de investigación realizado, incorporándose las referencias bibliográficas y evidencias , anexos, pertinentes.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Antecedentes

La “titulación auténtica” (Amado, 2017, pág. 424) está referida a la naturaleza pública de los instrumentos que pretenden acceder a un registro jurídico. Dichos instrumentos públicos se someten, “función primaria” (Gonzales G. , 2015, pág. 46) del Registro, a un juicio de legalidad que constituye la “calificación registral” (Escajadillo, 2017, pág. 194). Ésta tiene como uno de sus efectos la inscripción, que “no crea una nueva situación jurídica que sea distinta” (Gonzales G. , 2017, pág. 222), un resumen con importantes efectos jurídicos. Tales categorías se han visto afectadas en sus alcances jurídicos por lo resuelto básicamente en el Expediente 018-2015-PI/TC requiriéndose una nueva formulación doctrinaria y normativa.

A nivel mundial se regulan las categorías descritas de modo distinto. Por ello se consideró a España, que constituye la fuente de nuestro Derecho y que ha sufrido “modificaciones jurídicas sustantivas” (Saborido, 2017, pág. 87) con la ley 13/2015 en cuanto a fe pública registral, México y Argentina por su similitud con Perú y haber

regulado supuestos de fraude por falsificación y suplantación. Estos sistemas regulan los tres conceptos como “principios registrales” (García García, 1999, pág. 538) protectores de la propiedad, con pronunciamientos jurisdiccionales que les dan consistencia y coherencia.

Posteriormente a la ley 30313 se dictaron disposiciones, Decreto Legislativo 1232 consideradas insuficientes (Gonzales G. , 2015, pág. 49), para regular el desempeño de la función notarial incorporándose la tecnología en la identificación de los comparecientes y en la presentación electrónica de títulos al registro. Asimismo, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC - Lima (la presente tesis asume la delimitación espacial Lima y temporal 2015 - 2020) caso del tercero de buena fe, por la constitucionalidad de las normas de la ley 30313 y estableciendo nuevas condiciones a lo regulado. Ello justificó una nueva formulación teórica integral de la fe pública registral como característica fundamental del sistema peruano.

La Zona Registral IX - Lima, según su Plan Operativo Institucional POI-2020, realiza aproximadamente poco más del cincuenta por ciento del trabajo registral a nivel nacional (POI, 2020). En este contexto se realizaron la mayor cantidad de los actos o supuestos problemáticos, “casos deleznable que han puesto en cuestionamiento a un principio que se evoca de forma continua, pero del que muy poco se conoce a profundidad” (Mendoza, 2013, pág. 1). Más aún, la Sede del Tribunal Contitucional, Tribunal Registral, Corte Suprema de Justicia se ubica, en Lima Metropolitana, que a su vez constituye un distrito notarial, por ello se consideró como contexto de la información relevante para la presente investigación.

Los nuevos elementos considerados en el expediente 018-02015-PI/TC, distintos a las pautas extensamente explicadas por Avendaño (Avendaño, 2012, pág. 193), generaron incertidumbre y opiniones discrepantes (Mejorada, 2020) en sus alcances. Tal fue la razón de la presente investigación, buscar establecer y precisar los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral para mayor coherencia y predictibilidad en los pronunciamientos jurisprudenciales administrativos, judiciales y sobre todo en la actuación de los particulares en aras de la protección de los derechos fundamentales de propiedad.

1.2. Problema de investigación

¿Cuáles son los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Comprender los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015-2020.

1.3.2. Objetivos específicos

Describir y analizar los alcances jurídicos de la titulación auténtica en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.

Describir y analizar los alcances jurídicos de la calificación registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.

Describir y analizar los alcances jurídicos de la inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.

1.4. Relevancia

1.4.1. Relevancia teórica

La investigación permitió establecer conocimientos doctrinarios consistentes en el ámbito jurídico registral sobre la titulación auténtica, calificación e inscripción registral. Ello permitió darle consistencia teórica al sistema de seguridad jurídica preventiva en favor de la protección de los derechos de propiedad desde los objetivos de la presente tesis, así mismo permitió orientar dichos conocimientos a los pronunciamientos judiciales y administrativos al respecto a los que se les exige motivación cualificada, coadyuvando a su vez en su desarrollo.

1.4.2. Relevancia metodológica

La metodología para tratar adecuadamente las categorías consideradas estuvo dada por el análisis y explicación en su proceso de generación, agotando tal propósito con los instrumentos adecuados al establecimiento de sus alcances jurídicos. En tal sentido, para explicar el proceso que las genera se analizó básicamente lo resuelto por el Tribunal Constitucional en el

Expediente 018-2015-PI/TC, extrayendo sus argumentos, la normatividad que las regula y la opinión de especialistas en la materia. Lo anterior sin dejar de considerar información complementaria y la derivada de la jurisprudencia judicial y administrativa vinculada.

1.4.3. Relevancia práctica

Los resultados obtenidos de la investigación se aplicaron en el análisis y discusión correspondiente en esta tesis y son aplicables para el diseño normativo y jurídico de soluciones satisfactorias al tráfico jurídico, básicamente inmobiliario. Ello desde la función generadora de titulación auténtica. Asimismo, para la formulación de un nuevo sistema de registro jurídico. Igualmente, sirven para darle fluidez al registro como filtro mediante el examen de legalidad y protector del derecho fundamental de propiedad predial no solo en el contexto de estudio, sino a nivel nacional.

1.4.4. Relevancia epistemológica

La presente tesis aportó a un conocimiento integral y sistemático de las fuentes generadoras de titulación auténtica, calificación e inscripción registral para arribar a los resultados y conclusiones formuladas. Asimismo, el conocimiento de los alcances jurídicos de las tres categorías materia de estudio se ven consolidados desde su base real y en ámbitos tiempo - espaciales concretos, evaluando la normatividad vigente en el periodo problemático bajo estudio y que generó y continua vigente como respuesta a la problemática estudiada. Ello permite el conocimiento por parte de los ciudadanos de las exigencias establecidas y su correlato en la buena fe

diligente y prudente establecida por el Tribunal Constitucional desde la formación del acto jurídico.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Introducción

En el presente capítulo se abordan los antecedentes referidos a investigaciones y bibliográficos, nacionales y extranjeros, que permitieron llegar a establecer un posicionamiento respecto del tema de la presente tesis. Asimismo, se desarrollan las bases teórico-conceptuales relacionadas con las categorías que se investigaron, así como las bases normativas, nacionales e internacionales, consideradas y los argumentos del Tribunal Constitucional contenidos en la resolución del caso que sirvió para la presente investigación.

Resultó fundamental tratar el ámbito teórico de las categorías: titulación auténtica, calificación e inscripción registral, toda vez que, el caso que sustentó la presente tesis contiene elementos que deben delimitarse conceptualmente debido a que marcan la característica básica del sistema registral peruano y del sistema de seguridad jurídica preventivo notarial - registral en su conjunto.

A nivel nacional los autores no son coincidentes en su posición. Desde quienes apoyan la tesis de privilegiar la protección del propietario titular registral como lo es del promotor del proceso constitucional de la sentencia que se investiga Gunther Gonzales Barrón e investigador del tema conforme se cita su tesis doctoral, artículo 2013 del código civil, hasta quienes apoyan la protección del tercero registral adquirente en base a la verdad oficial que contiene el registro jurídico, artículo 2014 del código civil, como lo expresa Martín Mejorada en sus comentarios a la sentencia del caso base de esta tesis.

Tales enfoques protectores de la propiedad se discuten teóricamente sobre la base de la definición de las categorías estimadas y se definen los efectos de la posición mayoritaria, considerando los nuevos elementos aportados por el caso investigado y que permitieron adoptar una posición respecto del tema y de sus efectos sobre el sistema registral en su conjunto, dado que la propiedad como derecho fundamental se ha constituido en su eje o elemento articulador.

2.2. Antecedentes de la Investigación

La propiedad, históricamente y como derecho, es posterior a la posesión o cualquier otro medio de publicidad. Sin embargo, según Gonzales (Gonzales G. , 2013, pág. 390) estas dos reglas de atribución cuentan con sus propios y distintos

medios de protección. Esta apreciación resulta importante en la presente investigación, dado que el Tribunal Constitucional ha incorporado la diligencia y prudencia en la adquisición inmobiliaria a efectos de que el adquirente acredite buena fe desde la formación del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a la protección de la propiedad debemos estimar que se trata de proteger a dos propietarios, categorías que se derivan de los mecanismos que consideren en la adquisición para asegurar su derecho de propiedad. En efecto encontramos a un propietario tabulario o titular registral y a un tercero registral cuyo derecho de propiedad se registra alcanzando así un plus en la protección de su derecho.

Sucedo que el Estado debe, en determinadas circunstancias como la falsificación documentaria y suplantación de identidad, asumir la protección de la propiedad como institución, derecho humano y fundamental según nuestro sistema normativo. No se trata de fundamentos filosóficos o epistemológicos orientados a ubicar la propiedad como derecho humano, constitucional o fundamental; en tanto ello ya se encuentra establecido desde 1879 con la Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano y protegido por las diferentes constituciones que en la vida republicana del Perú se han sucedido, sino de encontrar dentro del marco referido los fundamentos que permiten proteger la propiedad de quienes pueden ser considerados como detentadores de dicho derecho en situaciones de concurrencia, como en el caso que motiva la presente tesis.

Es en situaciones como la descrita en donde se aprecian dos orientaciones que pretenden fundamentar la protección de la propiedad. Una que se orienta a proteger al propietario despojado y otra que lo hace hacia el tercero registral.

La propiedad debe ser protegida como institución básica sobre la que se levanta toda la base estructural de un sistema como el peruano y en gran parte, por no decir la totalidad, de países en el mundo. Esta concepción la encontramos en Robert Nozick (Nozick, 1974, pág. 127), filósofo de Harvard, que opone a la Teoría de la Justicia de Jhon Rawls su Teoría de la intitulación o de derecos basada en principios de una teor'gia histórica de distribución de bienes. Parte del supuesto de que una persona que adquiere pertenencias de conformidad con el principio de justicia, tiene derecho a ellas, principio de adquisición; si se trata de transferencias y se encuentran dentro del principio de justicia igualmente tiene derecho a ellas, principio de transferencia. Si ambos supuestos no se cumplen nadie tiene derecho a esas pertenencias. A los principios señalados agrega uno de rectificación, es decir que las pertenencias adquiridas de modo violento, clandestino o fraudulento vuelvan a sus verdaderos dueños, principio de rectificación.

Los pirncipios de Nozick referidos sustentan filosóficamente la posición doctrinaria que propone la pritección de la propiedad del titular despojado. Esta, en nuestro país, es asumida por Gonzales en su tesis doctoral citada en los antecedentes de esta tesis. Este autor propone que se proteja al propietario titular registral y no al tercero registral.

La posición filosófica - jurídica que protege al tercero registral podemos ubicarla desde los inicios y nacimiento del Derecho Registral. Desde el antecedente

constituido por la Ley Hipotecaria española de 1861 y de los inicios del crédito hipotecario en el Perú se requirió de un sistema de publicidad jurídica que permita garantizar y asegurar el crédito hipotecario mediante la inscripción de la propiedad y de la hipoteca. Esta última quedaba garantizada por la seguridad jurídica generada por la apariencia que ocasiona el Registro y su publicidad, proporcionando buena fe diligente al tercero registral con los efectos que se le atribuyen mediante el artículo 2014 del Código Civil. Esta es la posición que recoge y a la que se adhiere el fallo del tribunal Constitucional en el caso materia de la presente tesis.

Ambas posiciones iusfilosóficas parecen irreconciliables, sin embargo tratándose de un derecho estrictamente patrimonial su protección puede remitirse igualmente a una garantía de igual naturaleza. No se perjudicaría a ningún propietario aún cuando uno de ellos permanezca como tal. Este no ha sido el mensaje del fallo del tribunal Constitucional.

2.2.1. Revisión de antecedentes y bibliográficos a nivel internacional:

La titulación auténtica, calificación e inscripción registral constituyen el núcleo de las funciones notarial y registral. En los estudios antecedentes de la presente tesis encontramos que si bien se refieren a propósitos vinculados con cada una de ellas, la relación se realiza en función al valor que las sustenta; es decir, la seguridad jurídica, defendiendo cada cual su ámbito. No obstante, dado el nivel doctoral y la profundidad con que se trata cada una de las categorías comprendidas en esta tesis se han considerado como antecedentes las siguientes tesis doctorales:

Carmona en su análisis de jurisprudencia chilena, “La letra muerta de la Ley Indígena: calificación registral, tierras indígenas e inscripción judicial (Corte Suprema)” se refiere a los alcances de la calificación registral o del Conservador de Bienes como se le denomina en el régimen chileno. Además de la celeridad, refiere que la calificación del Conservador constituye un filtro de legalidad y solo en este caso puede presentarse la denegatoria de inscripción. Ante el pronunciamiento de primera instancia procede el recurso judicial como control de lo resuelto por el Conservador. Es de este modo que se consigue que el Poder Judicial disponga la inscripción no obstante la denegatoria en primera instancia (Carmona, 2020).

Plua-Parrales en su estudio el “Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica” establece los alcances de la calificación registral negativa, vale decir las denegatorias las que no se encuentran expresamente reguladas en los supuestos que las produzcan. Su enfoque es cualitativo, de nivel exploratorio, documental - crítico. Concluye con la necesidad de incorporar en las normas legales supuestos que sustenten la denegatoria de inscripción, básicamente. Asimismo, la difusión por tratarse de materias poco conocidas y la necesidad de tener especialistas (Plua-parrales, 2019).

Cosola con la tesis “Los efectos de la publicidad en el documento notarial. La decisión jurídica a partir de la convivencia de las instituciones jerarquizadas y de la conformación de una teoría de valores trascendentes”, Argentina, se propone entender de modo distinto los instrumentos notariales destinada a realizar mediante la incorporación de nuevos componentes un

reordenamiento de su estructura que permita una nueva comprensión de su contenido.

Asimismo, vinculando la función notarial con el registro e inscripción sostiene que la disciplina comprensiva debe denominarse derecho notarial y registral en la que debe propiciarse nueva lectura del instrumento notarial y los efectos que proyecta en la inscripción, comprobando su armoniosa complementariedad. Establece, asimismo, la relación de la posesión, función notarial y función registral o cartular precisando que cada cual tiene sus propósitos y efectos sustentados axiológicamente en valores como la paz.

Concluye su investigación precisando una nueva visión del instrumento notarial, por su autenticidad y base de decisiones jurídicas, estimando los resultados que produce con la publicidad jurídica por los efectos que genera. En dicho sentido, lo concerniente al aspecto inmobiliario sustenta su éxito en los registros: notarial, registral y catastral. La posesión e inscripción se consideran modos de adquisición y de oponibilidad de derechos reales, entre ellos la propiedad, teniendo como base un título suficiente. Precisando la importancia de la relación entre el instrumento público notarial y la inscripción señala que el paradigma se establece señalando que el cuidado y perfección en los instrumentos reduce la posibilidad de error.

Establece Cosola la relación entre la publicidad cartular o notarial y la publicidad registral, inscripción, sustentando la base de esta última en la realización del documento notarial auténtico. Se beneficia con ello la

seguridad jurídica estática, así como la dinámica en el tráfico inmobiliario (Cosola, 2017).

López con la tesis “El derecho de asociación y la aplicación práctica notarial de su régimen jurídico: una encrucijada entre el derecho público y el derecho privado”, España, tiene como propósito desarrollar y esclarecer la encrucijada entre el derecho público y privado desde el derecho de las asociaciones. En sus conclusiones se pronuncia por la necesidad de la libertad de forma en la constitución de asociaciones sin dejar de lado la importancia del control de la legalidad. Es decir, por un equilibrio entre la libertad negociable y el control de legalidad. La escritura pública en que se documenta la constitución de la asociación constituye un exhaustivo control de legalidad que incluye asesoramiento efectivo, información y consejo jurídico, atribuyéndole al acto eficacia privilegiada de documento público en sus efectos sustantivos, probatorios y ejecutivos (lopez-martinez de septien, 2017).

De la Hoz en su tesis “Supuestos de excepción al artículo 34 de la ley hipotecaria en la jurisprudencia urbanística. Especial referencia al tercer adquirente de una edificación con licencia de obra anulada”, Madrid, parte de la constatación de la variabilidad histórica en la construcción técnico-jurídica del derecho de propiedad debido a los constantes cambios en las características de los inmuebles (vivienda, agricultura, minería, etc.). A partir de la primera revolución industrial las grandes concentraciones generan la necesidad de suelo formándose un mercado considerable de inmuebles. La influencia del poder político no se encuentra ausente, dado que la atribución

de inmuebles conlleva poder económico y como consecuencia política. Estas variables hacen que los derechos de propiedad sobre inmuebles adquieran especial relevancia. En el ámbito urbanístico se presentan igualmente problemas sobre los supuestos regulados por el Derecho Urbanístico y los terceros registrales que son ampliamente estudiados en esta tesis. Se concluye en que la situación urbanística de los inmuebles o las obligaciones con la administración se transfieren a los propietarios aun cuando se hayan constituido en terceros registrales y tengan la protección de la fe pública registral (De la Hoz, 2017).

Castillo en su análisis sobre el control judicial de la función registral que denomina “El control jurisdiccional de la calificación registral: el juicio verbal contra la calificación del registrador de la propiedad. especial referencia al decreto de adjudicación y su calificación negativa por parte del registrador de la propiedad” señala que la función calificadora del Registrador no es absoluta ni ilimitada. Ello no obstante ser considerada como garante exclusiva del acceso del control de los instrumentos que pretenden su acceso a un registro jurídico (Castillo, 2018)

García-Valdecasas en su tesis “La contratación civil actual: ordenación general y manifestaciones que la vienen conformando” se propone estudiar y establecer los efectos de prescindir de la función notarial en la contratación inmobiliaria debido a las necesidades del mercado y al boom inmobiliario español. Concluye que tales medidas legislativas que pretendieron proporcionar facilidades a la contratación sobre inmuebles terminaron generando la mayor cantidad de reclamaciones ante los

organismos competentes. Liberar el mercado inmobiliario y permitir que sujetos extraños a la función notarial sin la preparación necesaria intervengan en la contratación como intermediarios no ha proporcionado los resultados esperados, generando por el contrario daño a la sociedad víctima de empobrecimiento y procesos de ejecución de garantías sobre todo inmobiliarias (García-Valdecasas, 2016).

Jiménez en su tesis “El tercero del artículo 32 de la ley hipotecaria”, Madrid, parte de la existencia de una doble protección registral, tercero registral, o de la existencia de un único protegido que realiza su Derecho Hipotecario concluye que el tercero latino del artículo 32 de la Ley Hipotecaria es el mismo tercero germánico del artículo 34 de la misma norma, el mismo que carece de antecedentes y que aparece con la ley Hipotecaria de 1861, en el Proyecto de Código Civil de 1851, y que la referida ley hace suyo. En esta tesis se muestra la importancia de las categorías estudiadas en la protección del derecho inmobiliario a partir de categorías registrales como la calificación y la inscripción registral desde sus efectos sustantivos (Jimenez, 2015).

Fernández en su tesis “La jurisdicción voluntaria notarial. su especial relevancia en el ámbito sucesorio”, España, tiene por objeto analizar el papel que el Notariado ha realizado en la denominada jurisdicción voluntaria, las razones que le confieren protagonismo con las nuevas normas y especialmente en el ámbito sucesorio. Se trata de constatar como el ordenamiento jurídico confiere importancia a la función notarial en la intervención de actos que se vinculan con la sucesión, institución

cercanamente vinculada con la transmisión de los derechos de propiedad. Concluye en que el ordenamiento jurídico por razones de diversa índole ha optado por desjudicializar la jurisdicción voluntaria y asignarla al notariado, dándole mayor relevancia a la función fedante del notario (Fernandez, 2015).

Arámbula en su tesis “la doctrina del derecho notarial mexicano: la doble autorización de la escritura pública una propuesta de modificación a la ley del notariado del estado de jalisco”, México, se propone establecer las limitaciones a la escritura pública como instrumento notarial desde la obligación de verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los comparecientes, obligaciones que no se constatan en los demás estados de México. Para ello se realiza el análisis de la doctrina notarial y sus antecedentes, asimismo las referencias a las legislaciones de los demás Estados mexicanos. Concluye precisando los alcances del estudio del Derecho Notarial, siendo ello el fenómeno jurídico de la fe pública. Este no puede verse perjudicado por las limitaciones del derecho notarial local materia del estudio, proponiéndose modificaciones legislativas en ese sentido (Arambula, 2015).

Aguilar en su tesis “La función notarial antecedentes, naturaleza y nuevas tendencias de la función notarial”, España, se propone estudiar de modo integral la función notarial en el ámbito del notariado latino y establecer las nuevas tendencias y retos estableciéndose la trascendencia y relevancia de dicha función garante de la seguridad jurídica cautelar. En tal sentido, se concluye que es la seguridad jurídica el valor que aparece desde la génesis de la función notarial en todos los actos de particulares y específicamente en los

derechos inmobiliarios. El notario realiza control de legalidad y dota de fe pública a los instrumentos en los que interviene en el ejercicio de su función. El ámbito de su competencia es la seguridad cautelar.

En tal sentido, sostiene Aguilar que accediendo a un registro la propiedad potencia sus facultades como derecho real cobrando notoriedad su formalización, proceso en el que la función notarial cumple un trascendente papel.

Desde la perspectiva y conclusión mencionadas los beneficios de la seguridad jurídica, precisados por la investigación realizada, expresa Aguilar, quedan patentizados no solo con la función notarial, sino precisamente por su incorporación en un Registro, vale decir por los efectos de la inscripción (Aguilar, 2014).

Martínez con la tesis: “División horizontal y obra nueva: formalización notarial e inscripción registral”, España, desde el estudio pormenorizado del urbanismo se propone demostrar la importancia de las funciones notarial y registral. El cumplimiento de las exigencias legales por parte de notarios y registradores resulta fundamental para los efectos del registro, con ello se potencia la seguridad jurídica y gana la ciudadanía. Más aún si se tiene en cuenta la gratuita asesoría que debe prestar el notario. En tal sentido propone que todos los instrumentos notariales relativos a inmuebles se inscriban mediante la remisión de copia electrónica, en tanto actualmente debe primar la seguridad jurídica.

Para el acceso al registro, sostiene Martínez, la verificación del cumplimiento de los requisitos legales por parte de la función notarial se convierte en un deber del Registrador. Las normas urbanísticas y los documentos administrativos que sustentan el instrumento notarial resultan fundamentales por los efectos de la publicidad del registro. Concluye de este modo indicando que los notarios y registradores son funcionarios de los cuales puede presumir el sistema español cuya labor profesional consigue legalidad y realidad en todas las operaciones en materia de derechos reales y hipotecarias (Martinez J. C., 2014).

Un antecedente relevante y estrechamente vinculado con la función registral, calificación e inscripción registral, lo constituye la tesis “Jurisdicción y Registros Públicos. El proceso para la impugnación de la calificación registral negativa” de Martínez, en donde pone de relieve la naturaleza e importancia de la calificación registral, así como su correlato la inscripción cuyos efectos dependen de la rigurosidad exigida por el ordenamiento jurídico. La tesis se orienta a establecer los alcances del control judicial de la calificación realizada por el registrador y su segunda instancia la Dirección General de los Registros y Notariado. Esta tesis se incluye como antecedente dada su similitud de análisis con la presente, en tanto que se consideran una apreciable cantidad de sentencias del Tribunal Constitucional español relacionadas con la función registral, calificación e inscripción. Se concluye por la conveniencia del control judicial de las decisiones registral y protección de quienes se consideren perjudicados con las mismas, todo ello

dado los potentes efectos sustantivos de la calificación e inscripción registral (Martinez A. , 2010).

2.2.2. Revisión de antecedentes y bibliográficos a nivel nacional:

Nuñez en su estudio “Lavado de activos y la incautación de bienes como medida cautelar”, Perú, se propone analizar la desproporción en las medidas dispuestas por las autoridades competentes en protección del Estado. Ello con ocasión del delito de lavado de activos y mediante medidas cautelares con afectación de bienes patrimoniales aun cuando existe buena fe de terceros. Con metodología cualitativa se triangulan metodologías, hallazgos y entrevistas. Se concluye que la afectación va más allá y comprende derechos fundamentales al no contarse con imputaciones concretas y sin seguir los presupuestos normativos, afectándose incluso a terceros de buena fe quienes deben demostrarla. La referencia a terceros de buena fe implícitamente reconoce la labor de la función notarial y registral en este aspecto que coadyuvan a acreditarla (Nuñez, Castillo, & Nuñez, 2020).

Cervantes en su estudio “La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario”, pretende aclarar la compatibilidad entre los valores justicia y seguridad jurídica en base a pronunciamientos de última instancia. Concluye estableciendo que la seguridad jurídica preventiva, notarial y registral (calificación e inscripción) resultan insuficientes en la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario dado su carácter meramente documental. No evalúan los elementos estructurales del acto jurídico ni la intimidación, quedando el control de legalidad en el ámbito instrumental y la inscripción como una

presunción iuris tantum. Por ello se resalta la labor jurisdiccional en la seguridad jurídica que no debe quedar en el aspecto formal, seguridad jurídica preventiva, sino que debe llegar al aspecto material (Cervantes, 2020).

Grandez con la tesis “Eficacia de la ley N° 30313 en la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015 - 2018”, se propone determinar la eficacia de la Ley N° 30313 en cuanto a supuestos de falsificación o suplantación y a su efecto en cuanto a la cancelación del registro y a la seguridad jurídica. Tal objetivo considera que se acredita con los resultados obtenidos. Establece que existen dos filtros previos a la inscripción. El notario y el Registrador Público se constituyen en los filtros para evitar que la falsificación y suplantación en la realización de los instrumentos notariales se presente y tengan acceso al registro. En el desarrollo de la tesis se puede apreciar que se persigue la implantación de mecanismos que fortalezcan la seguridad jurídica que se consigue con los instrumentos notariales y a partir de estos respecto de la inscripción registral (Grandez, 2019).

Gonzales en su tesis doctoral “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el Derecho Peruano” busca demostrar que el principio de fe pública registral aparece como irracional en supuestos como los de falsificación y suplantación regulados por la Ley 30313, por cuanto despoja al propietario legítimo sin ningún fundamento atendible. Concluye, luego de analizar los supuestos de mayor trascendencia en el régimen peruano, que el artículo 2014 del Código civil, modificado por la ley 30313, regulador del

principio de fe pública registral es inconstitucional. Tanto el principio de fe pública regulado como la cancelación violan la protección constitucional del derecho de propiedad previsto en su artículo 70. Más aún, no existe argumento posible en favor del despojo por falsificación o suplantación en tanto que se violaría el derecho de propiedad de un legítimo propietario (Gonzales, 2018).

Chambi con la tesis “Necesidad de proponer el carácter obligacional y traslativo en la transferencia de bienes inmuebles en los contratos de compra - venta inmobiliaria en el Perú”, señala que su propósito es postular la incorporación del carácter traslativo en la compra venta inmobiliaria, en el ámbito jurídico ello proporcionaría seguridad jurídica dinámica. Concluye que el régimen actual no es adecuado por inseguro, en tanto que el tráfico inmobiliario es consensual. La escritura pública, expresa, producto de la función notarial, debe incorporarse como forma solemne en las transacciones inmobiliarias y debe implementarse un sistema registral constitutivo. En suma, la tesis propone potenciar la labor notarial, previa, y registral, en razón a sus efectos, como mecanismos naturales de la seguridad jurídica (Chambi, 2018).

Almenara en un estudio sobre la “Modificación del artículo 2014° del código civil: muerte anunciada del sistema registral” se propone establecer que las modificaciones al artículo 2014 del Código Civil por la Ley 30313 afectan al sistema registral al requerir no solo de la información de la inscripción expresada en el asiento respectivo, sino que debe llegarse hasta el título archivado o antecedente del registro. Concluye que la protección del

tercero registral es labor del Estado, asimismo que en el problema de las mafias no es una falla del sistema registral y que los asientos registrales deben procurar ser más exactos y confiables con el perfeccionamiento del personal encargado de la calificación protegiéndose el asiento respectivo (Almenara, 2017).

2.3. Bases teórico - conceptual

2.3.1. Base normativa nacional

El ámbito más recurrente de rogatoria de inscripción se da en sede notarial. Las normas fundamentales que tratan de este principio registral y su vinculación con el acceso al registro son el Decreto Legislativo 1049, ley del notariado, y su Reglamento el Decreto Supremo 010.2008.JUS. La ley del notariado define a los instrumentos públicos notariales como aquellos que el notario extiende o autorice en ejercicio de su función, estableciendo los límites en función de su competencia y las formalidades previstas por la ley. La actuación notarial puede darse por mandato de la ley o a solicitud de parte. Estos instrumentos pueden ser protocolares o extra protocolares. Dada la intervención del Notario como testigo privilegiado en ejercicio de función pública, los instrumentos que realiza merecen fe pública y pueden acceder al registro.

Asimismo, encontramos titulación auténtica en las fuentes administrativa de acuerdo con la ley 27444, Jurisdiccional de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial, arbitral conforme al Decreto Legislativo 1071. En cuanto a la titulación privada, como excepción al

principio anotado, nos remitimos a la titulación notarial en tanto que se exigen instrumentos públicos notariales extra protocolares.

Los efectos sustantivos que se consideran produce la inscripción registral: publicidad, legitimación, fe pública registral, prioridad excluyente y oponibilidad, se encuentran regulados tanto en el Código Civil, en sus artículos del 2012 al 2022, como en el Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos en su Título Preliminar.

El Derecho Notarial y el Derecho Registral se han constituido en ramas autónomas del Derecho. Ambas se encuentran íntimamente vinculadas. El ámbito notarial, en tanto se constituye como la productora de instrumentos públicos o titulación auténtica, una de las categorías consideradas en la presente tesis. El ámbito registral que se nutre de principios protectores de derechos y básicamente de la propiedad predial o inmueble. De estos se consideran en la presente tesis el principio de calificación, conocido también como principio de legalidad, y el principio de inscripción con sus principios efectos la legitimación y fe pública registral.

En efecto, en el artículo 2010 del código civil se establece que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Es ta descripción define en toda su amplitud a la titulación auténtica. Es decir, la naturaleza jurídica pública de los instrumentos para su acceso al registro.

La función calificadora como filtro de legalidad a que se somete los instrumentos que constienen actos inscribibles y cuya inscripción se solicita la encontramos establecida en el artículo 2011 del código civil. En efecto, la menciona norma establece que los registradores califican la legalidad de los

documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Los alcances de la calificación regulados en la norma antes citada se desarrollan en los artículos 31 y 32 del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, se establece una primera precisión en cuanto al origen de los instrumentos cuando proviene de sede judicial, en cuyo supuesto se restringe los alcances en los términos siguientes. 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.

La calificación se conoce como principio de calificación o de legalidad. Sucede que la calificación es una forma de evaluar el cumplimiento de formalidades y exigencias internas del acto inscribible. En nuestro sistema no solo se califica las formalidades internas, sino que también debe evaluarse la validez del acto como lo regulan las normas antes mencionadas.

El mandato de calificación, filtro de legalidad interna y externa de los instrumentos que consitenen los actos inscribibles, es ineludible. De esta exigencia legal y de su rigurosidad los sistemas registrales derivan los efectos que proporcionan como garantías y protección de los derechos. En el numeral V del Reglamento General de los Registros Públicos se establece que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción, dicha calificación comprende la verificación del cumplimiento

de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

En cuanto a la tercera categoría, considerada en la presente tesis, encontramos que la normativa nacional establece que los asientos registrales, la inscripción, se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.

El efecto que se produce con la inscripción es la publicidad jurídica. Esta se concibe como principio registral, así como función esencial del registro. El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. Como publicidad material, principio registral, cognoscibilidad o posibilidad de conocer como se define a la publicidad formal el concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que la norma expresamente las diferencie. En este sentido se regula el primer efecto fundamental de la inscripción en el numeral I del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos como desarrollo del artículo 2012 del código civil.

Efectos adicionales que produce la inscripción en nuestro sistema registral son la legitimación y la fe pública registral. Ambos se han visto afectados y tuvieron que modificarse en la ley 30313 con el objeto de proteger

a la ciudadanía del fraude inmobiliario y garantizar su derecho fundamental a la propiedad.

El efecto de la inscripción conocido como principio de legitimación se describe típicamente considerando que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. Este contenido corresponde al artículo 2013 del código civil establecido por la ley 30313 y vigente. Este contenido se desarrolla en el numeral VII del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. En tal sentido se establece que 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. Esta presunción de exactitud y validez de los asientos registrales sirve de base a otro de los efectos más importantes que caracteriza a nuestro sistema registral y que desarrollamos seguidamente.

El artículo artículo 2014 del código civil, modificado por la ley 30313, regula el principio de buena fe pública registral. Se 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, 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. Este principio se desarrolla en el numeral VIII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos como principio de fe pública registral en los términos que indicamos seguidamente. 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.

Las categorías descritas normativamente y los tres efectos desarrollados diseñan fundamentalmente nuestro sistema registral. Ello da relevancia a lo resuelto por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en el caso materia de la presente tesis, en tanto que establece nuevas condiciones que se traducen en exigencias a los propietarios, tanto en su calidad de titular registral como del tercero registral para obtener la protección del sistema peruano.

2.3.2. Base normativa internacional

Tratándose de la propiedad y de su protección registral por los efectos que produce la normativa aplicable se encuentra en los Códigos Civiles o leyes especiales. Los países que se consideran obedecen al criterio de ser las fuentes del registro jurídico público peruano o tener sistemas registrales afines. España, Argentina y México se consideraron para estudiar y analizar

su regulación respecto de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en tanto que son conceptuadas en sentido análogo al peruano, como se aprecia de los hallazgos en la matriz que se elabora al respecto, y se analiza seguidamente.

En España las categorías mencionadas se regulan en la Ley Hipotecaria de 1946 y su Reglamento, a los que se remiten las referencias que se realicen. Básicamente para que puedan ser inscritos los títulos deben estar consignados en escritura pública u otros que merecen fe pública o auténticos que son los expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente que hacen fe por sí solos. La calificación se realiza por los Registradores, bajo su responsabilidad, comprende la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. La inscripción es consecuencia de calificación positiva y expresa en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. La legitimación, como efecto de la inscripción, implica la presunción que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Este efecto, produce todos sus efectos, salvo resolución judicial. La fe pública del registro se establece en términos similares al régimen peruano. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con

facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Solo prevalece la prescripción adquisitiva en supuestos precisados en la normativa.

En Argentina el ámbito registral se establece en su Ley 17801 no derogada por su Código Civil y Comercial de 2014. Para que los documentos puedan ser inscriptos o anotados, deben estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. La rogación precede a la calificación. La situación registral se modifica a petición de el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal. El Registro examina la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos. En Argentina siempre se discute sobre los efectos de la inscripción, dado que, expresamente no se regulan. Sin embargo, la legitimación fluye del lo regulado en su Código Civil y Comercial. Se establece que los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su

objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción. Otro efecto como la oponibilidad igualmente se regulada cuano se establece que la adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente, es decir, la inscripción registral o la posesión, según el caso. En su caso, desde la doctrina del título y modo se establece que si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiere.

El código Civil de la federación en México contiene las normas que regulan las categorías investigadas. En cuanto a la titulación auténtica, sólo se registran los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley. Estos títulos se someten a la calificación que realizan los registradores bajo su responsabilidad para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos legalmente establecidos. La inscripción surte efectos como la legitimación y se regula estableciendo que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Más aún, se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito. El efecto de fe pública se regula

expresando que el Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

2.3.3. La titulación auténtica

2.3.3.1. Seguridad jurídica

Actualmente se constituye en uno de los principios de un Estado Constitucional. La Constitución no recoge de modo expreso a la seguridad jurídica como principio. Resulta necesario una interpretación sistemática de todo el articulado de la Constitución para integrar los elementos del principio de seguridad jurídica como consustancial del Estado Constitucional de Derecho, así lo ha reconocido el Tribunal Constitucional en su reiterada jurisprudencia.

Este valor que caracteriza a ramas de un sistema de seguridad jurídica preventivo como el Derecho Notarial no está únicamente vinculado con la seguridad que proporciona el Derecho, sino que comprende la seguridad misma de éste. Se suele reconocer como ícono de esta posición, la que sintetizamos seguidamente. El Derecho en su dimensión positiva persigue tres objetivos: justicia, seguridad y orden o bien común. Señala, asimismo, que la seguridad cuenta con tres aspectos: por medio del derecho (ordenamiento jurídico seguro); frente a la lesión jurídica (corresponde a los órganos del Estado); del derecho mismo (estabilidad del régimen normativo entre otras). La

seguridad del Derecho mismo, la seguridad jurídica a su vez requiere de cuatro condiciones: a) Positividad del Derecho (leyes en sentido lato); b) Hechos y no juicios de valor (buena fe o buenas costumbres) como base del derecho en el juzgamiento de casos concretos; c) Proscripción del error en la fijación de los hechos, que sean practicables (edad, nacionalidad, etc.); d) Estabilidad del derecho positivo (Radbruch, 1951, págs. 40-41).

Pérez Luño (Pérez: 1994) sostiene que las exigencias básicas de la seguridad jurídica pueden englobarse en dos: corrección estructural que comprende la promulgación, claridad, plenitud, ley estricta dictada por el Parlamento, irretroactividad, estabilidad; y, corrección funcional que contiene el cumplimiento del derecho (eficacia del derecho) y regularidad de actuación de los órganos encargados de su aplicación, a lo que se opone el silencio administrativo, la morosidad procedimental y la falta de tutela efectiva.

Por otra parte, se establece como elementos de la seguridad jurídica la certeza, eficacia y ausencia de arbitrariedad. Establece los aspectos políticos y sociales como dimensiones de la seguridad jurídica (Arcos Ramírez, 2000).

La seguridad jurídica puede ser apreciada desde una dimensión estática y otra dinámica. Se considera que las exigencias o contenido de la seguridad jurídica pueden considerarse desde una dimensión estática en la que se comprenden la cognoscibilidad material (existencia, vigencia, accesibilidad, identificación normativa) y

cognoscibilidad intelectual (inteligibilidad normativa, claridad, determinabilidad); y, una dimensión dinámica (estabilidad, eficacia y permanencia en este último supuesto pueden apreciarse desde un plano objetivo y otro subjetivo) (Avila, 2012).

2.3.3.2. Fe pública

Podemos comprender a la fe pública como un concepto que se disemina por todo el plexo normativo o jurídico de un sistema determinado. En efecto, esa exigencia de creer en lo positivamente valioso en los ámbitos público y privado es lo que tenemos por idea primigenia de la fe pública. Sin embargo, en la multiplicidad de disciplinas jurídicas se le concibe como estrechamente vinculada con el Derecho Notarial.

“El concepto que se tenga de la fe pública es el concepto que se tenga del derecho notarial” (Couture, 2011, p. 28); de allí, que se constituya en un concepto necesariamente introductorio de dicha rama del derecho, tanto por constituir el resultado del desempeño de una función pública como por pertenecer al ámbito público por antonomasia.

El concepto de fe pública comienza a expandirse en el sistema normativo por necesidades concretas. Igualmente, en cuanto al instrumento, la fe pública no solo comprende los instrumentos notariales, como en el caso de la moneda. En esta aparece claramente el concepto de fe pública, sobre todo en el ámbito penal, sin mayor contenido escriturario. Sin embargo, dicha creencia colectiva o común

ha sido concebida, igualmente, como impuesta por la autoridad o el estado, éste dispone crear.

2.3.3.3. Fuentes de titulación auténtica

El notariado al alimón con el Registro forman un sistema de seguridad jurídica preventivo. Los instrumentos notariales tienen en su mayoría como destino el Registro. En tal sentido y siendo los más recurrentes en la rogatoria registral deben tratarse en la presente investigación en primer lugar desde su régimen el Decreto Legislativo del Notariado N° 1049 y su Reglamento el Decreto Supremo 010-2010-JUS.

En cuanto a esta dimensión normativamente la encontramos regulada básicamente en la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil.

Los partes judiciales que contienen resolución que dispone una inscripción no se sujetan al mismo alcance de la calificación registral, sino a lo que establece el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, que aplicando lo precisado por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial se cumplirían en sus propios términos. No obstante, dados dichos alcances resulta que la titulación auténtica adquiere mayor relevancia.

Si las resoluciones que disponen inscribir se cumplen en sus propios términos deben llevar consigo la mayor garantía de autenticidad, situación que no ocurre. En consecuencia, en dicho extremo es que se suscitan los inconvenientes con la función registral. Las aclaraciones o pedido de información complementaria terminan

constituyéndose en calificación disfrazada para evitar que accedan al registro documentos fraguados, falsificados o de otra índole.

En la dimensión administrativa sucede algo parecido que con la judicial. Resulta que por la naturaleza de los documentos que constituyen los parte administrativos, cuentan con presunción de validez en tanto su pretendida nulidad no sea declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional.

En tal sentido los alcances de la calificación registral para el acceso de los documentos administrativos que contengan actos inscribibles han sido regulados por precedentes de observancia obligatoria y fijándose los límites de la función registral.

Sin embargo, el contenido y seguridad de los documentos debe considerarse tratándose de titulación autentica en la misma forma que en la dimensión judicial.

En cuanto a la titulación auténtica privada, si bien se admiten documentos privados para el acceso de algunos actos al registro dichos documentos deben contar con la certificación de autenticidad de la firma y presentarse en originales. Al respecto, consideramos, deben limitarse a actos de simple formalidades o complementarios que no afecten derechos inscritos.

Los supuestos de falsificación y suplantación en la formación del título registral no son nuevos, la magnitud de los perjuicios originados motivó que se ponga en tela de juicio al sistema registral más que a otra función. En efecto, en el periodo que se ha considerado para la presente tesis el sistema registral peruano se vio afectado por

los directos ataques a su eficacia derivado de los efectos de la inscripción que ofrecía. La legitimación y fe públicas registral fueron el blanco de certeros ataques y se modificaron las normas legales que regulaban tales efectos. La ley 30313 se dicta para culminar todo un proceso de modificación del régimen registral que hasta entonces aparecía como intangible.

La propiedad que era la que se quería proteger continuó en el mismo estado, por lo que se ensayaron una serie de medidas complementarias como la inmovilización y otras.

Las tecnologías de la comunicación e información se han tomado como herramienta para paliar el problema de la falsificación y suplantación en la realización de los diversos instrumentos que tienen acceso al registro. En las distintas fuentes de generación de instrumentos públicos, titulación auténtica, se ha regulado su utilización tanto para la eficacia de los actos administrativos o judiciales, como para su realización como instrumentos permaneciendo con acceso público para su verificación.

Sin embargo, se trata de herramientas que posibilitan un mejor tratamiento de los volúmenes de trabajo no así el instrumento mismo. Una medida que a favorecido la disminución de casos de falsificación es la presentación cautiva, los instrumentos ya no son presentados en formato físico sino electrónico.

Si bien las tecnologías han coadyuvado a aliviar los hechos que afectaron la seguridad jurídica, el propósito de esta tesis es porque se realice una propuesta integral que involucre de modo integral la

titulación auténtica en todas sus fuentes y en tanto deban acceder a un registro, así como de los efectos que particularmente deban producir en aras de proteger la propiedad como un derecho fundamental de nivel constitucional.

2.3.4. La calificación registral

El Registrador Público tiene como núcleo de su actividad la calificación jurídica registral. Hace efectivo el principio de legalidad, con el que se asume equivalente, fundamento de los efectos que se despliegan con el acceso al Registro y que tiene como base la fortaleza de una titulación auténtica adecuadamente realizada.

La función de calificación jurídica registral y su ejercicio no se han visto exentas de crítica. Desde su formulación legal, los alcances y elementos que la definen se han visto cuestionados por no pocos estudiosos y usuarios del sistema registral. Otro aspecto objeto de crítica es una supuesta duplicidad en el ejercicio de otras funciones y funcionarios (Notario, Juez, Administradores Públicos, etc.) igualmente capacitados, incluyendo la performance del quehacer diario registral. Dichas posiciones constituyen un grave error. Actualmente se tiene claro que la finalidad es distinta y la referencia a la performance registral se trata más de una cuestión burocrática antes que jurídica. Todo ello en función de su vinculación al principio de legalidad o defensa de la legalidad y de los efectos que despliega. Este examen de legalidad se realiza sobre su base que lo constituye la titulación auténtica.

Las ventajas del Registro jurídico con calificación rigurosa resultan innegables. En efecto, las garantías que ofrece el sistema registral, calificación registral autónoma, la confianza de los agentes económicos en la información contenida en los registros jurídicos tienen como referente el filtro del que derivan, es decir la calificación jurídica registral.

El Registro con calificación registral ayuda a definir el derecho de propiedad desde la información que incorpora, las facilidades en la negociación y la vigilancia que realiza desde la legitimación de sus asientos. No obstante, los efectos del sistema registral dependen de la eficacia del sistema civil en su conjunto en tanto que resulta subsidiario de éste. Consecuentemente, los efectos del Registro dependerán de los elementos que lo integran y además de los complementarios que lo acompañen. En definitiva, los efectos de un Registro jurídico dependen de barreras de entrada como las mencionadas, así como de la calificación registral. Es en este aspecto que se considera que el grado o nivel de fortaleza de los efectos del Registro dependen de la calidad de las fortalezas de entrada, vale decir de la consistencia de la titulación auténtica y de la rigurosidad de la calificación registral sobre los instrumentos públicos que se presenten y pretendan acceder al Registro. Lo contrario implica un registro de efectos débiles obligando a recurrir a mecanismos complementarios en el mercado, tales como la seguridad económica.

No obstante, las ventajas atribuidas al Registro, de carácter jurídico y económico, derivados de un sistema de calificación registral, ésta se ha visto desde su regulación en el Código Civil con amplitud plena afectada hasta hacerla desaparecer en algunos registros y actos.

En suma, la calificación registral constituye el examen de legalidad que se realiza por las instancias registrales sobre la base de la titulación auténtica y que, a su vez, por la rigurosidad con que se realice conforme al sistema que la regule, termina definiendo los efectos de la inscripción en el registro.

En el sistema normativo registral peruano se cuenta con definición legal de la calificación, labor que se encuentra acotada por normas de carácter legal y reglamentario de modo expreso y que han servido para delimitarla, aún cuando se le dota de autonomía en su ejercicio. En efecto, encontramos definidos su naturaleza jurídica, sus alcances y sus tipos.

La primera referencia legal a la calificación registral la encontramos en el artículo 2011 del Código Civil. Se establece que los Registradores califican los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. Esta función se desarrolla y acota en el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos al definirse como la evaluación integral de los títulos cuyo objeto es determinar la procedencia de su inscripción. Puede apreciarse que la definición legal no se aparta de los conceptos doctrinarios ya citados. El examen integral se ocupa del control de legalidad, formal y material, de los títulos a efectos de determinar la procedencia de la inscripción.

La naturaleza jurídica de la calificación registral fue establecida en la Ley 27444. Se consideró, antes de la precisión de la norma mencionada, como una función jurisdiccional, cuasi jurisdiccional, sui generis, administrativa a partir de los diferentes sistemas normativos. La ley 27444 definió que en el Perú la calificación registral constituía una función administrativa, al considerar al procedimiento de inscripción registral como uno de evaluación

previa con silencio negativo. Se trata de un procedimiento administrativo especial, en tal sentido, la naturaleza jurídica de los actos que lo integran quedan definidos como pronunciamientos de la Administración Pública. Esta posición queda corroborada al encargarse de su gestión a una entidad de la Administración Pública, la Superintendencia Nacional de los Regros Públicos (SUNARP).

Al establecerse la naturaleza jurídica de la calificación registral como un proceso administrativo especial y considerar la inscripción registral un acto administrativo, como parte del principio de legalidad que comprende la totalidad de la función administrativa del Estado se establecen sus alcances y límites en los artículos 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el numeral V del Título preliminar de la misma norma. Se fijan en dichas normas el control de legalidad que el examen integral comprende respecto del título registral en su legalidad externa o formalidades e interna o validez, los antecedentes del registro, la partida registral vinculada. En cuanto se refiere a clasificar o realizar la taxonomía de la calificación registral, ello puede resultar de un análisis de la normatividad que la regula. Podemos considerar los resultados de la calificación: inscripción (artículo 31), observación o tacha (artículos 1, 39, 42, 43) liquidación o suspensión (artículo 41 y 29). En el primer supuesto podemos denominarla calificación positiva, en el segundo calificación negativa y en los últimos supuestos calificación suspensiva. La doctrina peruana la clasifica mayoritariamente de este modo, de este modo lo realizada Amado (Amado, 2017, pág. 199). Puede apreciarse que los supuestos pueden encontrarse en el Título V del Reglamento General de los registros Públicos y en los artículos citados. Esta

clasificación la realiza la doctrina española en función a su Ley Hipotecaria de 1861. A partir de esta norma considera Manzano (Manzano, 1994, pág. 609) según la función registral calificadora una calificación favorable, positiva, o desfavorable, negativa, según el defento subsanable o insubsanable encontrado en el control de legalidad realizado desde el examen integral del título.

Una segunda forma de clasificar la calificación registral puede ser desde la Ley de Garantía Mobiliaria que fuera sustituida por el Decreto Legislativo 1400. Gonzales (Gonzales G. , 2015, pág. 574) explica que en estos supuestos se considera la natualeza del título y los alcances de la calificación registral en función a dichos documentos, aún cuando siempre debe considerarse restringida en tanto que sus alcances se encuentran acotados normativamente. La calificación será registral será amplia o plena cuando se realiza sobre títulos distintos a los formatos fijados en la norma. Podemos tratar de una calificación restringida o semi plena, e uncluso podemos decir ausente, si se trata de los avisos electrónicos o formatos que pueden acceder al registro de acuerdo con los actos inscribibles regulados en el Decreto Legislativo 1400 y su publicidad en el Sistema Informativo de Garantía Mobiliaria y Contratos (SIGM) creado.

2.3.5. La inscripción registral

Por Ley 26366 del 14.10.1994 se crea en el Perú el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) que integró jurídicamente y en el aspecto registral los Registros que se encontraban dispersos en los diferentes sistemas funcionales de la Administración Pública. Comprende cuatro grandes grupos:

Registros de personas naturales, jurídicas, bienes muebles y de la propiedad inmueble. El ente rector del SINARP es la SUNARP. A nivel nacional la SUNARP cuenta con Órganos desconcentrados denominados Zonas Registrales que actualmente llegan a 14, siendo la Zona IX la que corresponde a Lima.

El Registro de Predios está comprendido en el grupo de los registros que protegen el derecho de propiedad inmueble. La inscripción en este registro no es obligatoria ni constitutiva. Se trata de un registro de simple oponibilidad de inscripción facultativa. Quien adquiera un derecho sobre inmuebles pueden oponerlo a terceros en tanto lo inscriba.

No obstante, realizada la inscripción de un predio los efectos de la misma están tasados: oponibilidad, fe pública, publicidad, legitimación y prioridad excluyente. Es decir, el registro de un predio protege al titular y a los terceros que se basen en la publicidad registral con los efectos antes mencionados.

El título registral está constituido por los documentos que sirven de sustento a una inscripción. El Código Civil en su artículo 2010 establece la regla general para que un instrumento acceda al registro, debe constituir un instrumento público. La fuente de producción de diversa y en tal sentido en la presente tesis constituyen los indicadores que han permitido su estudio. Las fuentes que producen instrumentos públicos son: notarial, arbitral, judicial, administrativa, privada.

El título registral cuyo acceso al registro se pretende, debe constituir por regla general instrumento público. No obstante, en cuanto a los

instrumentos privados, excepcionalmente, la ley permite que puedan acceder a los registros.

2.3.6. Argumentos del Expediente 00018-2015-PI/TC

El 08 de julio del 2020 se publicó la sentencia del Tribunal Constitucional en la que se pronunciaba sobre los alcances del principio de fe pública registral. No obstante, expresarse este alcance en la sentencia, los efectos se irradian a todo el sistema de seguridad jurídica preventiva del país. En efecto, la titulación auténtica referida a la naturaleza pública de los instrumentos que acceden al Registro, la calificación registral como examen previo de legalidad y la inscripción en cuanto a sus efectos se ven ampliamente afectados con lo resuelto.

El Tribunal Constitucional centra la controversia en la demanda de inconstitucionalidad de algunas de las disposiciones de la ley 30313, específicamente el 1 y 5 en cuanto a sus alcances establecidos para regular la oposición en el procedimiento registral en trámite y la cancelación administrativa de los asientos registrales derivados de títulos registrales que contienen instrumentos falsificados o en los que se haya producido suplantación de identidad. Asimismo, en los alcances de las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil y artículos 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049 y sus quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales.

La norma mencionada busca combatir la inseguridad jurídica que se produce en la transferencia derivada de bienes inmuebles mediante supuestos de falsificación de documentos o suplantación de identidad mediante los

mecanismos anotados anteriormente. En cuanto a la oposición, se produce antes de la inscripción y afecta con la tacha al procedimiento registral en curso. La cancelación de los asientos registrales surte efectos a partir de producida y no antes, conforme lo dispone el artículo 5 de la ley 30313 cuya inconstitucionalidad se demanda. Este aspecto resulta controvertido en tanto que, no obstante fundarse en documentos falsificados o en los que se realizó la suplantación de identidad, terminan surtiendo efectos en perjuicio del titular registral y en favor del tercero adquirente en aplicación de dicha ley y artículo 2014 del Código civil. El Tribunal Constitucional fija este punto como central en la controversia demandada y sobre el término “cancele” que se entendería ya comprendido en el artículo 2014 del Código Civil a referirse a las causales de anulabilidad, expresamente cuando dispone se “anule”.

El Tribunal Constitucional reconoce en el numeral 9 de la sentencia que se trata de “un grave problema legal y social”. Asimismo, señala que con la Ley 30313 el Estado a tratado de enfrentar los efectos de las actividades ilícitas en materia de transferencias de propiedad inmobiliaria. Esta obligación del Estado resulta vinculada con su deber de asegurar la propiedad y seguridad jurídica, situación que se evalúa en la sentencia emitida. En tal sentido, se afirma que dicha norma es el resultado de una serie de iniciativas legislativas tendientes a resolver el problema generado por la falsificación documentaria y la suplantación de identidad en la transferencia de propiedad de inmuebles. Empero, atribuye a su vez a las debilidades del sistema registral han permitido que los instrumentos sean inscritos aun cuando se encontraban en los supuestos de ilícitos referidos.

El aspecto en que se centra la presente investigación está referido a la protección del derecho de propiedad como derecho fundamental. En tal sentido, se analizará lo expresado por el Tribunal Constitucional en la sentencia del caso que motiva la presente tesis.

Toda persona tiene derecho a la propiedad privada, se establece como derecho fundamental en la Constitución Política vigente. A su vez, en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos regula el derecho a la propiedad privada, uso y goce de sus bienes, salvo razones de interés social o utilidad pública justamente indemnizable. Este derecho se desarrolla en el Derecho Civil reconociendo los poderes de la propiedad como el uso, disfrute, disposición y reivindicación. No obstante, los amplios poderes protegidos en la propiedad y ser un derecho o institución básica en un modelo de Estado de Derecho, debe comprenderse que no se trata de derechos absolutos aun cuando en el artículo 70 de la Constitución Política se garantice su inviolabilidad. En tal sentido, el derecho de propiedad se caracteriza por ser un derecho pleno, con las facultades mencionadas, y un derecho irrevocable, salvo voluntad del propietario o en los supuestos establecidos en la Constitución Política y la ley.

El Tribunal Constitucional reconoce que el derecho de propiedad es irrevocable y que, en consecuencia, su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones referidas anteriormente. Ello resulta discutible, dado que decide la protección del tercero registral y no refiere ninguna protección para el titular despojado por la falsificación o suplantación de identidad.

Los argumentos que esgrime el Tribunal en el aspecto mencionado parten de que la nulidad generada en la primera transferencia sustentada en la falsificación o suplantación de identidad no tiene relevancia constitucional. Asimismo, sostiene que la inscripción brinda seguridad jurídica en tanto que lo que aparece en los registros públicos se presume como cierto. Ello busca brindar garantías a ambas partes: al titular registral y al tercero registral. No obstante, señala que, si bien la inscripción permite la oponibilidad de la propiedad como derecho real, la garantía que reviste el título inscrito es meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto de la suficiente seguridad jurídica extra registral. Las garantías actualmente reguladas no son suficientes y la falta de inscripción en una gran cantidad de propietarios constituye una situación que impide ejercer a plenitud el derecho de propiedad constitucionalmente reconocido. Más aún, si el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro, que puede realizar a través de mecanismos gratuitos proporcionados por la SUNARP la alerta registral, alerta de publicidad y alerta de inscripción.

El derecho de propiedad y su ejercicio implica también el cumplimiento de deberes. El deber de diligencia constituye uno de los mencionados, haciendo uso de los mecanismos gratuitos proporcionados por el Estado.

En tal sentido se considera que, si el propietario es diligente al mantener actualizado el registro, emplea los mecanismos gratuitos proporcionado por el Estado, cumple con los requisitos del artículo 2014 la

opción del legislador de establecer el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.

Sin embargo, la falsificación de documentos y suplantación de identidad superaran cualquier diligencia del propietario, así como el eventual escrupuloso cumplimiento de la ley. A ello debe agregarse que el propietario no puede oponerse a la inscripción en un procedimiento registral iniciado ni solicitar la cancelación de los asientos registrales en tanto que la legitimidad corresponde a un número cerrado de funcionarios públicos de acuerdo con la ley 30313.

Ante el supuesto de falsificación de documentos o suplantación de identidad que afecten al propietario y que se encuentren fehacientemente acreditados, debe recurrirse al requisito de la buena fe del tercero quien debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de los requisitos del art. 2014 del Código Civil en los términos modificados por la ley 30313 y específicamente la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados. La buena fe del tercero se constituirá cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

El Tribunal Constitucional recurre a las normas de pérdida de dominio en donde se incorporan los supuestos de diligencia y prudencia para calificar como tercero de buena fe en la adquisición de inmuebles que se derivan de actividades ilícitas como las de criminalidad organizada, delitos contra la Administración Pública entre varias otras. El artículo 66 del Decreto supremo

que reglamenta al Decreto Legislativo 1373 sobre extinción de dominio establece la definición y requisitos para constituirse en tercero de buena fe. Se exige en la norma mencionada acreditar lealtad y probidad, así como un comportamiento diligente y prudente con los siguientes requisitos: Primero, La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error. Segundo, Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas. Tercero, Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurren las siguientes circunstancias: a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza. b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho. c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

En la misma línea se recurre a lo resuelto por la Corte Suprema que exige para que se configure la buena fe como diligencia ordinaria verificar la situación real del inmueble en tanto que puede ser ocupado o poseído por terceros y conocer a título de qué se ocupa, no bastando con revisar los antecedentes registrales y con el certificado de gravamen (Casaciones 3098-2011-Lima del 30.07.2012; 3187-2013 Cajamarca del 22.10.2014; 1589-2016-Lima Norte del 09.05.2017; 105-2016-Santa del 04.10.2017; 1430-2016-Lima del 21.03.2018; 11620_2016-Junín del 27.03.2018).

Con base en las normas sobre extinción de dominio y lo resuelto por la Corte Suprema el Tribunal Constitucional argumenta que resulta exigible para la configuración de la buena fe, en los supuestos de falsificación de

documentos y de suplantación de identidad, la diligencia y prudencia exigidas en las normas citadas y los criterios jurisprudenciales de la Corte Suprema, debiéndose tener en cuenta necesariamente las particularidades y características de cada caso concreto. Es decir, para la buena fe se necesita básicamente lealtad, probidad, diligencia y prudencia con los demás requisitos y exigencias mencionados y cumplidos casuísticamente. La protección para de propietarios que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad por precariedad en su situación económica, educativa, cultural o cualquier otra ventaja objetiva similar corresponde al Juez mediante motivación cualificada derivada del derecho a la debida motivación de los justiciables y a la fuerza normativa del derecho que es objeto de restricción por el Órgano Jurisdiccional.

Se declara de este modo, con la argumentación glosada, la constitucionalidad del artículo 5 sobre los efectos de las inscripciones y primera disposición complementaria modificatoria de la ley 30313 sobre modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

En cuanto a la responsabilidad de los notarios, árbitros, jueces y registradores se establece que en cuanto a lo notarios le corresponde al tribunal de Honor sancionar ejemplarmente a los notarios que dolosamente o por negligencia afecten el derecho de propiedad, En cuanto a los jueces se remite a la normatividad vigente en cuanto a la responsabilidad civil, penal y administrativa. Respecto de los árbitros y registradores s sostiene que no se encuentra debidamente regulada la responsabilidad en todas sus dimensiones y que se constituye en una tarea pendiente del legislador.

Con todo lo anterior se declara infundada la demanda y se establece que debe interpretarse como sigue:

Interpretar que los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.

Interpretar que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación calificada.

2.3.7. Relación entre titulación auténtica, calificación e inscripción

Registral - discusión y posicionamiento

La relación entre las categorías que se investigarán en la presente tesis constituye un elemento importante dado que se forma una especie de circuito, en tanto que la calificación e inscripción registral de entiende derivan de la titulación auténtica. Así lo concibe la jurisprudencia constitucional cuando

menciona que el registro debe ser el fiel reflejo de la realidad, entendiéndose que ésta viene en los instrumentos públicos cuya inscripción se solicita.

No obstante, la aparente claridad de la relación mencionada, ante los supuestos de falsificación documentaria y suplantación de identidad que generaron la afectación del sistema notarial y registral se sostenía que se debía únicamente a la debilidad del registro.

Por ello resulta conveniente analizar los alcances de la jurisprudencia constitucional peruana en cuanto a esta relación.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Tipo de investigación:

La presente investigación se realizó con enfoque de tipo cualitativo. Se trató de comprender y analizar a profundidad los aspectos jurídicos generados por la jurisprudencia constitucional peruana a partir de la sentencia expedida en el Exp. 018-2015-PI/TC del 08 de julio de 2020.

Sampieri (Hernandez-sampieri, 2018, pág. 524), al respecto, sostiene que “cada estudio cualitativo es por sí mismo un diseño. Es decir, no hay dos investigaciones cualitativas iguales... como en la investigación cuantitativa. Sus procedimientos no son estandarizados.” Más adelante el mismo autor precisa que “... Simplemente el hecho de que el investigador sea el instrumento de recolección de los datos y que el contexto o ambiente evolucione con el transcurrir del tiempo hacen a cada estudio único.” (Hernandez-sampieri, 2018, pág. 524) Ambas

referencias constituyen el sustento que sirve al desarrollo realizado en la presente investigación, en estricto, como enfoque cualitativo y estudio de caso.

3.2. Diseño de la investigación:

La investigación se abordó desde el estudio de caso, específicamente el generado por la sentencia expedida en el Exp. 018-2015-PI/TC del 08 de julio de 2020 con elementos de doctrina fundamentada en la filosofía y dogmática jurídica. Ello en tanto que las preguntas de investigación formuladas tratan sobre procesos y relaciones que generan una nueva forma de conceptualizar las categorías que se estudiaron a través de lo resuelto por el Tribunal Constitucional, la jurisprudencia judicial y administrativa, así como nuevas concepciones formuladas por especialistas desde sus perspectivas.

Más aún este diseño de investigación, que lo clasifica Sampieri como “básico o genérico” resulta el aplicable en tanto que se investigó a profundidad el caso descrito en el párrafo anterior. Ello como lo sostiene el mismo autor antes citado no implica la ausencia de elementos de otros diseños cualitativos, dado que “los diseños se yuxtaponen” (Hernandez-sampieri, 2018, pág. 524).

3.3. Escenario de estudio y participantes

El escenario se presenta en Lima, delimitación espacial de la presente tesis, toda vez que los procesos constitucionales, pronunciamientos registrales, judiciales y actuación notarial vinculada a los casos objeto de análisis se presentan en este contexto. No obstante, considerando que los efectos tienen alcance nacional se hace referencia a la jurisprudencia constitucional peruana.

Los especialistas fueron entrevistados en el contexto mencionado para conocer sus perspectivas en cuanto a los pronunciamientos jurisprudenciales constitucionales, registrales, judiciales, y actuación notarial respecto de las categorías investigadas. Asimismo, al mismo ámbito responden las fuentes de información constituidas por los expedientes que se analizarán.

3.4. Estrategias de producción de datos

Los instrumentos que permitieron la recolección de los datos e información necesaria fueron: Las sentencias del Tribunal Constitucional y básicamente la expedida en el expediente 018-2015-PI-TC, delimitación temporal fijada por la duración del caso o proceso constitucional 2015 - 2020, entrevistas a profundidad a especialistas, análisis de contenido, instrumentos complementarios o secundarios y casos resueltos vinculados con el caso que motiva la presente tesis.

Se entrevistó a especialistas en las materias propias de esta investigación y vinculadas a los argumentos expuestos por el Tribunal Constitucional en la sentencia que contiene el caso investigado, utilizando un cuestionario relacionando con los ítems establecidos para comprender las perspectivas sobre cada categoría investigada circunscrita a lo argumentado por el Tribunal Constitucional.

3.5. Análisis de datos

Los datos obtenidos de las fuentes consideradas para la presente investigación se procesaron desde una perspectiva analítica mediante la interpretación de contenido y argumentación que se estiman adecuados a la pregunta de investigación y diseño. La estrategia para la obtención de los resultados fue la triangulación de los datos

recogidos de los casos, entrevistas y doctrina jurídica fundamentada. Por el volumen de la información no se recurrió al apoyo del aplicativo Atlas. ti versión 9.

3.6. Criterios de rigor

La presente investigación recogió datos del estudio de caso, entrevistas, doctrina documentada e información complementaria los que se interpretaron objetivamente en su contexto pudiéndose extrapolar a nivel nacional.

Los criterios de credibilidad, seguridad y confirmabilidad se lograron triangulando datos y fuentes como la normatividad nacional y extranjera aplicable, la doctrina contenida en los argumentos o considerandos del caso resuelto y los resultados de las entrevistas a especialistas acreditados. Más aún, el criterio de seguridad y confirmabilidad fluye de las fuentes de los datos recogidos por tratarse de instituciones que merecen fe pública como el Tribunal Constitucional, Poder Judicial, Tribunal Registral, así como especialistas en el contexto establecido que resultan creíbles y confirmables. Asimismo, en cuanto al criterio de transferibilidad la posición o tesis que se defiende puede extrapolarse en los resultados a nivel nacional, siendo de este modo transferibles como último criterio de rigor científico de la presente investigación.

3.7. Aspectos éticos

Los resultados de la presente investigación son el producto de la revisión objetiva y exhaustiva de la información que se encontró en los instrumentos que le sirvan de fuente. La información de la literatura jurídica y administrativa, jurisprudencia, jurisdiccional o registral, así como la doctrina jurídica que fue

necesaria ha sido debidamente referenciada con el estilo APA 7 que exige la universidad.

Asimismo, no se encontró ninguna incompatibilidad entre el desarrollo de esta investigación, sus resultados y el orden público o buenas costumbres que rigen nuestra sociedad, en tanto que se trata de información de dominio público ubicada en los portales web de las entidades consideradas.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Resultados y triangulación

4.1.1. Estructura argumentativa de la sentencia del Expediente 0018-2015-PI/

TC.

Los argumentos de este caso motivan una revisión de lo regulado en nuestro país y verificar la necesidad de modificaciones y de la posibilidad de nuevas estructuras registrales.

En cuanto a las fuentes de titulación auténtica, el Tribunal Constitucional expresa que el Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado deberán sancionar ejemplarmente la conducta de los notarios que

dolosamente o por negligencia afecten el derecho de propiedad. En todo caso, este Tribunal estima pertinente reiterar que los notarios, árbitros, jueces y registradores deben ejercer sus atribuciones de conformidad no solo con la ley, sino especialmente con la Constitución y los derechos y principios que ella consagra como la propiedad y la seguridad jurídica. La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extraregistrar. El cumplimiento estricto de la normativa y de condiciones razonables y suficientes para la calificación que derive en un registro como fiel reflejo de la realidad extraregistrar expresan el pronunciamiento del Tribunal Constitucional en cuanto a esta categoría.

Las condiciones anotadas anteriormente para la titulación auténtica no resultan suficiente frente a la criminalidad organizada. No bastaría, en principio, la diligencia y el eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad en un caso concreto de esta naturaleza. Se reafirma en el caso de la presente tesis que la exigencia de diligencia y prudencia requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no solo es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la

Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil.

Si bien el ordenamiento jurídico peruano en la actualidad ha previsto mecanismos legales para prevenir y, eventualmente, para sancionar a los notarios, a los jueces y registradores, no se advierte una regulación suficiente que pueda prevenir la comisión de ilícitos por parte de árbitros y registradores, lo que constituye, en atención a los derechos y bienes constitucionales en juego, una tarea pendiente del legislador.

En cuanto a la conducta del adquirente, señala que será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados. Esto último constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, en los antes explicados, para que se configure la buena fe del tercero de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, modificado según la ley antes citada.

En suma, para el titular registral, si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la SUNARP para acceder de manera gratuita al estado de las partidas registrales y a la información correspondiente; y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, entonces, puede concluirse

válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución. La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro. Este Tribunal considera que el deber de diligencia exigible a los propietarios, como regla general de actuación, debe ser reforzado con medidas implementadas desde el Estado, no solamente en aras de proteger a los titulares del derecho y a la propiedad como instituto y valor del ordenamiento jurídico. Puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica. Se establece de este modo la exigencia de diligencia para el adquirente y del titular, según corresponda a una conducta protectora del derecho de propiedad que va más allá de la sola inscripción.

En cuanto a los efectos de la inscripción el Tribunal precisa que la inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro. Al respecto, es de conocimiento de este Tribunal que la

Sunarp ofrece mecanismos gratuitos para proteger la propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad. Por lo expuesto, si se considera que el ejercicio de derechos, como la propiedad, implica también el cumplimiento de deberes, entonces, le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad.

Este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.

En cuanto a la afectación del titular registral, señala que la alegada nulidad generada en el primer paso (primera transferencia) no tiene relación directa ni constituye un elemento relevante para el análisis de constitucionalidad de las disposiciones impugnadas en la presente controversia.

Resulta meridianamente claro que, en principio, si bien la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al bien inscrito, también es cierto que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus

funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad.

Que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.

Los argumentos del Tribunal Constitucional culminan relativizando los efectos de la inscripción, tanto para el titular registral como para el adquirente.

4.1.2. Opinión de los especialistas respecto de los argumentos de la sentencia del Expediente 0018-2015-PI/TC.

La opinión obtenida de los especialistas mediante la técnica de entrevista, se han triangulado en dos grupos. Un primer grupo de 03 expertos que recoge el criterio de tres especialistas a los que se denominarán Especialista A, B, C y que cuentan con experiencia en el Derecho Registral como Registradores Públicos, grado académico de Doctor, además se desempeñan en la docencia universitaria en materia jurídica y específicamente registral. Un segundo grupo de 04 especialistas en materia jurídica registral como docentes universitarios en dicha materia o en materia jurídica, trabajan en el Sistema Registral Peruano (SUNARP) y uno de ellos,

además actualmente, se desempeña en el Ministerio Público. A estos se les denominará Especialista D, E, F, G.

En el primer grupo y en cuanto a la titulación auténtica es unánime considerar que la protección del propietario titular si tiene relevancia constitucional como para un pronunciamiento del Tribunal Constitucional, asimismo, en cuanto a las condiciones que posibiliten mayor seguridad en el procedimiento previo a la calificación registral se opina por la tecnología como principal aliado. Por su parte el grupo 02 tres de los entrevistados consideran que no contiene materia constitucional y un tercero discrepa pronunciándose afirmativamente. En cuanto a las condiciones para darle seguridad al procedimiento previo sostienen dos de ellos como aliado a la tecnología, dos que consideran que los que existen son suficientes precisando los regulados.

En cuanto a la calificación registral como acto previo a la inscripción y posterior a la titulación auténtica, la diligencia y cumplimiento estricto de la ley para luchar contra la criminalidad en cuanto a falsificación y suplantación consideraron que no es suficiente, siendo concordes con el Tribunal Constitucional. Asimismo, en cuanto a la necesidad de mayores requisitos a la fe pública estimaron que el primer filtro debe ser el notario para evitar dichos defectos en los títulos, asimismo, se opina que en los supuestos de falsificación y suplantación no debe aplicarse la fe pública registral y que deben incorporarse modificaciones legislativas en dicho sentido. En este último aspecto no han coincidido en sus apreciaciones. En el grupo 02 se considera que el cumplimiento de la ley y la diligencia si bien son necesarios y hasta un deber no deben quedarse a la zaga de la criminalidad. Asimismo,

se sostiene que los requisitos de la fe pública regulados son suficientes para su configuración y que no son fáciles de cumplir.

En cuanto a la inscripción y considerando los argumentos del Tribunal Constitucional los entrevistados expresan que no consideran inconstitucionales las modificaciones a la fe pública que se han realizado. En cuanto a la diligencia e inscripción del titular para proteger su derecho se consideran que deben incorporarse a la legislación en dos casos y un tercero que considera suficiente lo regulado. En el grupo 02, en este tema tres entrevistados consideran que las modificaciones no son inconstitucionales, por el contrario refuerzan la protección, sin embargo existe una opinión que consideran inconstitucional la posición del Tribunal en tanto que se afecta la propiedad del titular. En cuanto a la diligencia e inscripción se considera que la protección del titular es materia civil y no registral, deben considerarse los mecanismos ya regulados de protección de la propiedad y estudiar el sistema civil respecto de este derecho.

Respecto a la protección del tercero y no del titular se considera que dicha opción jurisprudencial y legislativa no vulnera la constitución. Asimismo, la diligencia y prudencia exigida al adquirente desde la celebración del acto van desde la que considera que no afecta por tratarse de un sistema declarativo y constitutivo, según el acto, hasta quien considera que conserva la fe pública y un tercero que si afecta al sistema de fe pública. En el grupo 02 tres de las opiniones consideran que no se vulnera la constitución protegiendo al tercero adquirente en perjuicio del titular. La opinión discrepante considera que la constitución protege la propiedad y en consecuencia no debe desprotegerse al titular. En cuanto a la diligencia y

prudencia desde la celebración del acto se considera que ralentiza la contratación, la encarece y relativiza la inscripción y la hace impredecible. No obstante una de las opiniones se refiere a que beneficia al sistema en tanto que el tercero procuraría eliminar los defectos que se puedan presentar.

La motivación cualificada que se incorpora en caso de vulnerabilidad, en el grupo 01, se considera que afecta al registro por la incertidumbre que genera y elevación de los costos de transacción al requerir pronunciamiento judicial. Por su parte en el grupo 02 prácticamente es unánime el considerar que si afecta por la incertidumbre de un proceso judicial para definirla.

Por último, en el grupo 01, considerando los cuestionamientos al sistema registral se considera que debe gestionarse un registro obligatorio o constitutivo con base catastral. En el grupo 02 se estima que la opinión mayoritaria se orienta por un nuevo sistema constitutivo, no obstante, se sugiere mayor estudio en su formulación.

4.1.3. Casos complementarios resueltos por el Tribunal Constitucional.

En el presente se han considerado los siguientes casos: EXP. N° 0016-2002-AI/TC (1), EXP. 0001/0003-2003-AI/TC (2), EXP. 0008-2003-AI/TC (3), EXP. N.° 05569-2015-PA/TC (4), EXP. N.O 0864-2009-PalTC (5), EXP N.° 01607-2013-PA/TC (6). En cuanto a la titulación auténtica los casos 1,2,4,6 hacen referencia a esta categoría señalando que la legislación debe proveer de las condiciones para que el procedimiento previo a la inscripción dote de seguridad jurídica suficiente para que el registro sea el fiel reflejo de la realidad, siendo la escritura un instrumento que puede concurrir a ello, aún cuando se considera em más costoso. Asimismo, en los mismos casos se

vincula la titulación auténtica con la calificación registral precisando un criterio para esta ceñido a su ejercicio en armonía con el bien común y de acuerdo a ley (caso 3).

En cuanto a la inscripción todos hacen mención expresa considerandola como el medio que permite que el derecho de propiedad trascienda a la calidad de garantía institucional del crecimiento y desarrollo individual y social. La inscripción proporciona mayor seguridad dando al derecho oponibilidad erga omnes. Igualmente se considera que no solo es un derecho sino también un deber. Goza de fe pública registral luego de cumplir con estrictos requisitos que deben interpretarse restrictivamente. La fe se remite hasta el título archivado.

4.2 Discusión de resultados

4.2.1. Titulación auténtica

En esta categoría de investigación los antecedentes estiman que el instrumento público notarial debe integrarse con nuevos elementos que le den un nuevo contenido que permitan una nueva lectura y visión. Lo anterior sin dejar de considerar su complementariedad con el registro con funciones y propósitos particulares. Siendo el documento notarial auténtico un exhaustivo control de legalidad base de la inscripción no resulta conveniente liberar dicho paso previo a la inscripción por los problemas que ha generado la ausencia de fe pública notarial. Dicho control de legalidad debe ser verificado por el Registrador como una de sus obligaciones fundamentales.

Los antecedentes referidos son concordes con lo regulado por la normativa nacional. En efecto, se exige instrumento público para el acceso al registro, en el supuesto del registro de predios las excepciones para el derecho privado son establecidas por la ley. En este aspecto, es la función notarial la de mayor recurrencia para el acceso al registro.

En España se regula esta categoría como exigencia para el acceso al registro desde las diferentes formas de producción definiéndose a su vez el documento auténtico a aquellos que dan fe por sí solos.

En Argentina mediante Ley 17801 se regula el ámbito registral considerando que los documentos para ser inscritos deben constar en escritura pública notarial, resolución judicial o administrativa, con las formalidades establecidas, ser auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios del acto inscribible.

La regulación en México exige para el registro los testimonios de escrituras públicas o actas notariales u otros documentos auténticos. Los de fuente judicial y privada válidos con arreglo a ley.

El Tribunal Constitucional Peruano establece como exigencia básica el cumplimiento de la Constitución Política vigente y el principio de seguridad jurídica que transversalmente la recorre en la protección de la propiedad. Asimismo, reclama sanción de conductas dolosas o negligentes que afecte al derecho de propiedad por parte de notarios, registradores, jueces, árbitros y otros. Todo ello a efectos de no convertir al registro en una ilusión o apariencia de protección. Debe dotarse de seguridad jurídica a todos los actos anteriores y vinculados con el registro.

El criterio del tribunal Constitucional peruano en casos semejantes se orienta por la escritura pública al proporcionar mayor seguridad jurídica, sin embargo, considera que un formulario registral con mayores seguridades y fe pública no colisiona con el principio aludido.

Los especialistas del primer grupo triangulado, docentes universitarios y doctorados, consideran que debe existir un pronunciamiento a nivel del Tribunal Constitucional respecto de la protección del titular registral cuando se afecta con falsificación documentaria o suplantación de identidad a la titulación auténtica. Se indica como condiciones razonables y suficientes la incorporación de la tecnología en el ámbito nacional y de la titulación auténtica.

Por su parte los especialistas del grupo 02 entrevistados, docentes universitarios y funcionarios del sistema registral peruano y del ministerio público, consideran que la nulidad de la primera transferencia no tiene materia constitucional y que ya estaba comprendida en la regulación anterior y que los supuestos que la generan son extraregistrales, asimismo su conformidad con lo resuelto. En cuanto a las condiciones para que el procedimiento previo proporciones seguridad jurídica se estima la tecnología, diligencia del adquirente y las facilidades y mecanismos administrativos registrales que debe proporcionar el Estado.

4.2.2. Calificación registral

Esta categoría conceptual se define desde las investigaciones antecedentes considerados como un filtro de legalidad cuyo resultado puede ser denegatorio permitiéndose su revisión, no se trata de un acto absoluto ni

ilimitado. Ante la ausencia de normas que regulen los supuestos de denegatoria llega a sugerirse una exhaustiva normativa y su difusión. La función notarial y la calificación registral son dos filtros de la inscripción. Si bien la función notarial y la calificación son filtros, los efectos de la inscripción se consideran desproporcionados, refieren la fe pública registral, cuando se trata de supuestos como la falsificación o suplantación de identidad en los que se despoja al titular registral.

Esta categoría se encuentra exhaustivamente regulada en Perú en el nivel legal y reglamentario entendiéndose como el examen de legalidad interna y externa previo y exhaustivo a que deben someterse los títulos registrales para su acceso al registro. Normativamente se regulan sus alcances objetivos y subjetivos, así como el ámbito documentario que comprende.

En España la calificación registral se define normativamente el alcance a las formas extrínsecas y su extensión muy similar a la regulación en Perú, capacidad de los otorgantes, validez de los actos de dispositivos llegando hasta los asientos del registro.

En Argentina se regula la rogación como inicio del procedimiento registral, asimismo se establece que el registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita, en razón a lo que resulte de ellos y de los asientos del registro. La fe no se extiende expresamente al título archivado.

La calificación registral en México se regula expresamente como responsabilidad de los registradores y acto previo de acceso al registro, los supuestos la denegatoria se regulan taxativamente. Expresamente se regulan dos formas de registro la anotación preventiva, con efectos retroprioritarios,

y la inscripción definitiva. Los efectos de la inscripción son la legitimación, fe pública registral ésta de modo similar que en Perú.

Sobre esta categoría el Tribunal Constitucional Peruano resuelve que se dote de seguridad jurídica al procedimiento previo a la inscripción, encontrándose la calificación registral en este ámbito como acto previo, ineludible y exhaustiva del registro. La responsabilidad que acarrea debe tener por correlato las sanciones por actos dolosos o negligentes. Por ello resuelve que en dicho sentido no basta el cumplimiento de la ley para hacer frente a la criminalidad.

Para casos semejantes el tribunal Constitucional reconoce a esta categoría como importante en el sistema de seguridad jurídica y sus efectos sobre la inscripción, sobre todo en la formación de la fe pública registral.

En cuanto al diligente y escrupuloso cumplimiento de la ley los especialistas del primer grupo entrevistado expresan que requiere de la coordinación de las entidades involucradas y de establecer efectos jurídicos negativos a los supuestos de falsificación y suplantación. Asimismo, precisan que se requiere regular los supuestos mencionados desde la norma que establece los requisitos de la fe pública registral hasta la que regula los pasos previos como la titulación auténtica.

En cuanto a esta categoría el segundo grupo de especialistas entrevistado expresaron que la diligencia y cumplimiento escrupuloso de la ley para hacer frente a la falsificación y suplantación estimaron que sí por tratarse de casos específicos mínimos y dadas las acciones del sistema registral, más aún cumplir la ley es un deber ciudadano, sin embargo, los actos delictivos van a la par con los avances en la protección con los derechos y

debe recurrirse a la moderna tecnología para neutralizarlos. Se consideran además suficiente los requisitos para la formación de la fe pública registral dado que muestran rigurosidad en su cumplimiento, aún cuando se sugiere la acreditación de la posesión por uno de ellos.

4.2.3. Inscripción registral

La inscripción registral tiene poderosos efectos de protección inmobiliaria, en tanto se cumplan las exigencias legales; sin embargo, no tiene como efecto excluir la responsabilidad del adquirente frente a la Administración aún en su situación de terceros registrales. Se trata de un control instrumental generando una presunción *iuris tantum*. Los efectos dependen de la rigurosidad de la calificación al que debe estar sujeta al control judicial posterior. Este no debe ser desproporcionado por la naturaleza del delito que llegue a afectar al tercero de buena fe.

La inscripción se define reglamentariamente en Perú como un resumen que contiene los principales elementos del acto inscribible y los aspectos formales del título que lo contiene. Legalmente se fijan sus efectos, siendo los más importantes la publicidad, legitimación, fe pública, prioridad excluyente y oponibilidad. La fe pública es la que se ha visto afectada por la falsificación de documentos del título registral y la suplantación de identidad en el ámbito de la titulación, supuestos que afectaron las categorías consideradas en la presente tesis.

En España, de donde nuestra legislación registral y notarial se nutre esencialmente, la calificación positiva genera la inscripción. Los efectos que

se regulan son legitimación, fe pública, oponibilidad, publicidad, prioridad excluyente.

En la Argentina, no obstante, dictarse el Código Civil y Comercial el año 2014 continuó vigente la ley 17801 que regula el aspecto registral de los predios. Sin embargo, al tratar de los derechos reales se establece que estos recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción correspondiente al derecho, igualmente recaen sobre cosas no registrables para la protección de los derechos sobre estos. Los principales efectos es la inoponibilidad, publicidad, legitimación, La buena fe diligente puede asumirse desde su regulación cuando quienes no pueden oponerla. Se regula la inscripción constitutiva como modo necesario y suficiente de oponibilidad del derecho real. La inscripción se constituye en un modo legal de transmisión y constitución de derechos reales sobre cosas reales, para las no registrables cuando el tipo de derecho lo requiere.

En esta categoría el tribunal Constitucional abunda en argumentos para incorporar nuevas exigencias a la regulación de la fe pública registral como efecto característico de nuestro sistema. Así, establece que no solo es coherente con lo regulado exigir diligencia y prudencia al tercero adquirente desde la celebración del acto, sino también con lo resuelto por la Corte Suprema en casos semejantes. La publicidad, señala, se extiende al asiento registral y a los títulos de archivo. La exigencia de un comportamiento adecuado y protector de sus derechos se dirige a ambos propietarios, titular y tercero adquirente. Para aquel utilizar todos los mecanismos de protección proporcionados por el Estado y para éste una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto, elementos que resultan coherentes con la

normativa vigente y cuestionada en el caso que se estudia. La propiedad no es solo un derecho, menos absoluto, sino un deber, salvo situaciones de especial vulnerabilidad. Todo ello acompañado de un adecuado ejercicio de las funciones de los funcionarios directamente involucrados.

En procesos, que como información complementaria se incorporan a la presente tesis, el Tribunal Constitucional peruano va a efectos extra registrales como integrarse en el desarrollo del país al convertirse el registro en un medio que le da trascendencia al derecho de propiedad convirtiéndolo en una garantía institucional erga omnes. No obstante, deja claro que la propiedad es un derecho y a la vez un deber. En cuanto a la fe pública registral, considera suficiente el cumplimiento de los requisitos regulados, más aún una interpretación restrictiva de estos. La extensión de la publicidad llega al contenido del título de archivo.

Los especialistas entrevistados en el primer grupo no consideran inconstitucionales las modificaciones realizadas al art. 2014 del Código Civil regulador de la fe pública registral. En cuanto a mecanismos adicionales de protección del titular registral expresan que se debe recurrir a la titulación que asegure los derechos y a lo que establece la jurisprudencia como la diligencia, prudencia y posesión de los bienes. En cuanto a la derrotabilidad del titular registral en favor del tercero se considera que no infringe la Constitución dado que son niveles de protección distintos y que dependen de la acreditación de la buena fe. En cuanto a la afectación del sistema por la incorporación de la diligencia y prudencia del adquirente desde la celebración del acto se sostiene que afecta la fe pública registral dado el proceso que la genera y por existir actos que configuran un sistema con efectos distintos, declarativos y

constitutivos. Asimismo, unánimemente los especialistas de este grupo consideran que la motivación cualificada por vulnerabilidad afecta el tráfico inmobiliario, al incrementar los costos de transacción, desproteger el derecho de propiedad y no existir un sistema registral adecuado.

El segundo grupo de especialistas entrevistados sostiene que las modificaciones a la fe pública registral no son inconstitucionales realizadas refuerzan la posición del titular registral y que se derivan de actos extra registrales, coincidiendo con la ponderación realizada por el Tribunal Constitucional, solo una posición discrepó al considerar que se desprotegía la propiedad del titular. Asimismo, en cuanto a la diligencia e inscripción para la protección registral se considera que no es necesario adicionar mecanismos por pertenecer al ámbito civil y que no debió regularse desde el ámbito registral, sin embargo, los mecanismos administrativos existentes deben difundirse. La protección del tercero registral antes que del titular registral no se considera inconstitucional, por el contrario, son complementarios, mayor protección acarrea el principio de fe pública registral, solo una respuesta discrepante en tanto se asume que se desprotege a un titular registral propietario. En cuanto a la exigencia de una conducta diligente y prudente del tercer adquirente se considera que genera retrasos, inseguridad jurídica y relativiza la información del registro, no obstante, también se considera que favorece al tráfico jurídico y genera transacciones seguras. En cuanto a la condición regulada por el Tribunal Constitucional respecto de la motivación cualificada por vulnerabilidad se sostiene que es un ataque a la seguridad del tráfico y que, en todo caso, es parte de la labor judicial como garantía de motivación de sus decisiones en todos los casos.

4.2.4. Efectos de lo resuelto por el Tribunal Constitucional sobre el sistema de seguridad jurídica peruano.

En este aspecto, los especialistas del grupo 1 entrevistados sostienen que en el Perú resulta necesario e imperante se instaure un sistema registral constitutivo, concorde con los criterios económicos actuales, o uno obligatorio.

En el segundo grupo de especialistas entrevistados se encontró que sostenían por que se mantenga declarativo y constitutivo por excepción para determinados actos y también como una opción al declarativo, una tercera posición es la de someterlo a mayor análisis por tratarse de un sistema que ha recibido influencia francesa e italiana en cuanto a la transmisión de la propiedad y española en su inscripción.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

- La titulación auténtica, calificación e inscripción registral se vieron conceptualmente afectadas con la sentencia del Tribunal Constitucional, cuyo caso es materia de la presente tesis. Se incorporan como exigencias para la configuración de las categorías mencionadas la posesión, diligencia y prudencia desde la celebración del acto, diligencia en la protección del derecho del titular, motivación cualificada. Los elementos incorporados se constituyen en nuevas exigencias a la actividad notarial, registral y jurisdiccional.
- La titulación auténtica debe remitirse a elementos extra registrales y documentarios que permitan asegurar el derecho de propiedad a inscribir. La calificación registral debe considerar en su configuración legal la tarea pendiente del legislador mencionada por el Tribunal Constitucional en cuanto a la fijación de responsabilidades. Asimismo, en su performance dentro del procedimiento registral debe tener en cuenta las nuevas exigencias indicadas en el caso estudiado

desde el título presentado. La inscripción se ha relativizado. La legitimación y fe pública que produce como sus principales efectos que caracterizan nuestro sistema registral, son los elementos que más se han visto afectados con la sentencia del Tribunal Constitucional.

- El sistema registral se constituye en protector de uno de los propietarios, en consecuencia la propiedad como institución queda parcialmente asegurada. Al optarse por la protección del tercero registral y no considerar al titular inscrito, la propiedad legitimada no tendría ningún mecanismo jurídico ni económico de protección.
- La protección integral de la propiedad exige salir del esquema actual de protección registral. Un nuevo sistema que prevea los problemas que genera la sentencia estudiada exige remitirse a su fuente civil. Requiere no solo de soluciones registrales, sino de cambios estructurales que involucran a ramas jurídicas distintas. El desarrollo del sistema registral ha dejado de ser motivo para no establecer un sistema que sea acorde con la protección integral de la propiedad considerando al tercero registral.

5.2. Recomendaciones

- Las categorías registrales investigadas a partir de la jurisprudencia constitucional y las conclusiones que se han formulado permiten percibir que el sistema de protección vigente se encuentra en crisis generando desprotección de la propiedad. El sistema actual traslada las exigencias a los contratantes en forma de diligencia, prudencia, hechos materiales como la posesión, motivación cualificada. Por todo ello se estima que resulta necesario el estudio integral del sistema de protección de la propiedad.
- El nuevo sistema normativo de protección no debe limitarse a ámbitos formales o de seguridad jurídica, sino cubrir todos los aspectos que permitan asegurar en todos sus

ámbitos la propiedad. Resultan necesarios nuevos estudios que evalúen la protección de la propiedad en todos sus ámbitos que no perjudiquen la seguridad jurídica estática o dinámica.

- La protección civil a través de exigencias materiales y formales para la constitución de propietarios, la normativa notarial acorde con dichas pautas, un sistema de registro que rescate la fe pública que favorezca el tráfico inmobiliario, procesos que permitan obtener y mantener los poderes de la propiedad sin menoscabo de los mismos por morosidad y por último normas penales que cierren el círculo de protección con la prevención y represión suficiente a quienes atentes contra la institución de la propiedad. Tales instituciones deben integrarse con estudios que delimiten su ámbito pero que se orientes a generar un cuerpo doctrinario y normativo de protección de la propiedad.
- La propiedad como institución básica de organización del Estado requiere un tratamiento integral en nuestro sistema normativo. Ello permite proponer el estudio integral que permita soluciones normativas integrales acordes con el desarrollo del país. Debe estudiarse una nueva estructura de tenencia y propiedad del territorio del Estado.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Couture, E. (2011). *El concepto de fe pública*. Lima: Gaceta notarial.

Neri, A. (1980). *Tratado teórico y práctico de derecho notarial*. Buenos Aires: Depalma.

García García, J. M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: EDICTORIAL CIVITAS S.A.

Morín, E., Ciurana, E. R., & Motta, R. D. (2002). *Educación en la era planetaria. El pensamiento complejo como método de aprendizaje en el error y la incertidumbre humana*. Valladolid: UNESCO.

García Coni, R. R., & Frontini, A. A. (1993). *Derecho Registral Aplicado*. Buenos Aires: Depalma.

Pau Pedrón, A. (1995). *Curso de práctica registral*. Madrid: UPCO.

Radbruch, G. (1951). *Introducción a la Filosofía del Derecho*. México: Fondo de Cultura Económica Nro. 42.

Sentencia del Tribunal Constitucional, 0016-2002 (Tribunal Constitucional 30 de abril de 2003).

Alzamora, M. (1976). *La filosofía del derecho*. Lima: SESATOR.

Perez Luño, A. E. (1994). *La seguridad jurídica*. Barcelona: Ariel S.A.

Arcos Ramírez, F. (2000). *La seguridad jurídica. Una teoría formal*. Madrid: DYKINSON SL.

Avila, H. (2012). *TEORIA DE LA SEGURIDAD JURIDICA*. Madrid: Marcial Pons.

Carnelutti, F. (1950). *La figura jurídica del notariado*. Madrid: Gaceta notarial.

Hernandez-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. (M. G.-H. C.V, Ed.) México: Mc Graw Hill Educación.

Plua-parrales, N. V. (2019). Análisis crítico sobre las negativas en el registro de propiedad y seguridad jurídica. *Revista Científica FIPCAEC (Fomento De La investigación Y publicación En Ciencias Administrativas, Económicas Y Contables)*, 4(4), 362-374.

Cosola, S. J. (12 de diciembre de 2017). <http://sedici.unlp.edu.ar>. Recuperado el Agosto de 2020, de <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/72890>: <https://doi.org/10.35537/10915/72890>

lopez-martinez de septien, O. (2017). <https://www.tdx.cat>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/>: <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/462031/olmds1de1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

De la Hoz, A. M. (2017). <https://www.educacion.gob.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://www.educacion.gob.es/teseo>:

<https://www.educacion.gob.es/teseo/imprimirFicheroTesis.do?idFichero=x2j7YJQcG50%3D>

Garcia-Valdecasas, F. J. (2016). <https://hera.ugr.es>. Recuperado el AGOSTO de 2020, de <https://hera.ugr.es/tesisugr>:

<https://hera.ugr.es/tesisugr/25637575.pdf>

Jimenez, T. A. (2015). <https://eprints.ucm.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://eprints.ucm.es/54073>:

<https://eprints.ucm.es/54073/1/5322943712.pdf>

Fernandez, M. A. (2015). <https://addi.ehu.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://addi.ehu.es/bitstream/handle>:

https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/17939/TESIS_FERNANDEZ_EGEA_MARIA%20ANGELES.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Arambula, R. (2015). <https://www.educacion.gob.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://www.educacion.gob.es/teseo>:

<https://www.educacion.gob.es/teseo/imprimirFicheroTesis.do?idFichero=GK1I%2FJUPOck%3D>

Aguilar, L. A. (2014). <https://gredos.usal.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://gredos.usal.es/bitstream/handle>:

https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/123875/DDP_AguilarBasurto_Tesis_Funcion_Notarial.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Martinez, J. C. (2014). <http://e-spacio.uned.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <http://e-spacio.uned.es/fez>: http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:Derecho-Jcmartinez/MARTINEZ_ORTEGA_Juan_Carlos_Tesis.pdf

Martinez, A. (2010). <https://eprints.ucm.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://eprints.ucm.es/54543>: <https://eprints.ucm.es/54543/1/5328985686.pdf>

Núñez, L. A., Castillo, J. S., & Núñez, J. E. (20 de Enero de 2020). <https://www.aulavirtualusmp.pe>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php>: <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/1809/pdf09>

Cervantes, R. S. (enero-junio de 2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial* , 11(13), 165-196.

Grandez, L. L. (2019). <https://alicia.concytec.gob.pe>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://alicia.concytec.gob.pe/vufind557c2>: https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UNHE_f86a09a88f468736bd98e3690c1557c2

Gonzales, G. H. (2018). <https://ruidera.uclm.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle>: <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>

Chambi, A. R. (2018). <http://repositorio.uancv.edu.pe>. Recuperado el Agosto de 2020, de <http://repositorio.uancv.edu.pe/handle>: <http://repositorio.uancv.edu.pe/handle/UANCV/1738>

Almenara, J. L. (2017). <http://scientiarvm.org>. Recuperado el Agosto de 2020, de <http://scientiarvm.org/cache/archivos>:

http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF_815074962.pdf

Carmona, C. (2020). <https://scielo.conicyt.cl>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php>:

https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502020000100345

Castillo, C. (2018). <https://dialnet.unirioja.es>. Recuperado el Agosto de 2020, de <https://dialnet.unirioja.es/servlet>:

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7258806>

Amado, E. d. (2017). *El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital* (Vol. 1).

Lima, Lima, Perú: Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL.

Gonzales, G. (2015). *Derecho Registral y Notarial* (Vol. 1). Lima, Lima, Peru:

Editora y Distribuidora Ediciones Legales EIRL.

Gonzales, G. (2017). *El fraude inmobiliario. Problemas y soluciones*. (Vol. 1).

Lima: Jurista Editores EIRL.

Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *Vox Juris*, 33(1), 183-208.

Saborido, P. (octubre-diciembre de 2017). LA PROTECCION DEL USUARIO REGISTRAL A TRAVÉS DE LA REFORMA DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES. *Revista de Derecho Civil*, IV(4), 87-122.

POI, S. 2. (18 de diciembre de 2020). <https://www.gob.pe/sunarp>. Recuperado el enero de 2021, de http://transparencia.gob.pe/enlaces/pte_transparencia_enlaces.aspx?id_entidad=183&id_tema=5&ver=#.YAUZwS2xBQI: <https://www.sunarp.gob.pe/qinstitucional.asp?ID=9126>

Mendoza, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición) . *Derecho y Cambio Social*(33).

Avendaño, J. &. (Diciembre de 2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública. *IUS ET VERITAS*(22(45)), 188-201.

Gonzales, G. (2015). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado. *Revista del Instituto de ciencias jurídicas de Puebla - México*, 249-273.

Mejorada, M. (13 de julio de 2020). <https://laley.pe>. Recuperado el enero de 2021, de <https://laley.pe/art/9925>: <https://laley.pe/art/9925/fortalecida-fe-publica-registral>

Hernandez-sampieri, R. (2018). *Metodología de la investigación* (Vol. 1). México, México, México: Mc Graw Hill.

Manzano, A. (1994). *Derecho Registral Inmobiliario* (Vol. II). (J. S. S.A, Ed.) Madrid.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de Derechos Reales* (Vol. I). (J. Editores, Ed.) Lima, Perú, Perú: Jurista Editores.

Nozick, R. (1974). *Anarquía, Estado y Utopía* (Vol. I). (F. d. Económica, Ed.)

México: Fondo de Cultura Económica.

7. ANEXOS

7.1. Matriz de categorización

Problema de investigación	Pregunta de investigación general	Objetivo General	Objetivos específicos	Categorías	Dominios
La ley 30313 el año 2015 trató de resolver el problema que se presentaba en el aseguramiento jurídico del derecho fundamental a la propiedad. Sin embargo, contra dicha norma se interpuso un proceso de inconstitucionalidad parcial que ha culminado agravando el nivel de indefensión del propietario y dejando en entredicho la eficacia del sistema de seguridad jurídica notarial y registral peruano. La referida decisión del Tribunal Constitucional, proceso 0018-2015-PI/TC con sentencia del 08.07.2020, genera el problema jurídico que es materia de la presente tesis.	¿Cuáles son los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020?	Analizar los alcances jurídicos de la titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.	<p>a) Analizar los alcances jurídicos de la titulación auténtica en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.</p> <p>b) Analizar los alcances jurídicos de la calificación registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.</p> <p>c) Analizar los alcances jurídicos de la inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana respecto de la protección de los derechos de propiedad, Lima 2015 - 2020.</p>	<p>Titulación auténtica</p> <p>Calificación registral</p> <p>Inscripción registral</p>	<p>Falsificación</p> <p>Suplantación</p> <p>Formalidades</p> <p>Validez del acto jurídico</p> <p>Fe pública registral</p> <p>Legitimación</p>
Categorías	Dominios	Preguntas orientadoras	METODOLOGÍA	FUENTES	

<p>Titulación auténtica</p>	<p>Falsificación</p> <p>Suplantación</p>	<p>1. ¿Considera Ud. que la nulidad de la transferencia de propiedad mediante falsificación documentaria o suplantación de identidad es pertinente y relevante para el análisis de constitucionalidad en el contexto de la fe pública registral?</p>	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Método: Caso.</p> <p>Técnicas e Instrumentos: Documental, entrevistas, complementarios.</p>	<p>Participantes: 07</p> <p>Casos: 06</p>
<p>Calificación registral</p>	<p>Formalidades</p> <p>Validez del acto jurídico</p>	<p>2. ¿Qué condiciones considera Ud. razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción registral esté provisto de la suficiente seguridad jurídica?</p>		
<p>Inscripción registral</p>	<p>Fe pública registral</p> <p>Legitimación</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>		

		<p>3. ¿Considera Ud. suficiente la diligencia y eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad? De ser el caso, por favor, menciones algunos elementos adicionales.</p> <p>4. ¿Considera Ud. que los requisitos para la constitución de la fe pública registral regulados resultan suficientes para proteger al tercero registral o se necesitan mayores exigencias a las partes contratantes, entidades u otros intervinientes para</p>	
--	--	---	--

		<p>poderla acreditar y lograr la protección del sistema registral?</p> <p>----- ----- ----- -----</p> <p>5. ¿Considera Ud. que las modificaciones realizadas a la regulación de la fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil, al desproteger al titular registral frente a supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad resultan inconstitucionales?</p> <p>6. Se sostiene que la inscripción registral y el deber de diligencia del propietario legitimado no</p>		
--	--	--	--	--

		<p>son suficientes en nuestro sistema actual para asegurar el derecho de propiedad, en este contexto ¿Qué mecanismos considera Ud. deben incorporarse para proteger adecuadamente al titular registral del derecho de propiedad?</p> <p>7. ¿Considera Ud. que el proteger al tercero registral de buena fe conforme al artículo 2014 del Código Civil, estimando la derrotabilidad de la protección del propietario titular del artículo 2013 del Código Civil, vulnera la Constitución Política?</p> <p>8. La conducta diligente y prudente del adquirente,</p>	
--	--	--	--

		<p>desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, para configurar la buena fe del tercero se incorpora como criterio para proteger la adquisición de éste</p> <p>¿Qué efectos considera Ud. genera sobre el sistema registral actual?</p> <p>9. ¿Considera Ud. que la exigencia de motivación cualificada por la existencia de una situación de especial vulnerabilidad que dificulta el cumplimiento del deber de diligencia (precariedad económica, educativa, social, cultural u otras) afecta la protección de la propiedad en razón a la situación del propietario</p>		
--	--	---	--	--

		<p>generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario?</p> <p>10. ¿Considera Ud. que los continuos cuestionamientos y afectaciones al sistema de protección jurídica de la propiedad permitirían, dada la situación actual, una propuesta de un nuevo tipo de registro? ¿podría exponernos cual, de ser el caso?</p>		
--	--	--	--	--

Anexo 7.2: Guion de preguntas de entrevista / consentimiento informado

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Lima, de de 202.....

Estimado Doctor:

.....

Presente.

La presente para comunicarle que se viene realizando una investigación académica de carácter jurídico con la finalidad de culminar la tesis para optar el grado académico de doctor en derecho denominada "*Titulación auténtica, calificación e inscripción registral en la jurisprudencia constitucional peruana sobre protección de la propiedad - Lima 2015-2020*".

En mérito a lo anterior y dado el enfoque de la investigación se ha considerado necesario contar con la opinión o criterio jurídico de especialistas en temas registrales ampliamente conocedores de la materia relacionada con la tesis mencionada.

Por las razones referidas se ha estimado sumamente valioso contar con vuestros aportes y hacerle llegar el cuestionario de entrevista con el objeto de que en el mismo desarrolle el que corresponde a cada tema.

Agradecemos, su valiosa colaboración con la presente.

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA

TITULACIÓN AUTÉNTICA

1. ¿Considera Ud. que la nulidad de la transferencia de propiedad mediante falsificación documentaria o suplantación de identidad es pertinente y relevante para el análisis de constitucionalidad en el contexto de la fe pública registral?

Respuesta:.....

2. ¿Qué condiciones considera Ud. razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción registral esté provisto de la suficiente seguridad jurídica?

Respuesta:.....

CALIFICACIÓN

3. ¿Considera Ud. suficiente la diligencia y eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad? De ser el caso, por favor, menciones algunos elementos adicionales.

Respuesta:.....

4. ¿Considera Ud. que los requisitos para la constitución de la fe publica registral regulados resultan suficientes para proteger al tercero registral o se necesitan mayores exigencias a las partes contratantes, entidades u otros intervinientes para poderla acreditar y lograr la protección del sistema registral?

Respuesta:.....

INSCRIPCIÓN

5. ¿Considera Ud. que las modificaciones realizadas a la regulación de la fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil, al desproteger al titular registral frente a supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad resultan inconstitucionales?

Respuesta:.....

6. Se sostiene que la inscripción registral y el deber de diligencia del propietario legitimado no son suficientes en nuestro sistema actual para asegurar el derecho de propiedad, en este contexto ¿Qué mecanismos considera Ud. deben incorporarse para proteger adecuadamente al titular registral del derecho de propiedad?

Respuesta:.....

7. ¿Considera Ud. que el proteger al tercero registral de buena fe conforme al artículo 2014 del Código Civil, estimando la derrotabilidad de la protección del propietario titular del artículo 2013 del Código Civil, vulnera la Constitución Política?

Respuesta:.....

8. La conducta diligente y prudente del adquirente, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, para configurar la buena fe del tercero se incorpora como

criterio para proteger la adquisición de éste ¿Qué efectos considera Ud. genera sobre el sistema registral actual?

Respuesta:.....

9. ¿Considera Ud. que la exigencia de motivación cualificada por la existencia de una situación de especial vulnerabilidad que dificulta el cumplimiento del deber de diligencia (precariedad económica, educativa, social, cultural u otras) afecta la protección de la propiedad en razón a la situación del propietario generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario?

Respuesta:.....

SISTEMA REGISTRAL PERUANO

10. ¿Considera Ud. que los continuos cuestionamientos y afectaciones al sistema de protección jurídica de la propiedad permitirían, dada la situación actual, una propuesta de un nuevo tipo de registro? ¿podría exponernos cual, de ser el caso?

Respuesta:.....

Anexo 7.3: Aprobación del comité de ética



COMITÉ INSTITUCIONAL DE ÉTICA PARA LA INVESTIGACIÓN

Lima, 11 de febrero de 2021

Investigador(a):
HIDELBRANDO JIMÉNEZ SAAVEDRA
Exp. N° 400-2021

Cordiales saludos, en conformidad con el proyecto presentado al Comité Institucional de Ética para la investigación de la Universidad Privada Norbert Wiener, titulado: "TITULACION AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD, LIMA 2015 - 2020" V01, el cual tiene como investigador principal a HIDELBRANDO JIMÉNEZ SAAVEDRA.

Al respecto se informa lo siguiente:

El Comité Institucional de Ética para la investigación de la Universidad Privada Norbert Wiener, en sesión virtual ha acordado la **APROBACIÓN DEL PROYECTO** de investigación, para lo cual se indica lo siguiente:

1. La vigencia de esta aprobación es de un año a partir de la emisión de este documento.
2. Toda enmienda o adenda que requiera el Protocolo debe ser presentado al CIEI y no podrá implementarla sin la debida aprobación.
3. Debe presentar 01 informe de avance cumplidos los 6 meses y el informe final debe ser presentado al año de aprobación.
4. Los trámites para su renovación deberán iniciarse 30 días antes de su vencimiento juntamente con el informe de avance correspondiente.

Sin otro particular, quedo de Ud.,

Atentamente



Yenny Marisol Bellido Fuentes
Presidenta del CIEI- UPNW

Anexo 7.4: Informe del asesor de Turnitin

PROYECTO DE TESIS

por Hidelbrando Jimenez Saavedra

Fecha de entrega: 31-ene-2021 07:42p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1498489859

Nombre del archivo: PROYECTO_DE_TESIS.docx (138.55K)

Total de palabras: 11510

Total de caracteres: 67915



**Universidad
Norbert Wiener**

UNIVERSIDAD PRIVADA NORBERT WIENER

Escuela de Posgrado

**“TITULACION AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL
EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTEC-
CIÓN DE LA PROPIEDAD, LIMA 2015 - 2020”**

PROYECTO DE TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE:

DOCTOR

Presentado por:

MAESTRO: JIMÉNEZ SAAVEDRA, HIDELBRANDO

CÓDIGO ORCID: 0000-0002-9587-2471

ASESOR: Dr. RODRÍGUEZ REGALADO, Pablo Alfonso

CÓDIGO ORCID: 0000-0001-8200-2058

DERECHOS FUNDAMENTALES

LIMA - PERÚ

2021

PROYECTO DE TESIS

INFORME DE ORIGINALIDAD

6%	7%	0%	2%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	www.tc.gob.pe Fuente de Internet	3%
2	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	3%

Excluir citas Activo

Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 2%

7.5. Matriz de análisis normativo - jurisprudencial

TITULACIÓN AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Item País	PERÚ	SENTENCIA 0018-2015-PI/TC
TITULACIÓN AUTÉNTICA	Título que da mérito a la inscripción Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.	<p>-El Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado deberán sancionar ejemplarmente la conducta de los notarios que dolosamente o por negligencia afecten el derecho de propiedad.</p> <p>-En todo caso, este Tribunal estima pertinente reiterar que los notarios, árbitros, jueces y registradores deben ejercer sus atribuciones de conformidad no solo con la ley, sino especialmente con la Constitución y los derechos y principios que ella consagra como la propiedad y la seguridad jurídica.</p> <p>-La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral</p>
CALIFICACIÓN	<p>Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.</p> <p>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.</p>	<p>-No bastaría, en principio, la diligencia y el eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad en un caso concreto de esta naturaleza.</p> <p>-Este Tribunal reafirma que la exigencia de diligencia y prudencia requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil.</p> <p>-Si bien el ordenamiento jurídico peruano en la actualidad ha previsto mecanismos legales para prevenir y, eventualmente, para sancionar a los notarios, a los jueces y registradores, no se advierte una regulación suficiente que pueda prevenir la comisión de ilícitos por parte de árbitros y registradores, lo que constituye, en atención a los derechos y bienes constitucionales en juego, una tarea pendiente del legislador.</p>
	<p>III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA</p> <p>Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.</p> <p>Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo</p>	<p>-Será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados. Esto último constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, en los antes explicados, para que se configure la buena fe del tercero de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, modificado según la ley antes citada.</p> <p>-En suma, si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la SUNARP para acceder de manera gratuita al estado de las partidas registrales y a la información</p>

	<p>párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.</p>	<p>correspondiente; y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, entonces, puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro. Este Tribunal considera que el deber de diligencia exigible a los propietarios, como regla general de actuación, debe ser reforzado con medidas implementadas desde el Estado, no solamente en aras de proteger a los titulares del derecho y a la propiedad como instituto y valor del ordenamiento jurídico.</p>
	<p>V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD. Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.</p>	<p>-Puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica</p>
<p>INSCRIPCIÓN</p>	<p>I. PUBLICIDAD MATERIAL. El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.</p>	<p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro. Al respecto, es de conocimiento de este Tribunal que la Sunarp ofrece mecanismos gratuitos para proteger la propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad.</p> <p>-Por lo expuesto, si se considera que el ejercicio de derechos, como la propiedad, implica también el cumplimiento de deberes, entonces, le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad.</p>
	<p>Artículo 2013. Principio de legitimación. El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.</p> <p>VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN. 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.</p>	<p>-Este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.</p> <p>-La alegada nulidad generada en el primer paso (primera transferencia) no tiene relación directa ni constituye un elemento relevante para el análisis de constitucionalidad de las disposiciones impugnadas en la presente controversia.</p> <p>-Resulta meridianamente claro que, en principio, si bien la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al bien inscrito, también es cierto que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad.</p>

	<p>Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p> <p>VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.</p>	<p>-Que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación calificada.</p>
--	--	---

7.6. Matriz de análisis de derecho comparado

TITULACION AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Item / País	PERÚ	ESPAÑA	ARGENTINA	MÉXICO
TITULACIÓN AUTÉNTICA	Título que da mérito a la inscripción Artículo 2010.- La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.	Artículo 3. LH. Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Artículo 34. R.LH. Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.	Artículo 3º. Ley 17801.- Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.	Artículo 3005-CC.- Sólo se registrarán: I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos; II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica; III. Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley
CALIFICACIÓN	Artículo 2011.- Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. 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.	Artículo 18. LH. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.		Artículo 3021-CC.- Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación; la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes: (siguen los supuestos, coo principio de legalidad)
	III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y DE TITULACIÓN AUTÉNTICA	Artículo 40. R.L.H. Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún	Artículo 6º. Ley 17801.- La situación registral sólo variará a petición de:	Artículo 3018-CC.- La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga

	<p>Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.</p> <p>Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.</p>	<p>documento para su inscripción en el Registro,</p>	<p>a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;</p> <p>b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.</p> <p>Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.</p>	<p>interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.</p>
	<p>V. PRINCIPIO DE LEGALIDAD</p> <p>Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.</p> <p>La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.</p> <p>La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.</p>		<p>Artículo 8º. Ley 17801.- El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.</p>	<p>I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;</p> <p>II. Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la Ley;</p> <p>III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o rectificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;</p> <p>IV. Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;</p> <p>V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;</p> <p>VI. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones</p>

				de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y VII. Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.
INSCRIPCIÓN	<p>I. PUBLICIDAD MATERIAL El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.</p>	<p>Artículo 19 bis. LH. Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica.</p>	<p>Artículo 1890. CCyC. Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción.</p>	<p>Artículo 3017-CC.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente, surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo.</p>
	<p>Artículo 2013. Principio de legitimación El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN 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.</p>	<p>Artículo 38. LH. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Artículo 3014-CC.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial.</p>	<p>Artículo 1893.CCyC. Inoponibilidad La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.</p>	<p>Artículo 3010-CC.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.</p>
	<p>Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral</p>	<p>Artículo 34. LH. El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con</p>	<p>Artículo 1885.CCyC. Convalidación Si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la</p>	<p>Artículo 3009-CC.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque</p>

	<p>El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p> <p>VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL</p> <p>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.</p>	<p>facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.</p> <p>Artículo 36. L.H. Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:</p> <p>a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.</p> <p>b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.</p> <p>La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.</p> <p>En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.</p> <p>Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por</p>	<p>constitución o transmisión queda convalidada.</p> <p>Artículo 1892.CCyC. Título y modos suficientes.</p> <p>...</p> <p>La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera.</p> <p>...</p> <p>Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.</p>	<p>después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.</p>
--	--	--	--	--

		<p>usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.</p> <p>La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero.</p>		
--	--	--	--	--

7.7. Matriz de análisis de entrevistas a especialistas - Grupo 01

TITULACIÓN AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Ítem	País	SENTENCIA 0018-2015-PI/TC	ENTREVISTADO A	ENTREVISTADO B	ENTREVISTADO C
TITULACIÓN AUTÉNTICA 1. ¿Considera Ud. que la nulidad de la transferencia de propiedad mediante falsificación documentaria o suplantación de identidad es pertinente y relevante para el análisis de constitucionalidad en el		<p>-El Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado deberán sancionar ejemplarmente la conducta de los notarios que dolosamente o por negligencia afecten el derecho de propiedad.</p> <p>-En todo caso, este Tribunal estima pertinente reiterar que los notarios, árbitros, jueces y registradores deben</p>	<p>1. Respuesta. Considero que <u>sí</u>, dependiendo del caso.</p> <p>2. Respuesta: Considero que la interconexión de los notarios con Reniec y el uso de los lectores biométricos es muy importante, y debe ser uso obligatorio a nivel nacional. Así como el uso de la tecnología, y ello, ya lo está</p>	<p>1. Respuesta. Es pertinente por cuanto la posición que se adopte determinará si debe o no aplicarse la fe pública registral en el caso de fraude inmobiliario por falsificación o suplantación de identidad.</p> <p>2. Respuesta: la titulación autentica de los títulos</p>	<p>1. Respuesta: Tratándose de una transferencia del derecho de propiedad que ha sido realizada cuando ha mediado falsificación documentaria o suplantación de identidad y siendo que este hecho contraviene lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución, considero que es pertinente y relevante para efectos del análisis de</p>

<p>contexto de la fe pública registral? 2. ¿Qué condiciones considera Ud. razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción registral esté provisto de la suficiente seguridad jurídica?</p>	<p>ejercer sus atribuciones de conformidad no solo con la ley, sino especialmente con la Constitución y los derechos y principios que ella consagra como la propiedad y la seguridad jurídica. -La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral</p>	<p>aplicando la Sunarp, por el ejemplo, con el Sistema de Intermediación Digital SID, habiéndose intensificado en tiempos de COVID-19.</p>		<p>constitucionalidad en el contexto de la fe pública registral. 2. Respuesta: Tomar la máxima seguridad la misma que debe estar apoyada tanto en el examen de identidad que realiza el notario como en la comprobación con los registros del Reniec, además del registro fílmico de la suscripción del instrumento público.</p>
<p>CALIFICACIÓN 3. ¿Considera Ud. suficiente la diligencia y eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad? De ser el caso, por favor, mencione algunos elementos adicionales. 4. ¿Considera Ud. que los requisitos para la constitución de la fe pública registral regulados resultan suficientes para proteger al tercero registral o se necesitan mayores exigencias a las partes contratantes, entidades u otros intervinientes para poderla acreditar y lograr la protección del sistema registral?</p>	<p>-No bastaría, en principio, la diligencia y el eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad en un caso concreto de esta naturaleza. -Este Tribunal reafirma que la exigencia de diligencia y prudencia requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil. -Si bien el ordenamiento jurídico peruano en la actualidad ha previsto mecanismos legales para prevenir y, eventualmente, para sancionar a los notarios, a los jueces y registradores, no se advierte una regulación suficiente que pueda prevenir la comisión de ilícitos por parte de árbitros y registradores, lo que constituye, en</p>	<p>3. Respuesta: Considero que esa situación, no sólo se puede presentar en los actos de disposición de un bien; sino, también se puede dar en los casos de otorgamiento de poder para actos de disposición de bienes tanto en el caso de personas naturales y jurídicas. 4. Respuesta: Considero, que no sólo el registro público es el llamado a dar mayores exigencias a través de las normas dadas por la Sunarp o exigirles estas; sino más bien el primer filtro, debe y tiene que ser, el notario, ya que ellos son garantes de la seguridad jurídica frente a los actos que realiza en su oficio notarial, y con mayor razón, si forman parte del protocolo notarial.</p>	<p>3. Respuesta: no es suficiente por cuanto se requiere de un trabajo conjunto de la PNP, Ministerio Público, Poder Judicial y atacar el problema de raíz. 4. Respuesta: No se debería aplicar la fe pública registral ante dichos supuestos resulta que se debería modificar el artículo 2014 del Código Civil, toda vez que hay un delito penal</p>	<p>3. Respuesta: La ley del notariado prevé mecanismos que permiten que el notario realice los máximos controles y tome las seguridades del caso para evitar la suplantación de identidad o falsedad documentaria, sin embargo existe el marco legal para proceder en caso ello ocurra, lo cual significa que el legislador ha previsto que suceda: es una posibilidad que puede existir a pesar que se haya tomado las diligencias del caso. Por ello es necesario que existan mecanismos celeres que permitan que el perjudicado con la suplantación o la falsedad no sea perjudicado en su derecho y pueda mediante breves procedimientos que se declare la nulidad del asiento registral de derecho adquirido indebidamente y todos los posteriores, no debiendo operar la buena fe registral en estos casos. 4. Respuesta: No son suficientes por cuanto la actual regulación contenida en el artículo 2014 del Código Civil muy por el contrario ha deteriorado la fe pública registral que ocasiona que el tercero adquirente pueda ver perjudicado en su adquisición por cuando en el título del transferente esté viciado, siendo así, el tráfico jurídico se ha tornado</p>

	<p>atención a los derechos y bienes constitucionales en juego, una tarea pendiente del legislador.</p>			<p>sumamente oneroso por cuanto se deben realizar reexámenes a los títulos ya estudiados y en los cuales han participado abogados (minuta), notarios (escritura pública) y calificación registral (registrador o tribunal registral). En tal sentido, considero que, a fin que la contratación sea más fluida se requiere una modificación legislativa.</p>
<p>INSCRIPCIÓN 5. ¿Considera Ud. que las modificaciones realizadas a la regulación de la fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil, al desproteger al titular registral frente a supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad resultan inconstitucionales?</p> <p>6. Se sostiene que la inscripción registral y el deber de diligencia del propietario legitimado no son suficientes en nuestro sistema actual para asegurar el derecho de propiedad, en este contexto ¿Qué mecanismos considera Ud. deben incorporarse para proteger adecuadamente al titular registral del derecho de propiedad?</p>	<p>-En suma, si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la SUNARP para acceder de manera gratuita al estado de las partidas registrales y a la información correspondiente; y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, entonces, puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>-Será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados. Esto último constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, en los antes explicados, para que se configure la buena fe del tercero de acuerdo al</p>	<p>5. Respuesta: <u>No</u> considero ello.</p> <p>6. Respuesta: No se trata de qué mecanismos deben incorporarse, sino de <u>reconocerse la existencia y aplicación del Derecho Registral en el Perú</u>. Hasta hoy en día, existe un sin número de personas que siguen pensando que basta efectuar un simple documento por ejemplo para transferir la propiedad de un inmueble, no es necesario ir al notario y menos llevarlo al registro público.</p>	<p>5. Respuesta: Desde mi punto no, toda vez que existe un límite en el caso de los delitos para aplicar la fe publica registral.</p> <p>6. Respuesta: Se debe incorporar lo que señala la jurisprudencia se debe complementar a la fe publica registral la verificación de la posesión del vendedor</p>	<p>5. Respuesta: El derecho del tercero registral en la medida que no preceda de un título viciado (por suplantación de identidad o falsedad documental) deviene en inconstitucional su desprotección.</p> <p>6. Respuesta: Considero que se puede incorporar como elemento adicional a la inscripción registral y el deber de diligencia la obligatoriedad que el adquirente tome posesión del bien inmueble que adquiere a efectos de minimizar el posible conflicto de derechos que se produzca.</p>

	<p>artículo 2014 del Código Civil, modificado según la ley antes citada.</p> <p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro.</p> <p>Este Tribunal considera que el deber de diligencia exigible a los propietarios, como regla general de actuación, debe ser reforzado con medidas implementadas desde el Estado, no solamente en aras de proteger a los titulares del derecho y a la propiedad como instituto y valor del ordenamiento jurídico.</p>			
<p>7. ¿Considera Ud. que el proteger al tercero registral de buena fe conforme al artículo 2014 del Código Civil, estimando la derrotabilidad de la protección del propietario titular del artículo 2013 del Código Civil, vulnera la Constitución Política?</p>	<p>-Puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica</p>	<p>7. Respuesta: En mi opinión no necesariamente, porque una cosa es que el derecho de propiedad sea un derecho fundamental regulado en la Constitución Política, y otra cosa es, que sea un derecho real regulado en el Código Civil de 1984, y cuando llega a tener acogida registral, ya se está aplicando el Derecho Registral (garantías que ofrece la Sunarp y los principios registrales regulados en el mismo Código Civil de 1984).</p>	<p>7. Respuesta: No vulnera la constitución toda vez que como señala Jiménez Bolaños¹: La tutela del tercero de buena fe no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido en forma fraudulenta sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de sus bienes.</p>	<p>7. Respuesta: Considero que sí vulnera la Constitución por cuanto si el tercero ha contratado con persona que el registro indica que es el titular del derecho su adquisición debe estar protegida, máxime si el derecho del transferente ha sido incorporado al registro en virtud de controles de legalidad que han realizado diversos estamentos (notario y registrador, por ejemplo).</p>
<p>INSCRIPCIÓN</p> <p>8. La conducta diligente y prudente del adquirente, desde la celebración del</p>	<p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en</p>	<p>8. Respuesta: Particularmente, considero, que en el Perú, no podemos decir que existe un sistema registral predeterminado. Si bien es cierto, que la</p>	<p>8. Respuesta: Afecta la aplicación de la fe pública registral, toda vez que sería una forma particular adecuada a nuestro país, dando mayor prevalencia a los jueces quienes deberán determinar si se cumple o no los requisitos de la fe pública</p>	<p>8. Respuesta: En la medida que el título presentado supera el control de la calificación realizada por el registrador en primera instancia o el Tribunal Registral en segunda, la inscripción</p>

¹ <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13270/12540/>.

<p>acto jurídico hasta la inscripción del mismo, para configurar la buena fe del tercero se incorpora como criterio para proteger la adquisición de éste ¿Qué efectos considera Ud. genera sobre el sistema registral actual?</p>	<p>relación al registro. Al respecto, es de conocimiento de este Tribunal que la Sunarp ofrece mecanismos gratuitos para proteger la propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad. -Por lo expuesto, si se considera que el ejercicio de derechos, como la propiedad, implica también el cumplimiento de deberes, entonces, le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad.</p>	<p>mayoría de actos denotan la aplicación de un sistema registral declarativo, y sólo una minoría denotan la aplicación de un sistema registral constitutivo. Justamente, por ello, es que no siempre a nivel nacional, cuando se celebra un acto jurídico o contrato, existe preocupación por elevarlo a escritura pública (intervención del notario) para luego inscribir dicho acto en el registro público respectivo.</p>	<p>registral con elementos diferentes a lo que señala el Código Civil.</p>	<p>goza publicidad, legitimidad, oponibilidad y buena fe.</p>
<p>9. ¿Considera Ud. que la exigencia de motivación cualificada por la existencia de una situación de especial vulnerabilidad que dificulta el cumplimiento del deber de diligencia (precariedad económica, educativa, social, cultural u otras) afecta la protección de la propiedad en razón a la situación del propietario generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario?</p>	<p>-Que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.</p>	<p>9. Respuesta: Si afecta; por ello es necesario, establecer en el Perú un sistema registral, no debe dejarse ello en el aire.</p>	<p>9. Respuesta: En buena cuenta se va reducir a un tema probatorio y valorativo del Juez, no necesariamente incertidumbre en el tráfico jurídico, pero si un aumento de costos de transacción.</p>	<p>9. Respuesta: Considero que sí afecta, por cuanto se estaría afectando el derecho de propiedad que tiene protección constitucional en el art. 70 de la Constitución.</p>
<p>10. ¿Considera Ud. que los continuos cuestionamientos y afectaciones al sistema de protección jurídica de la propiedad permitirían, dada la situación actual, una propuesta de un nuevo tipo de registro? ¿podría exponernos cuál, de ser el caso?</p>	<p>-La alegada nulidad generada en el primer paso (primera transferencia) no tiene relación directa ni constituye un elemento relevante para el análisis de constitucionalidad de las disposiciones impugnadas en la presente controversia. -Resulta meridianamente claro que, en principio, si bien la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al bien inscrito, también es cierto que el correcto funcionamiento</p>	<p>10. Respuesta: Considero, que en el Perú, si es necesario e imperante, se instaure un sistema registral, en este caso, sigo manteniendo mi posición, en cuanto a la sugerencia de la aplicación de un sistema registral <u>constitutivo</u>. No olvidemos que la posición de los economistas a nivel mundial consideran que la formalización de la propiedad es lo más óptimo para un país, en donde, esta culmine con la inscripción en el registro público respectivo.</p>	<p>10. Respuesta: Se podría pensar en un Catastro obligatorio y un Registro obligatorio para evitar propiedades ocultas que pueden generar fraude inmobiliario.</p>	<p>10. Respuesta: Podría ser superado con la implementación del sistema constitutivo de transferencia de la propiedad inmueble en el cual solo se considere titular de derechos a quien tenga su derecho inscrito en el registro.</p>

	<p>del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad.</p> <p>-Este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.</p>			
--	---	--	--	--

7.8. Matriz de análisis de entrevistas a especialistas - Grupo 02

TITULACIÓN AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Item País	SENTENCIA 0018-2015-PI/TC	ENTREVISTADO D	ENTREVISTADO E	ENTREVISTADO F	ENTREVISTADO G
TITULACIÓN AUTÉNTICA 1. ¿Considera Ud. que la nulidad de la transferencia de propiedad mediante falsificación	-El Tribunal de Honor y el Consejo del Notariado deberán sancionar ejemplarmente la conducta de los notarios que dolosamente o por	1. Respuesta: No, porque el supuesto de hecho de la fe pública parte de la falsedad. Entonces, para negar la fe pública parte de una inexactitud y justamente ese	1. Respuesta: En primer lugar, si existen acciones de falsificación documentaria o suplantación éstas son efectuadas en el contexto extra registral y se vinculan al Registro solo si se presentan documentos que	1. Respuesta: En el contexto del debate constitucional plasmado en la sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. 00018-2015-PI/TC – Caso del Tercero de buena fe), se llegó a la conclusión de que el principio de fe pública registral	1. Respuesta: Sí, en tanto que si la causa de la nulidad consta en el registro se puede comprometer la situación del tercero adquirente y por lo tanto es oponible frente a terceros,

<p>documentaria o suplantación de identidad es pertinente y relevante para el análisis de constitucionalidad en el contexto de la fe pública registral?</p> <p>2. ¿Qué condiciones considera Ud. razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción registral esté provisto de la suficiente seguridad jurídica?</p>	<p>negligencia afecten el derecho de propiedad.</p> <p>-En todo caso, este Tribunal estima pertinente reiterar que los notarios, árbitros, jueces y registradores deben ejercer sus atribuciones de conformidad no solo con la ley, sino especialmente con la Constitución y los derechos y principios que ella consagra como la propiedad y la seguridad jurídica.</p> <p>-La garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral</p>	<p>supuesto es que el legítima al tercero.</p> <p>Esos supuestos (falsificación y suplantación) ya se hallaban comprendidos en los efectos del 2014.</p> <p>2. Respuesta: Doctrinariamente estimo que los mecanismos son razonables y suficientes. Si hablamos de mecanismos procedimentales desde la óptica del TC, uno de ellos podría ser la interconexión e inmediatez entre la escriturización y la inscripción.</p>	<p>conlleven información originada por aquellos acontecimientos y se inscriben. El análisis constitucional implica explorar y definir si algún hecho ha trastocado lo normado por la Constitución Política del Perú. Si me ciño a la pregunta, en estricto la nulidad de la transferencia de propiedad por falsificación documentaria o suplantación de identidad no se ha regulado hasta la fecha en normativa peruana. Por ejemplo, la Ley 30313 regula por primera vez en la legislación peruana la oposición de inscripción registral en trámite. Asimismo, supuestos de cancelación de asientos registrales. Los conflictos que se generen posteriormente pueden conducirse al fuero judicial.</p> <p>2. Respuesta: Las condiciones tendrían que darse en primer lugar en el binomio ciudadano-Estado. En primer lugar el cuidado que debe tener el ciudadano al adquirir un bien e iniciar un acto jurídico relacionado con la transferencia de la propiedad. El Estado, por su parte, debe brindar facilidades para lograr la información que requiera aquel, enmarcada dentro de los parámetros de la seguridad jurídica. En el caso del Registro, se puede entender amparada por la seguridad jurídica registral. Nuestro sistema jurídico de transferencia no es constitutivo como en otros países por lo que la difusión de la cultura registral desde la niñez resulta relevante para que se conozca los alcances de la formalidad y cómo el Registro debería ser el primer ente donde acudir para obtener</p>	<p>regulado en el artículo 2014 del CC, no vulnera el derecho de propiedad. Sin embargo, a diferencia de cualquier otro supuesto que pudiera causar la vicisitud en el acto de transferencia anterior, el Tribunal Constitucional advierte con preocupación que la transferencia sustentada en una falsificación o donde ha mediado la suplantación de identidad de los contrantes, es un escenario muy adverso para el <i>verus dominus</i>. En efecto, para el TC, el <i>propietario originario</i> se encuentra en situación de desventaja. Al respecto, indica que: <i>“Sin embargo, también es cierto que los supuestos especiales de <u>falsificación de documentos y suplantación de identidad</u>, en la medida que son ilícitos penales, colocan al propietario que es víctima de tales actos en una posición de desventaja real difícilmente superable dada la eventual complejidad de la organización delictiva que comete este tipo de delito.”</i> De allí que a partir de ese caso concreto (título fraudulento: falsificación o suplantación), formulará algunas precisiones en torno a la aplicación e interpretación que deben hacer los jueces sobre el elemento de la <i>buena fe</i> a efectos de aplicar de forma correcta el artículo 2014 del CC. Sobre el particular, es atendible la preocupación que el TC manifiesta por los supuestos de adquisición sustentados en títulos fraudulentos. Sin embargo, ello no debe significar que las precisiones formuladas en su sentencia interpretativa, desvirtúen la esencia misma del</p>	<p>pues de lo contrario el asiento registral conserva su validez.</p> <p>2. Respuesta: Que el adquirente se haya apersonado a la Oficina Registral para obtener información respecto del bien que va a adquirir desde hace 10 años (asientos registrales y títulos archivados).</p> <p>Que se constituya al inmueble conjuntamente con el vendedor y que ingrese al mismo.</p> <p>Si el transferente es una Empresa, que verifique en Consulta RUC la existencia de la misma, así como el tiempo de funcionamiento, y domicilio fiscal y una revisión de oficio de vigencia de poder ante Registros Públicos y emitir una alerta de transacción sospechosa en caso la Empresa sea de reciente creación o de capital ínfimo.</p> <p>Solicitar la Ficha RENIEC del transferente.</p> <p>Tasación del inmueble, que determine el precio del mercado.</p>
--	--	---	--	---	---

			<p>información cuando se desea efectuar un acto jurídico relacionado con bienes.</p> <p>La segunda fase lo constituiría el binomio sector privado (notarios)-Estado, a fin de lograr un escenario de mayor tranquilidad en las transacciones, para los tres actores, incluyendo al cliente o usuario, según el caso.</p> <p>Los actos irregulares como la falsificación o suplantación de identidad seguirán ocurriendo bajo diferentes modalidades, porque al igual que se puede generar mecanismos administrativos (recursos), registrales (inmovilización temporal de partida) o tecnológicos (alerta registral) pareciera que la criminalidad intenta avanzar al mismo paso. Ahora la tecnología constituye un gran aliado, por lo que se espera que el porcentaje de actos como los antes mencionados que provienen de la realidad extra registral sea menor cada año.</p>	<p>principio de fe pública registral. En efecto, la interpretación formulada por el TC se aplica a cualquier causal que provoque la patología de la adquisición anterior – es decir, no solo en caso de fraude-, y circunstancias que la doctrina nacional viene cuestionando.</p> <p>2. Respuesta: La búsqueda de la transformación digital del procedimiento registral es un aspecto central y prioritario. La digitalización de toda la cadena del procedimiento (presentación, calificación y publicidad) es un aspecto crucial que permitiría dotar de mayor seguridad al procedimiento inscriptorio. Se lograría evitar suplantaciones o falsificaciones documentarias. En ese escenario, la presentación telemática con firma digital es clave. Sin embargo, el SID aún no se ha logrado implementar sobre todos los actos registrales. Es decir, todavía hay actos (en los distintos registros jurídicos) que no han logrado migrar a esta modalidad de presentación electrónica con firma digital. Por otra parte, los sistemas operativos (SIR – SARP) están desfasados, lo que evidencia la necesidad de hacer un cambio más profundo a efectos de superar la brecha tecnológica que viene atravesando la Sunarp desde hace varios años. Pero también, por otra parte, los problemas de conectividad en algunas zonas registrales evidencian la dificultad de hacer obligatorio el uso de SID para todos los operadores jurídicos.</p>	
--	--	--	---	---	--

<p>CALIFICACIÓN</p> <p>3. ¿Considera Ud. suficiente la diligencia y eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad? De ser el caso, por favor, mencione algunos elementos adicionales.</p> <p>4. ¿Considera Ud. que los requisitos para la constitución de la fe publica registral regulados resultan suficientes para proteger al tercero registral o se necesitan mayores exigencias a las partes contratantes, entidades u otros intervinientes para poderla acreditar y lograr la protección del sistema registral?</p>	<p>-No bastaría, en principio, la diligencia y el eventual escrupuloso cumplimiento de la ley para hacer frente de manera eficaz a la criminalidad en un caso concreto de esta naturaleza.</p> <p>-Este Tribunal reafirma que la exigencia de diligencia y prudencia requeridas, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil.</p> <p>-Si bien el ordenamiento jurídico peruano en la actualidad ha previsto mecanismos legales para prevenir y, eventualmente, para sancionar a los notarios, a los jueces y registradores, no se advierte una regulación suficiente que pueda prevenir la comisión de ilícitos por</p>	<p>3. Respuesta: Sí. El porcentaje de falsificación y suplantación es mínimo comparado con el origen de las otras transferencias inscritas. Por tanto, no se debe partir del análisis de situaciones extremadamente patológicas o excepcionales para cambiar normas o interpretaciones. Sin perjuicio de ello, en cuanto de mecanismos de protección, el Registro, con el tiempo, ha ampliado los mecanismos de protección para lidiar con el flagelo de la falsificación y suplantación. El SID es un mecanismo de seguridad muy importante y de vanguardia, entonces se deberían ampliar los actos inscribibles a través de esa plataforma y hacer obligatorios los actos de transferencias.</p> <p>4. Respuesta: Sí son suficientes.</p>	<p>3. Respuesta: Cumplir la ley es un deber ciudadano. Las acciones irregulares indicadas en la pregunta son parte de una sociedad en la cual no se forman valores o existen demasiadas desigualdades. Los cambios para reducirlos requieren como mínimo el transcurso de una generación completa. Debería ser suficiente tener leyes, pero siempre existirán personas que no desean cumplirlas. Debido a ello, se presentan situaciones o controversias que requieren ser analizadas y definidas en el fuero judicial. Otro aspecto es que no se creen normas adecuadas para determinadas realidades y es que el derecho o las normas no pueden abarcar todas las problemáticas.</p> <p>4. Respuesta: Probar ser un tercero registral y que se aplique el principio de fe pública registral en sede judicial no es tarea fácil. Actualmente, no solamente se requiere un acto a título oneroso, que haya realizado dicho acto con el titular que aparece en el Registro, que sea inscrito el derecho, que actúe con buena fe al constatar la partida registral y también los títulos archivados. Considero que resultan suficientes para el sistema nacional actual.</p>	<p>3. Respuesta: Lo cierto es que ninguna sociedad esta inmunizada a los delitos de estafa o fraude, por lo que independientemente de los mecanismos o remedios que el ordenamiento jurídico adopte para combatir dichas actuaciones delictivas, la sofisticación de estas acciones fraudulentas conlleva a que aquí y en cualquier otra parte del mundo se pueda seguir delinquirando en perjuicio de las personas. En ese sentido, el actuar diligente y el eventual cumplimiento escrupuloso de la ley no serían suficiente para detener las distintas acciones fraudulentas que buscan privar o despojar el patrimonio de los particulares, de las personas jurídica e incluso del propio Estado. Por ese motivo, y conforme a lo señalado anteriormente, el uso de las herramientas tecnológicas (presentación telemática con firma electrónica) constituye un factor determinante para mitigar el actuar delictivo de estas mafias u organizaciones criminales. De lo contrario, la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad, no solo menoscaba la seguridad jurídica de los ciudadanos, sino también, afecta también el normal desenvolvimiento del tráfico jurídico de los bienes. En buena cuenta lo encarece. De allí que algunos planteen la posibilidad de que se implemente un sistema contratación de un seguro² o se</p>	<p>3. Respuesta: No, porque se siguen realizando inscripciones de transferencias por falsificación documentaria o suplantación de identidad, se debería ser más estrictos con los documentos que ingresan para inscripción, los cuales derivan de las Notarías, y en las cuales tienen acceso a RENIEC y lector de huella, hay la firma electrónica, por lo que no se explica cómo continúa existiendo este tipo de inscripciones.</p> <p>Respuesta 4: No, en el caso que las transferencias de los inmuebles sean realizados en Notarías que no son de la jurisdicción territorial, debería exigirse que se adjunte al mismo un acta notarial de verificación del inmueble que se va a transferir para que se determine quien está en posesión del mismo y bajo que título.</p>
---	---	---	---	---	--

² Para Martin Mejorada debería contarse con: “*un seguro que solventemos todos los usuarios del Registro para indemnizar de inmediato a los perjudicados. Unos pocos soles adicionales en las tasas del Registro tendrán mejor uso en el financiamiento de un seguro, que la búsqueda insensata de una utilidad financiera para la Sunarp*”.

	<p>parte de árbitros y registradores, lo que constituye, en atención a los derechos y bienes constitucionales en juego, una tarea pendiente del legislador.</p>			<p>adopte un sistema blockchain para la contratación inmobiliaria).</p> <p>4. Respuesta: Si bien es destacable el rol trascendental que cumple el principio de fe pública registral en la seguridad del tráfico Jurídico de los inmuebles y en la dinámica de las contrataciones, no es menos cierto que la configuración de este principio registral evidencia el conflicto existente entre el <i>verus dominus</i> (verdadero propietario) y el <i>tercero registral</i>. Pues en efecto, en tanto este principio registral supone que el tercero registral es mantenido en su adquisición pese a la patología existente en el título de su transferente, dicha suerte no le alcanza al <i>verus dominus</i>, pues éste termina por perder en forma indefectible la propiedad sobre dicho inmueble. A lo ya señalado, corresponde resaltar que este conflicto se agrava si caemos en la cuenta de que en la realidad actual campea la falsificación documentaria, hay un incremento significativo de estafas y fraudes inmobiliarios y existe una falta de uniformidad de criterios al momento de aplicar este principio en sede judicial. En atención a lo expuesto, considero que más que agregar o cambiar algún requisito, como punto de partida se debería aplicar en forma residual o restrictiva este principio, en atención a que, si bien se logra mantener al tercero en su adquisición, habrá otro sujeto que por dicho efecto (el de la fe pública registral) pierda a cambio de nada,</p>	
--	---	--	--	--	--

				<p>la propiedad sobre el bien. Bajo el contexto antes descrito, como bien indica Falzea³ es necesario que las reglas jurídicas sean definidas como normas o principios que, respecto al interés fundamental de la comunidad, estén en necesaria <i>subordinación</i> con ella. En esa línea de pensamiento, considero que los jueces deberían tomar en cuenta ciertas <i>pautas operativas</i> al momento de solucionar el conflicto entre el titular inscrito (<i>tercero registral del Art. 2014</i>) y el titular extra-registral (<i>verus dominus</i>), pudiendo ser estas: (i) la concurrencia copulativa⁴ de todos sus requisitos; (ii) la concreción del contenido y alcance de cada uno de sus requisitos merituando también la realidad extra-registral⁵ (iii) la protección de la seguridad jurídica ponderando tanto su aspecto dinámico como estático⁶; y (iv) la</p>	
--	--	--	--	--	--

³ En palabras de Falzea: “en un nivel superior está el interés de la comunidad a la solución de problemas que van surgiendo en la vida social y que exigen una solución jurídica. Este es el interés jurídico fundamental, el Grundwert (valor básico) que informa el entero sistema cultural del derecho y expresa la exigencia primaria de toda comunidad a la conservación, en concreto, del mejor modo posible del tipo de vida. (...). Las reglas jurídicas sean normas o principios, son fenómenos y conceptos que respecto al interés fundamental están en necesaria subordinación”. FALZEA, Angelo, *I Principi Generali del Diritto*, en Rivista di Diritto Civile, N° 5, 1991, pág.458.

⁴ DELGADO PEREZ, Cesar. *El principio de fe pública registral en la jurisprudencia*. En: Dialogo con la Jurisprudencia N° 134, Gaceta Jurídica, Lima, noviembre 2009, Pág. 281.

⁵ Esto ha sido aceptado en alguna medida por el Tribunal Constitucional al exigir una conducta diligente y prudente del tercero registral, es decir: Únicamente podrá considerarse configurada la *buena fe del tercero* cuando la apariencia de titularidad sea tal que, razonablemente, no sea posible para el común de las personas identificar la inexactitud del registro por causa de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

⁶ Consideramos que es importante la protección de la seguridad dinámica, pues esta además es consustancial al fundamento mismo de la fe pública registral, pero no debe primar en forma mecánica sin mirar el caso concreto. Esto es, sin tomar en cuenta la seguridad estática de la contraparte. Así, como bien ha señalado el profesor Gonzales Barron, “No basta con la denominada “seguridad del tráfico” pues también es necesario proteger la “seguridad estática”. Recuérdese que en las controversias propietarias siempre hay uno a quien el Derecho prefiere, pero también hay otro que es necesariamente perjudicado. Por tanto, decídase lo que se decida habrá alguien que se verá privado en su interés, y a quien el ordenamiento lo dejará con las manos vacías.” GONZALES BARRON, Gunther. Estudio Preliminar

				<p>perspectiva constitucional de la protección de la propiedad⁷. Por otra parte, se debe formular una adecuada interpretación del requisito de la buena fe. Al respecto, es importante destacar que la buena fe “subjetiva” o “desconocimiento” supone evaluar el estado psicológico del adquirente, tanto en su aspecto negativo como positivo, a fin de examinar el grado de ignorancia sobre la inexactitud registral o la creencia errónea de que el tradens es el titular real. En cambio, la buena fe “objetiva” o “diligencia”, alude más bien a un estándar o regla de conducta, en el que se evalúa si el comportamiento del tercero registral se adecua a una actuación con probidad, responsabilidad, honorabilidad, transparencia y diligencia. Para el Tribunal Constitucional la buena fe prevista en el artículo 2014 supone esta última, es decir una buena fe diligencia.</p>	
<p>INSCRIPCIÓN 5. ¿Considera Ud. que las modificaciones realizadas a la regulación de la fe pública registral, artículo 2014 del Código Civil, al</p>	<p>-En suma, si un propietario cumple con su deber de mantener actualizado el registro del bien inmueble que le pertenece y emplea los mecanismos que actualmente provee la</p>	<p>5. Respuesta: Las modificaciones (no interpretaciones) que se realizaron a la fe pública más bien refuerzan la posición del titular registral (remisión al T.A. por ejemplo), pues si este no transmite el tercero aparente</p>	<p>5. Respuesta: En la pregunta se está tomando una posición respecto al titular registral <i>desprotegido</i> (que podría ser el verus dominus). Para analizar cualquier aspecto en torno a lo regulado sobre la fe pública</p>	<p>5. Respuesta: En primer lugar, no considero que las modificaciones hechas al artículo 2014 del Código Civil por la Ley 30313 supongan una desprotección al titular registral (<i>verus dominus</i>). En realidad, ya con la versión</p>	<p>5. Respuesta: Sí, en tanto que se afecta el derecho a la propiedad de los propietarios originarios, derecho fundamental previsto en artículo 2, inciso 16 de la Constitución, en tanto que no le permite al propietario usar,</p>

del principio de fe pública registral en el derecho peruano. En: GORDILLO CAÑAS, Antonio. *El principio de fe pública registral*, Jurista Editores, Lima, 2010, págs. LXIV y LXV.

⁷ Vemos que en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, realizado en octubre de 2012, se planteó el siguiente punto controvertido: *¿La fe pública registral protege en el caso de la falsificación de títulos?* Al respecto, se aprobó por mayoría la siguiente conclusión plenaria: *“La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.”* (el subrayado es nuestro).

<p>desproteger al titular registral frente a supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad resultan inconstitucionales?</p> <p>6. Se sostiene que la inscripción registral y el deber de diligencia del propietario legitimado no son suficientes en nuestro sistema actual para asegurar el derecho de propiedad, en este contexto ¿Qué mecanismos considera Ud. deben incorporarse para proteger adecuadamente al titular registral del derecho de propiedad?</p>	<p>SUNARP para acceder de manera gratuita al estado de las partidas registrales y a la información correspondiente; y si a ello se añade que la adquisición de la propiedad del tercero requiere, para configurarse, del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, entonces, puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>-Será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados. Esto último constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, en los antes explicados, para que se configure la buena fe del tercero de acuerdo al artículo 2014 del Código Civil, modificado según la ley antes citada.</p>	<p>queda protegido. Entonces, no son inconstitucionales.</p> <p>6. Respuesta: La fe pública protege la celeridad del tráfico, solo protege al titular registral para eliminar cualquier defecto. Protege una lógica de circulación, entonces no considero que desde la óptica del derecho registral deba buscarse incorporar nuevos mecanismos de protección al titular registral, ese estudio corresponde al campo del Derecho Civil.</p> <p>En suma, registralmente no debe incorporarse ningún mecanismo adicional pues distorsiona la finalidad de la fe pública (del 2014).</p>	<p>registral y si el texto se torna inconstitucional –que podría afectar incluso el artículo 70 de la Constitución Política del Perú - se debería partir del análisis que el supuesto de cancelación se relaciona con un hecho extra registral y que este a su vez resulta una opción de acto administrativo normado para que el Registro lo publicite. No obstante, se puede inferir que los supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad incorporados conllevan más que un sustento jurídico una solución administrativa para atenuar un entorno social caótico.</p> <p>El anterior texto del artículo 2014 del Código Civil se basaba en una situación en que solo se relacionaba al tercero registral y al Registro. En esencia, sigue existiendo la protección al tercero registral bajo el principio de fe pública registral. Tomar un criterio que implique la inconstitucionalidad de aquello tendría que admitir que el sistema peruano no debería reconocer el principio de fe pública registral.</p> <p>6. Respuesta: Con la experiencia de la Ley 30313 y su reglamento, solo una consideración para los legisladores: Esforzarse en analizar la verdadera finalidad de los principios registrales en relación a la normas de mayor jerarquía. Para algunos especialistas este tema no debió regularse, pero la casuística sobre problemáticas en torno a la propiedad es muy compleja.</p>	<p>primigenia del referido artículo, también se protegía al tercero registral aún cuando su adquisición provenga de un título anterior viciado por falsedad documentaria o suplantación de identidad. Es decir, si en el año 1994 (por poner un ejemplo) le privaban a alguien de su propiedad (a través un fraude), éste no podría hacer nada en la medida que el adquirente tenía la condición de tercero registral, es decir, un tercero cualificado en los términos que establece el 2014. En ese orden de ideas, la protección que se brinda al tercero registral antes de la ley 30313, se daba bajo cualquier escenario, incluyendo el supuesto de fraude inmobiliario (falsificación-suplantación). Esto es algo que debe quedar claro, pues se ve mucha confusión al respecto. Se cree, equívocamente, que la modificación del artículo 2014 del CC supuso un cambio sustancial sobre el particular. Nada más incorrecto. Distinto es si ese único caso, transmisión por falsificación o suplantación, vulnera o no el derecho de propiedad del <i>verus dominus</i>. Para el TC no habría tal vulneración por cuanto, aplicando los principios de unidad de la constitución y de concordancia práctica, se deben ponderar los intereses en conflicto. Esto es, deben ponderarse el interés del <i>propietario originario</i> (derecho de propiedad) con el interés del <i>tercero registral</i> (derecho de propiedad, seguridad jurídica y deber de Estado: creación de riqueza libertad de empresa e industria). A criterio del TC debe prevalecer este último.</p>	<p>disfrutar, disponer y reivindicar un bien.</p> <p>6. Respuesta: Que teniendo en cuenta lo resuelto por el Tribunal Constitucional, la inmovilización temporal de partidas y la alerta registral debe difundirse masivamente y a través de las redes sociales, indicándose sus ventajas y que es un servicio necesario para protegerse ante los supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad, y las inscripciones a la misma se realicen con el sistema de identificación biométrica.</p>
---	--	--	--	---	--

	<p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro.</p> <p>Este Tribunal considera que el deber de diligencia exigible a los propietarios, como regla general de actuación, debe ser reforzado con medidas implementadas desde el Estado, no solamente en aras de proteger a los titulares del derecho y a la propiedad como instituto y valor del ordenamiento jurídico.</p>			<p>6. Respuesta: Nuestro ordenamiento jurídico ha optado por un sistema consensual para la transferencia de la propiedad inmobiliaria. Así, bajo este sistema, de origen francés e influencia italiana, se permite que en virtud del solo consentimiento entre las partes contratantes opere el desplazamiento de la propiedad inmueble a favor del adquirente, propiciando con ello una mayor circulación de la riqueza y una mejor optimización de los recursos. Sin embargo, es bien sabido que bajo la hipótesis de una aplicación pura del principio consensualístico, se podrían presentar serios inconvenientes en la seguridad jurídica y el propio tráfico jurídico de los inmuebles. Ello ocurre porque bajo este sistema no se puede determinar con certeza quién es el propietario del inmueble o saber si sobre el bien materia de transferencia existen, justamente por carecer de exteriorización posesoria, cargas o gravámenes que lo afecten. Por ello, como bien ha resaltado Gonzales Barrón⁸, <i>“aun en el caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y no se produzca una doble venta, es posible que alguna de las enajenaciones anteriores en la cadena de transmisiones sea anulada o resuelta, con la consiguiente inseguridad para el último adquirente.”</i> Así, en el caso de que una enajenación contractual, sea cual fuese su</p>	
--	---	--	--	---	--

⁸ GONZALES BARRON, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda Edición, Jurista Editores, Lima, 2004, pág. 151.

				<p>modalidad, adolezca de alguna causal de invalidez que impida el efecto transmisivo de la propiedad, podría ocasionar que los actos jurídicos posteriores sustentados en ese acto jurídico nulo, sufran el <i>efecto arrastre de las nulidades</i>, y por lo tanto, el último adquirente del bien no conserve la propiedad sobre este. El problema antes descrito se ha solucionado para el caso de los bienes muebles a partir de una regla prevista en el artículo 948 del Código Civil cuyo tenor es el siguiente: “Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo (...)” Nótese que en este caso la buena fe-creencia del adquirente es determinante para mantenerlo en su dominio. Sin embargo, tratándose de la adquisición a non dominio de bienes inmuebles, el ordenamiento jurídico ha previsto que los efectos materiales de la publicidad jurídica registral constituyan el factor determinante para atenuar las desventajas del principio consensualístico. En ese orden de ideas, en virtud del principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2014 del Código Civil se tutela la confianza depositada de los terceros en el Registro, pues se permite que el tercero que adquiere confiando en “la legitimación” del titular registral, y previo cumplimiento de ciertos requisitos específicos, sea mantenido en la adquisición -a non domino- que realiza, a pesar de que luego se verifique la</p>	
--	--	--	--	--	--

				existencia de algún vicio en el título adquisitivo del otorgante.	
<p>7. ¿Considera Ud. que el proteger al tercero registral de buena fe conforme al artículo 2014 del Código Civil, estimando la derrotabilidad de la protección del propietario titular del artículo 2013 del Código Civil, vulnera la Constitución Política?</p>	<p>-Puede concluirse válidamente que la opción del legislador de haber establecido en el ordenamiento jurídico el principio de fe pública registral no vulnera la Constitución.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. De esta manera, la figura de la buena fe del tercero, en tanto presunción iuris tantum, constituye una opción del legislador que se encuentra dentro del marco constitucionalmente posible y que responde al fin constitucional de favorecer la seguridad jurídica</p>	<p>7. Respuesta: No, por el contrario se complementan. El derecho español ya regula ambos supuestos pues el 2014 es excepcional. La exactitud se presume cierta y según el 2014 existe esa validez y solo pierda la adquisición de forma excepcional. No considero que exista una situación de incompatibilidad, o que el 2014 prime sobre los efectos del 2013 del Código Civil y menos que exista vulneración constitucional.</p>	<p>7. Respuesta: Esta pregunta se relaciona con la 5ta. El derecho de propiedad está reconocido constitucionalmente, situaciones de poca información, de irregularidades o falsificaciones y que el propio Poder Judicial dictamine dándole el fallo a un tercero registral en aplicación de la fe pública registral no vulnera la Constitución Política del Perú. El llamado propietario titular puede ser afectado por infinidad de hechos. El sistema nacional ofrece en la vía judicial la posibilidad de hacer valer su derecho por las causales de nulidad del acto jurídico, por ejemplo. El último texto del artículo 2014 del Código Civil ha originado detractores lo que puede generar que con el tiempo se modifique.</p>	<p>7. Respuesta: A través del principio de fe pública registral se busca tutelar la confianza depositada en el Registro, pues se permite que el tercero que adquiere confiando en “la legitimación” del titular registral, sea mantenido en su adquisición a non domino. Además, cuando se ampara al tercero no solo se prefiere a la persona concreta que adquiere de buena fe, sino principalmente a la sociedad que demanda seguridad y confianza en el tráfico de bienes. De ese modo, se le dota de seguridad al mercado inmobiliario, en la creencia de que sus decisiones no serán revertidas ya que, si los asientos devienen en nulos o se cancelan, por la razón que sea, ello no impacta en el tercero adquirente. Por otra parte, no debe olvidarse que no es el único caso en que el sistema ha previsto que en el eventual caso de que exista un conflicto de derechos entre dos propietarios (propietario originario vs. Tercero registral) uno de ellos tenga que prevalecer. Este sería el caso de la doble venta. Para tal efecto, el artículo 2022 primer párrafo en concordancia con el artículo 1135 determinan una regla de preferencia en función de quien accede primero al registro, y en defecto de ello, quien tiene el título de fecha cierta más antiguo. Es decir, no es inconstitucional establecer una regla de preferencia o de inoponibilidad cuando se está frente a un eventual conflicto de derechos sobre un bien inmueble.</p>	<p>7. Respuesta: Sí, porque se afecta el derecho fundamental a la propiedad del Titular registral previsto en artículo 2, inciso 16 de la Constitución, no sólo se desprotege al propietario sino también al posesionario, y afecta no sólo su patrimonio, el cual se ve disminuido, son también el derecho a la vivienda.</p>

<p>INSCRIPCIÓN</p> <p>8. La conducta diligente y prudente del adquirente, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, para configurar la buena fe del tercero se incorpora como criterio para proteger la adquisición de éste ¿Qué efectos considera Ud. genera sobre el sistema registral actual?</p>	<p>-La inscripción en los registros públicos de un título de propiedad, que como se ha indicado previamente, dota en principio de seguridad jurídica, resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro. Al respecto, es de conocimiento de este Tribunal que la Sunarp ofrece mecanismos gratuitos para proteger la propiedad, tales como el servicio de alerta registral, el cual comprende a su vez: i) la alerta de inscripción y ii) la alerta de publicidad.</p> <p>-Por lo expuesto, si se considera que el ejercicio de derechos, como la propiedad, implica también el cumplimiento de deberes, entonces, le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad.</p>	<p>8. Respuesta: Genera una serie de problemas, como una serie de retrasos en el tráfico jurídico y por tanto Inseguridad jurídica. No perdemos de vista que el Registro se crea en aras de hacer circular la riqueza y los principios rectores, buena fe y legitimación, solo tienen por objeto hacer viable, célere y segura la transacción.</p>	<p>8- Respuesta: La diligencia del adquirente beneficia el tráfico jurídico de las transacciones cualquiera fuera su papel o rol antes o después de la inscripción registral. Este también sería el principal efecto positivo cuando se configura el tercero registral bajo los alcances del principio de fe pública registral. Un adquirente más preocupado del acto jurídico que realizará permite seguir creyendo en las entidades públicas como el Registro, único ente que le puede proporcionar la información de la historia del bien inmueble que le ayudará a que su transacción sea segura. De esta manera se evita conflictos, errores o inexactitudes en la información registral.</p>	<p>8. Respuesta: El Tribunal Constitucional no desarrolla con mayor detenimiento estos aspectos. Atrás quedo la simple idea de que para ser propietario era suficiente el solo contrato (sistema consensual del artículo 949 del CC), ya que es necesario, por un lado, hacer uso del mecanismo de oponibilidad que el Estado nos proporciona con el Registro para proteger la adquisición (inscribir el derecho) y, por otro, no solo mirar el registro para determinar que el vendedor es el verdadero propietario, sino que además deberá tenerse un actuar diligente y prudente en la contratación inmobiliaria. Con relación a este último punto, vemos que la verificación del elemento de la buena fe, ha sido objeto de diversas reflexiones en torno a la aproximación de su concepto jurídico. Así notamos que, en ese ánimo de darle contenido a este requisito, nuestra doctrina nacional ha logrado acuñar en nuestra terminología jurídica la existencia de diversos enunciados que se han venido contraponiendo. Así tenemos: “buena fe subjetiva” y “buena fe objetiva”; “buena fe civil” y “buena fe registral”, o “buena fe-desconocimiento” y “buena fe-diligencia”. Con relación a lo expuesto, consideramos que esta división conceptual que se hace sobre la buena fe del tercero registral puede derivar en</p>	<p>8. Respuesta: La desprotección de quien aparece en el Registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su derecho de propiedad, no goza de la protección absoluta del mismo, pues el Principio de la Fe Pública registral ya no protege al propietario original, sino al tercero de buena fe conforme a lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil, implicando ello la desprotección del asiento registral, ya el estándar de certeza y seguridad en el tráfico jurídico es impredecible, debilitando el sistema registral.</p>

				<p> peligrosas interpretaciones en sede judicial⁹, pues la falta de claridad en los alcances de estos conceptos podría desembocar en un eventual perjuicio patrimonial en los interesados, al preferir en forma equivocada la tutela del supuesto tercero registral o la del verus dominus. Por esta razón, como bien sostiene Jerez Delgado¹⁰, <i>“cuanto más exacta sea la definición de la buena fe registral, mayor será la seguridad jurídica de los ciudadanos, con la consiguiente mejora en la realización de los fines propios de esta institución registral, que son fines que afectan a interés general del Estado”</i>. Ahora bien, con relación a esta <i>“buena fe-diligencia”</i> que ahora exige el Tribunal Constitucional, el tercero para que tenga buena fe debe tener una <i>conducta diligente</i> al momento de adquirir su derecho del transferente, por lo que se le impone a éste deberes coherentes con un modelo de comportamiento objetivo, de modo tal que no se puede alegar el simple desconocimiento o ignorancia de la vicisitud, sino que el tercero se encuentra obligado a realizar una actuación conforme <i>“a los cánones mínimos de honestidad de la adquisición”</i>. Bajo esta definición, la vinculación existente entre la <i>“buena fe-diligencia”</i> con la <i>“buena fe-objetiva”</i> es ostensible, pues </p>	
--	--	--	--	---	--

⁹ GONZALES BARRON, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Segunda Edición, Jurista Editores, Lima, 2004, pág. 1014.

¹⁰ JEREZ DELGADO, Carmen. *La buena fe registral*. Colección de cuadernos de Derecho Registral dirigida por Antonio Pau, Madrid, 2005, págs. 16 y 17.

				<p>como se ha precisado¹¹, “la buena fe objetiva evalúa si este comportamiento se ajusta a un estándar jurídico o prototipo – objetivo- de conducta social, basado en reglas objetivas. (...) la buena fe, objetivamente considerada, se aprecia in abstracto, debiendo el juzgador prescindir de las creencias, persuasiones o intenciones psicológicas de los contratantes; (...)”. En razón de ello, esta exigencia de conducta diligente y prudente del adquirente, más que afectar el sistema registral, incide en todo el flujo de la contratación inmobiliaria. La encarece y relativiza el valor de la información que proporciona el Registro. Ya no es suficiente ver el asiento o el título archivado, debe también valorarse la realidad extra-registral que es concomitante a la transferencia inmobiliaria.</p>	
<p>9. ¿Considera Ud. que la exigencia de motivación cualificada por la existencia de una situación de especial vulnerabilidad que dificulta el cumplimiento del deber de diligencia (precariedad económica, educativa, social, cultural u otras) afecta la protección de la propiedad en razón a la situación del propietario</p>	<p>-Que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación</p>	<p>9. Respuesta: Sí, es un ataque a la seguridad del tráfico. El tráfico prospera cuando menos excepciones se realicen.</p>	<p>9. Respuesta: Es posible que el análisis de alguna situación especial de vulnerabilidad pueda ser visto más claramente por funcionarios como los jueces en el ejercicio de sus funciones al tener que dictaminar sobre alguna situación relacionada con el conflicto de propiedades, pero la normativa registral, por ejemplo, no hace diferencias específicas respecto a determinados factores que pueden influir en el ejercicio de ser diligente y que estos a su</p>	<p>9. Respuesta: La motivación cualificada en general constituye una garantía del debido proceso, sobre todo en aquellos casos en que los jueces hacen control de constitucionalidad de las normas o se van apartar de un precedente. En el caso particular, lo que el TC es dictar una sentencia interpretativa que fija algunas pautas o reglas que los jueces deben seguir para aplicar el artículo 2014 del CC. Ahora bien, en aquellos casos en que las</p>	<p>9. Respuesta: Sí, en tanto que el propietario originario, tendrá que someterse a un proceso, pérdida de tiempo, pérdida de dinero, y que dependerá de lo que resuelva el Juez si conserva su propiedad o el tercero de buena fe, no se ha establecido parámetros de una motivación cualificada, queda a discrecionalidad del Juez si se ampara o no su derecho a la propiedad.</p>

¹¹ JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA, Roxana. “El principio de la buena fe”. En obligaciones y contratos en los albores del siglo XXI. Libro Homenaje a Roberto López Cabana, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2001, Pág. 13.

<p>generando incertidumbre en el tráfico inmobiliario?</p>	<p>socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada.</p>		<p>vez tengan algún efecto sobre el tráfico inmobiliario. Definitivamente pueden existir situaciones propias de cada ciudadano que influyan o afecten su situación, inclusive la sola diferencia de la historia de cada ciudadano puede modificar su comportamiento ante un evento.</p>	<p>personas no puedan cumplir con este deber de diligencia por las razones que el propio TC ha fijado, los jueces deberán motivar (justificar) porque no se ha podido actuar con este estándar de conducta diligente. En esa medida, no considero que se afecte la protección de la propiedad con la exigencia de la motivación cualificada. Se reconoce la discrecionalidad del juez para ponderar hasta que punto se puede exigir una conducta diligente y prudente en el comprador, tomando en cuenta todas las circunstancias y vicisitudes que se pueden originar con la propia transmisión inmobiliaria.</p>	
<p>10. ¿Considera Ud. que los continuos cuestionamientos y afectaciones al sistema de protección jurídica de la propiedad permitirían, dada la situación actual, una propuesta de un nuevo tipo de registro? ¿podría exponernos cuál, de ser el caso?</p>	<p>-La alegada nulidad generada en el primer paso (primera transferencia) no tiene relación directa ni constituye un elemento relevante para el análisis de constitucionalidad de las disposiciones impugnadas en la presente controversia.</p> <p>-Resulta meridianamente claro que, en principio, si bien la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al bien inscrito, también es cierto que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la</p>	<p>10. Respuesta: Estimo que el sistema registral debe mantenerse en la misma categoría, es decir, declarativo y constitutivo vía excepción, pues el Registro otorga el plus de seguridad jurídica y bajo las normas registrales el que adquiere de buena fe mantiene su derecho.</p> <p>Los casos de falsificación o suplantación son patológicos y no por ello debe modificarse el sistema registral.</p>	<p>10. Respuesta: Los juristas y estudiosos en la materia han escrito y opinado sobre las posibilidades de dotar al sistema de transferencia de predios, de nuevas características, lo que influiría en el Registro de Propiedad Inmueble, como cuando se pretende asegurar la formalización configurando el carácter constitutivo de las transferencias, lo que considero podría ser una opción. No obstante, existen aspectos que antes se tienen que mejorar como la poca confianza del ciudadano, desde los pueblos rurales hasta las grandes urbes, en las entidades públicas o el desinterés por formalizar porque piensan que puede ocasionarles más costos. El propio derecho peruano con sus códigos mantiene instituciones heredadas antiguas y que ocasionan, todavía hoy en día,</p>	<p>10. Respuesta: El tema es complejo y no ha sido estudiado a profundidad. Como se sabe, nuestra normativa registral no es propia, sino que viene influenciada, principalmente, por el Derecho español (ley hipotecaria) y en algunos casos puntuales, por el derecho anglosajón (garantía mobiliaria – proyecto Blockchain del Banco Mundial). A ello, habría que agregar que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria tiene influencia italiana y francesa. Con lo cual, en la transferencia de un inmueble, convergen distintos sistemas que no necesariamente conversan entre sí. Eso ya deja entrever que nuestra realidad se ha tenido que adecuar a estas instituciones jurídicas y no a la inversa, cuando es bien sabido por todos que no es suficiente dar leyes (como herramienta de cambio) para</p>	<p>10. Respuesta: Podría ser el registro constitutivo, pues se presenta como el mejor sistema de publicidad que pueden tener los terceros con respecto a la oponibilidad que esta conlleva, así el tercero podrá tener la certeza de la relación jurídica entre el titular registral y el bien que se va a adquirir; sin embargo, nuestra realidad se impone y se estaría desprotegiendo al Titular registral teniendo la criminalidad por falsificación documentaria o suplantación de identidad, urge pues una respuesta adecuada e inmediata por parte del Estado a través del trabajo coordinado de Registradores y Notarios, a efectos de brindar seguridad jurídica en los actos jurídicos de aquél que no es parte en la celebración del acto jurídico, así</p>

	<p>protección jurídica de su propiedad.</p> <p>-Este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.</p>		<p>procesos con varios pasos para llegar a la formalidad. Sin embargo, todo se transforma con el tiempo, nada es estático. Por ejemplo, la tecnología está reduciendo el uso del papel, lo que puede convertirse, entonces, en la generadora de más confianza para que el ciudadano acuda al Registro y de esta forma favorezca a que más población realice sus transacciones y que solo inscribiendo tenga seguridad en el sistema. Esas etapas previas de reformas son vitales para que los legisladores o doctrinarios puedan regular un nuevo sistema proactivo hacia una publicidad registral que reduzca los riesgos.</p>	<p>transformar una realidad social y cultural. Solo por citar un ejemplo. Se tuvo una discusión en extenso sobre si la buena fe del tercero conlleva desconocer la vicisitud patológica de la revisión del asiento o del título archivado. Los defensores de la primera tesis (solo asiento) se valían de constante doctrina española para defender su posición, empero, lo que no se decía, es que en ese sistema los registradores no conservan el título archivado como se hace en Perú, y que su sistema de transferencia inmobiliaria es distinto al nuestro (no es consensual, se adopta la teoría del título y el modo). Peor era el caso de los que se apoyaban en doctrina alemana para defender la fuerza del asiento, ya que su registro y su sistema de transferencia de la propiedad difiere aún más del nuestro. Proponer un cambio a efectos de configurar un nuevo tipo de registro debe suponer tener una alternativa coherente y articulada con nuestro propio sistema de transferencia de propiedad. Esto fue justamente lo que se intentó hacer con la reforma del Código Civil de 1936 y que propuestas de modificación de nuestro actual Código Civil. Como se sabe, ya desde hace ya varios años se ha venido discutiendo la posibilidad de cambiar nuestro sistema de transferencia consensual por un sistema de transferencia constitutivo basado en el Registro. Con el tiempo, la propuesta se ha venido delimitando para el caso solo de los predios inscritos a efectos de no dilatar innecesariamente la transferencia</p>	<p>como del tercero registral de buena fe.</p>
--	--	--	---	--	--

				<p>inmobiliaria de aquellos bienes inmuebles no inmatriculados. Como sea, cualquier propuesta de cambio en el Registro no debe ser ajeno a nuestro sistema de transferencia y el uso adecuado de las tecnologías.</p>	
--	--	--	--	---	--

7.9. Matriz de análisis de casos complementarios

TITULACION AUTÉNTICA, CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL PERUANA SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD

Item / País	EXP. N° 0016-2002-AI/TC	EXP. 0001/0003-2003-AI/TC	EXP. 0008-2003-AI/TC	EXP. N.° 05569-2015-PA/TC	EXP. N.O 0864-2009-PAITC	EXP N.° 01607-2013-PA/TC
TITULACIÓN AUTÉNTICA	<p>es importante que la legislación cree las condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad.</p> <p>la escritura pública es sin duda más costosa que la utilización de un formulario registral legalizado por Notario Público; por tanto, prever la alternativa de utilización de éste último por quienes, encontrándose dentro del supuesto de la norma, así lo deseen, es un medio adecuado a efectos de alcanzar el fin perseguido.</p> <p>el Tribunal Constitucional comparte la posición del demandante, en cuanto sostiene que la escritura pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral.</p>	<p>Este Tribunal ya ha acentuado la especial relevancia del rol del notario en la sociedad, manifestando que "nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en fonna imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, éonservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos.</p> <p>Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren. La especial valía que nuestro ordenamiento jurídico concede a los medios documentales que gozan de la fe pública del notario, exige a su vez de éste una intachable conducta moral.</p>		<p>Sostiene que es propietaria del inmueble ubicado en el número 32 de la manzana B-1 de la segunda etapa de la urbanización San Andrés de la ciudad de Trujillo, en mérito a la compraventa celebrada con la inmobiliaria San Vicente, contrato que fue elevado a escritura pública el 21 de diciembre de 1972 y que, como tal, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad (Partida 03000014).</p>		<p>... de la revisión del citado título archivado presentado por la XXX a fojas 19 a 30 del expediente 16414-2002-0-1801-JR-C116, se aprecia que desde el 20 de octubre del año 2000 (fecha de presentación de la primera escritura pública transferencia a favor de privados) hasta el 5 de octubre de año 2001 (fecha de presentación de la escritura pública de compraventa de XXX.)</p>

<p style="text-align: center;">CALIFICACIÓN</p>	<p>Antes de que el formulario registral sea sometido a la calificación del registrador, será imprescindible la intervención del Notario, la misma que, más allá de que no se trate de la celebración de una escritura pública, producirá fe de la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencia</p>	<p>Se reproducen</p>	<p>la propiedad privada no sólo debe ser inviolable, sino que debe ejercerse en armonía con el bien común, y dentro de los límites de la ley.</p>			<p>sin embargo, de la revisión del citado título archivado presentado por la SBN a fojas 19 a 30 del expediente 16414-2002-0-1801-JR-CI16, se aprecia que desde el 20 de octubre del año 2000 (fecha de presentación de la primera escritura pública transferencia a favor de privados) hasta el 5 de octubre de año 2001 (fecha de presentación de la escritura pública de compraventa de XXX) dicha entidad pública no registró ante los Registros Públicos oposición alguna a fin de cuestionar dichas inscripciones o que, antes de la última compraventa, hubiera procedido a demandar la nulidad de la supuesta primera transferencia de dominio.</p> <p>¿cómo podía conocer Puerta de Tierra SA que el inmueble que adquirió había ingresado al tráfico comercial de manera ilícita?</p> <p>si el título archivado en su conjunto hubiera</p> <p>entado alguna inconsistencia u</p>
--	---	----------------------	---	--	--	--

						observación por parte del registrador con acción a alguna de las inscripciones anteriores, mas, al no constar ello, no es sible exigírsele un mayor cuidado que el que de por sí presentan los hechos inscritos, los que, de acuerdo con el principio de publicidad reg
INSCRIPCIÓN	<p>Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo.</p> <p>Los que ostentan un título inscrito cuentan con un derecho de propiedad oponible erga omnes, razón por la cual será más difícil despojarlos injustamente de su propiedad, con el desmedro económico que ello acarrearía,</p>	Se reproducen	<p>Así, en la propiedad no sólo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues sólo de esa manera estará garantizado el bien común.</p> <p>el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución le reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer su titularidad frente a terceros y generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho</p>	<p>el legislador ha dificultado el acceso al principio de buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, en consecuencia, la norma que contiene el mencionado principio debe ser interpretada en forma restrictiva;</p> <p>se les ha considerado, respecto de la compra que hicieron del bien inmueble sub litis, "terceros registrales", y ello porque se acreditó el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Adquisición (del inmueble) de buena fe;</p> <p>2) Adquisición a título oneroso; 3) Adquisición del titular registral — entendiéndose como titular registral, aquél que en la fecha de la adquisición, los Registros Públicos, así lo publicaban; y, 4)</p>	<p>En reiterada jurisprudencia, el Tribunal ha determinado el contenido del derecho a la propiedad, como derecho pleno e irrevocable (Vid., entre otras, STC N.O 0048-2004-AIITC; STC N.O 5614-2007PNTC; STC N.O 7130-2006-PNTC).</p> <p>Del derecho a la propiedad se deriva la garantía provista por la Constitución para impedir que se le prive arbitrariamente de la misma, sino sólo por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, previo pago en efectivo de indemnización justipreciada.</p> <p>El Estado está en la obligación de indemnizar en forma plena y completa al</p>	<p>la argumentación que presenta exige de la sociedad demandante un especial deber de cuidado basado en una supuesta posición especial en el mercado por su calidad de empresa inmobiliaria, pues sostiene que esta actuó con claro conocimiento de la naturaleza de bien de dominio público del inmueble materia de adquisición, sin explicar ni sustentar en hechos probados que, a la fecha en la que se produjo la compraventa (5 de octubre de 2001), XXX hubiera tenido conocimiento pleno de que los documentos administrativos que dieron origen a la enajenación de dicho inmueble a favor de don XXX, y los sucesivos</p>

				<p>Registraron su adquisición. En tal sentido, los demandados adquirieron protección legal, que en doctrina se denomina seguridad estática o seguridad del derecho, según la cual, el comprador que inscribe su derecho pasa a ser titular registral y se beneficia con la legitimación</p>	<p>titular del derecho de propiedad privada, por el daño que no tenía el deber de soportar, toda vez que las entidades de la Administración Pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad.</p>	<p>adquirientes, eran falsos o inexistentes.</p> <p>la resolución cuestionada parece exigir a Puerta de Tierra SA un conocimiento mayor a lo que los documentos inscritos y archivados ante los Registros Públicos presentaban, pues a partir de inferencias le imputa un accionar pernicioso en perjuicio del Estado a la ahora sociedad demandante, afirmando que, con los documentos existentes en el título archivado de la Partida 49006336, esta podía tener la certeza de que el inmueble que adquirió era un bien estatal;</p>
--	--	--	--	---	---	--