UNIVERSIDAD
**SAN IGNACIO
DE LOYOLA**

FACULTAD DE DERECHO

Carrera de Derecho

**LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL A PARTIR DE
LA OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN
TRÁMITE, LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO DE
INSCRIPCIÓN Y LAS MODIFICACIONES DE LOS
ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

GABRIELA LLANOS MONTES

Asesor:

Justo Fernando Balmaceda Quirós

Lima – Perú

2019

**LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL A PARTIR DE LA
OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN
TRÁMITE, LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO DE
INSCRIPCIÓN Y LAS MODIFICACIONES DE LOS
ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA
ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA**

Dedicatoria

Este proyecto está dedicado a mis padres Manuel y Nancy, a mis hermanas Andrea y Alejandra quienes fueron fuente de inspiración para la elaboración de este tema de investigación, quienes a su vez han sido el pilar de mi vida y porque sin ellos nada hubiera sido posible.

Contenido

Resumen	1
Abstract	2
Capítulo I: Introducción.....	3
Situación Problemática	4
Formulación del Problema.....	14
Problema General	14
Problemas Específicos	15
Justificación de la Investigación	16
Determinación de Objetivos	17
Objetivo General.....	17
Objetivos Específicos	18
Capítulo II: Marco Teórico e Hipótesis	19
Antecedentes	20
Seguridad Jurídica.....	21
El Registro	23
Función del Registro.....	25
Publicidad Registral	26
Principios Registrales	28
Principio de Legitimación.....	30

Principio de buena fe pública registral	32
La adquisición <i>a non domino</i>	35
Asiento Registral.....	36
Título Archivado.....	37
Fraude Inmobiliario	39
Oposición de inscripción registral en trámite	40
Cancelación de un asiento de inscripción	41
Hipótesis	42
Hipótesis General.....	42
Hipótesis Específicas	42
Capítulo III: Metodología de la Investigación.....	44
Diseño Metodológico.....	45
Unidad de análisis	51
Unidad de observación.....	51
Población	52
Muestra	53
Recolección de datos	57
Cuestionario de las encuestas	60
Operacionalización de las variables.....	62
Análisis Documental.....	63

Capítulo IV: Resultados de la Investigación.....	64
Resultados de las encuestas	65
Contraste de las preguntas de la encuesta con las hipótesis	73
Resultados del estudio de las solicitudes de cancelación de asientos registrales	85
Contraste del estudio de las solicitudes de cancelación de asientos registrales.....	93
Resultados de las entrevistas.....	99
Contraste de las entrevistas con las hipótesis	100
Triangulación de datos.....	106
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	107
Conclusiones.....	108
Recomendaciones	110
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	113
NORMAS CITADAS.....	117
ANEXOS	118

Resumen

El Perú vivió durante más de diez años un *boom inmobiliario*, alcanzando notablemente su mayor registro en el año 2012 con 21,990 viviendas vendidas en Lima Metropolitana. No obstante, aquel auge originó que grandes fraudes inmobiliarios o estafas inmobiliarias se cometieran en nuestro país.

Aquellos fraudes eran perpetrados por redes criminales que aprovecharon las debilidades del sistema notarial, registral, fiscal y judicial; con el único fin de apropiarse de manera ilícita de predios, tanto privados como públicos mediante diversas modalidades ilícitas, como suplantación de identidad, falsificación de documentos o simulación de actos jurídicos con la colaboración de funcionarios públicos, básicamente de Registros Públicos.

Como respuesta inmediata a dichas estafas cometidas por aquellas organizaciones criminales, el 26 de marzo de 2015 se publicó en el diario oficial *El Peruano* la Ley N° 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículo 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Como era de esperarse, dicha ley abrió un debate entre diversos expertos en materia del derecho registral, considerándola precipitada e insuficiente al no atacar el problema desde la raíz y al haberse invertido el sentido de la norma constitucional.

Palabras clave:

Fraude inmobiliario, boom inmobiliario, organizaciones criminales, suplantación de identidad, falsificación de documentos, sistema notarial, sistema registral, Registros Públicos.

Abstract

Peru lived for more than ten years a property bubble, reaching notably its highest level in the year 2012, with 21, 990 sold properties in Lima Metropolitan. Nevertheless, that growth brought with it the commission of major real-estate fraud or property frauds, in our country.

Those frauds were perpetuated by criminal networks who took advantage of the weakness from the notary system, registry system, fiscal system and judicial system; for the sole purpose of gaining possession of sites, both private and public through various illicit modalities, like identity thefts, falsification of documents or legal acts simulation with the collaboration of public officials, from Public Registers basically.

In that regard, as an immediate answer to these frauds perpetuated by those criminal organizations, on 26 March 2015 the official journal *El Peruano* published the Law N° 30313 – *Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículo 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049*– rule enacted as a defence mechanism and as a solution at the same time in order to counteract cases of real-estate fraud.

As expected, this law opened a debate between several experts in the field of public record, considering this law precipitated and insufficient by not attacking the problem at its source and by reversing the sense of the constitutional rule.

Keywords:

Real-estate fraud, property bubble, criminal organizations, identity theft, falsification of document, notary system, registry system, Public Registers.

Capítulo I: Introducción

Situación Problemática

En los últimos años se dieron a conocer a través de la prensa: televisiva, radial y escrita, la ocurrencia de diversos casos sobre fraude inmobiliario, en donde personas inescrupulosas disponían de la propiedad ajena, situación que, a pesar de no ser numerosa –puesto que no llega al 1% de la contratación en el país– tuvo gran impacto en la población.

Como consecuencia de estos actos, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), otorgó mecanismos de prevención, tales como: la alerta registral, el bloqueo registral y la inmovilización temporal de partidas; con la única finalidad de hacer frente a esta problemática y de esta manera salvaguardar la propiedad.

Dichos mecanismos –para muchos expertos en temas registrales– no lograron resolver el problema del fraude inmobiliario, muy por el contrario, aseguran que lo agudizaron y que afectaron significativamente el sistema de seguridad vigente, debido a la falta de comprensión del origen del problema.

Al respecto, Tarazona (2016) aseguró que existen normas que establecen excepciones al sistema de seguridad registral vigente, en donde, supuestamente aquellas normas fueron expedidas con la idea de reducir los costos de transacción, sin embargo, éstas fueron empleadas por bandas criminales de manera sofisticada y lamentablemente estos criminales han logrado burlar los controles de seguridad ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico.

Ahora bien, como introducción al concepto de fraude inmobiliario; éste puede ser definido como todo acto de estafa perpetrado por grandes organizaciones criminales o por personas de manera individual, en donde la propiedad es despojada y vulnerada.

Al respecto Gonzales explica que:

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada. (2015, p. 82)

En primer lugar, una de las primeras problemáticas que abordaré en esta investigación respecto a la *Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013° y 2014° del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto Legislativo 1049*; será sobre dos principios registrales: el principio de legitimación y el principio de la buena fe pública registral que se encuentran tipificados en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil respectivamente y que han sido modificados por esta Ley.

Sin embargo, previamente es necesario realizar una introducción respecto al alcance de ambos artículos que fueron modificados por la Ley N° 30313 y que han agregado una nueva figura frente a una falsificación de documentos o frente a una suplantación de identidad que es la *oposición* y, por otro lado, tenemos a la ya conocida *cancelación de un asiento registral* pero esta vez utilizando la vía administrativa, es decir, la cancelación de un asiento registral será solicitada por Notario, Cónsul, Juez, Funcionario Público o Árbitro.

Se debe precisar que el pedido de cancelación, será sustentado mediante la presentación al Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos de los documentos establecidos en el artículo 3° de la presente ley, señalados a continuación:

- a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extra protocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
- b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extra protocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extra protocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.
- c. Oficio del juez indicando que el parte judicial, que es materia de calificación y que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
- d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción, no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa o,
- e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación, no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Se debe precisar que, si bien en los artículos modificados 2013 y 2014, no hacen referencia estrictamente a la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite; en el artículo 3° de la presente ley dicho mecanismo de defensa está tipificado. En donde las mismas reglas utilizadas para la cancelación de un asiento registral, son aplicadas para la oposición.

Esto es, la presentación de los documentos señalados en los literales **a, b, c, d y e**; presentados por Notario, Cónsul, Juez, Funcionario Público o Árbitro ante el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

Estos dos mecanismos –el de la cancelación de un asiento ya inscrito y el de la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite– que nacen de la Ley N° 30313, han sido cuestionados al momento de determinar si verdaderamente aquella ley otorga seguridad jurídica y si ha sido beneficiosa desde su entrada en vigencia.

La Ley N° 30313 ha sido duramente criticada y cuestionada una vez que fue promulgada, puesto que dicho texto normativo si bien permite oponerse a la inscripción de un título en trámite y a la vez permite cancelar un asiento ya inscrito mediante la vía administrativa, ha sido considerada como una protección inútil para terminar o frenar el fraude inmobiliario. Fraude inmobiliario que se ha ido acrecentando en los últimos años y ha visto su auge cuando se dio a conocer el “Caso Orellana” en el año 2014.

La **primera problemática** que surge respecto a esta ley, es en cuanto al tercero adquirente de buena fe, ya que del análisis de ambos artículos modificados se puede determinar que se estarían contradiciendo tanto el *principio de legitimación* como el *principio de buena fe pública registral*.

Se debe precisar que el *principio de legitimación* –tratado en el artículo 2013 del Código Civil– es definido como: aquellos actos que constan inscritos en los Registros Públicos son considerados veraces y a su vez, determinan que el derecho o derechos inscritos le pertenece a su titular registral.

Mientras que el *principio de buena fe pública registral* –establecido en el artículo 2014– es definido como aquel derecho adquirido por un tercero que deviene inatacable de toda causa que lo pudiera tornar ineficaz cuando se obtiene de quien aparentemente, se encontraba facultado para celebrar un negocio jurídico, sin embargo, dicho transferente se encontraba desprovisto de aquella facultad para transferirlo.

Ahora bien, aquellos principios se estarían contradiciendo por los motivos que serán detallados a continuación:

- El artículo 2014 con la nueva modificatoria indica que no basta con que el tercero adquirente al momento de adquirir una propiedad deba conformarse con revisar el asiento de inscripción de una Partida Registral de un bien inmueble, sino que actualmente, con esta modificación, el tercero adquirente está obligado a revisar los títulos archivados de aquel asiento de inscripción.
- Aquella revisión le permitirá determinar al nuevo adquirente, cómo es que el transferente adquirió la propiedad, así como también, la forma en que aquel transferente adquirió la propiedad y así retroactivamente hasta llegar al inicio de la partida registral.
- En pocas palabras, lo que señala esta nueva modificación al artículo 2014 es que aquel tercero tiene que ser muy diligente al momento de adquirir una propiedad no siendo suficiente la revisión del asiento de inscripción.

Es ahí donde se habla de una contradicción de ambos artículos ahora modificados con la nueva ley, ya que, si se analiza detenidamente, se estaría yendo en contra del *principio de legitimación* tratado en el artículo 2013 y en contra del *principio de la buena fe pública registral*, principio tipificado en el artículo 2014 del Código Civil.

Respecto al principio de legitimación, está claro que se estaría desmereciendo la calificación registral realizada por el Registrador Público, ya que aquel principio señala que lo que consta inscrito en los Registros Públicos es considerado como cierto y veraz.

¿Por qué entonces la modificación del artículo 2014 del Código Civil obliga prácticamente al tercero adquirente a revisar el título archivado? ¿Acaso no es suficiente con el contenido que consta en un asiento registral? ¿Se debe cuestionar la veracidad de lo inscrito en el Registro?

Supuestamente aquella inscripción se presume exacta y existente siempre que no se demuestre su inexactitud tal y como lo señala el *principio de legitimación* establecido en el artículo 2013.

Con esta modificatoria al artículo 2014 del Código Civil, al tener que revisar los títulos archivados, da a entender que el contenido de lo inscrito en Registros –en donde supuestamente todo se presume cierto– no necesariamente es veraz ni tampoco otorga información fidedigna, salvo que se revisen los títulos archivados de los asientos registrales inscritos en las Partidas.

Asimismo, lo que establece el artículo 2014 con esta modificación, es que el tercero adquirente para que pueda calzar dentro del *principio de buena fe pública registral*, deberá revisar previamente los títulos archivados; no siendo suficiente el contenido del asiento registral inscrito en los Registros Públicos, contradiciéndose entonces tanto el *principio de buena fe pública registral* como el *principio de legitimación*.

En pocas palabras, aquel tercero tendrá que revisar los títulos archivados que se han ido generando desde el inicio de la adquisición de la propiedad hasta el último asiento de inscripción que consta en la Partida Registral, en donde aparentemente consta inscrito el último y legítimo propietario del bien inmueble. Es indispensable mencionar que existen posturas a favor y en contra de esta exigencia, por un lado, ***aquellos en contra*** sostienen que:

- La revisión de los títulos archivados por parte del tercero adquirente de buena fe significa un costo adicional que va a recaer en dicho tercero, al tener que conseguirlos por su propia cuenta.
- Aquellos títulos archivados muchas veces se encuentran incompletos y al estar incompletos no es posible encontrar toda la información necesaria que es requerida por la legalidad para determinar la efectiva propiedad del transferente.

- Se generaría un perjuicio respecto a la eventualidad de que aumente la tasa de interés de las entidades financieras como una respuesta o un mecanismo de defensa al mayor riesgo que éstas asumirían ante la posibilidad de perder sus garantías por la supuesta inseguridad producida a partir de la obligación y necesidad de consultar los títulos archivados ya que no basta con revisar los asientos registrales.

El presente autor sostiene que el adquirente al tener que presentar una diligencia mayor y no poder confiar plenamente en lo que está consignado en el asiento de inscripción, es decir, al no poder confiar plenamente en lo que consiste el principio de legitimación –respecto a la veracidad de lo inscrito en Registros– le estaría generando un daño severo al tercero o futuro comprador por la desconfianza que se podría generar en torno a éste (Morales, R., 2016).

Otra situación que se podría generar sería respecto al tráfico jurídico de bienes que podría verse afectado, ya que el mercado inmobiliario quedaría paralizado por la desconfianza que generaría el Registro al no ser suficiente y totalmente creíble lo que consta estipulado en el asiento de inscripción (Morales, R., 2016).

Lo que se puede desprender de lo señalado por este autor es que, si se le exige al tercero adquirente tener una diligencia mayor al tener que revisar los títulos archivados, puede resultar el caso que se desincentive el deseo de adquirir bienes a futuro por la desconfianza que se generaría al dejar entrever que nada de lo que consta inscrito en Registros es fidedigno al exigir la revisión de los títulos archivados.

Finalmente, con las modificaciones bajo estudio y con las consecuencias de la revisión de los títulos archivados, se podría concluir que devendría imposible confiar en el contenido de un asiento registral, ya que con la modificación del artículo 2014 del Código Civil, el tercero adquirente que de buena fe decide adquirir un bien no podrá conformarse únicamente con revisar el asiento

inscrito en Registros Públicos, sino que además deberá revisar los títulos archivados para estar plenamente protegido.

Asimismo, se podría concluir que se estaría perdiendo la esencia del artículo 2013 respecto al *principio de legitimación* donde supuestamente la veracidad de lo inscrito en el Registro es un derecho que existe y que le pertenece a su titular registral.

Por otro lado, *aquellos a favor* de la obligación y exigencia de revisar los títulos archivados sostienen que:

- Suponer que la revisión de los títulos archivados genera un costo adicional es una equivocación y, muy por el contrario, la revisión de éstos no perjudica la economía.
- Asimismo, sostienen que el mercado crediticio no ha sufrido perjuicio alguno puesto que ha seguido su curso normal e incluso con mayores beneficios para los deudores ya que las garantías hipotecarias han aumentado junto con la disminución de las tasas. El defensor de la necesidad y exigencia de revisar los títulos archivados, el Dr.

Gonzales sostiene que:

El mercado tiene interiorizado que una buena investigación jurídica, diligente y seria, exige el estudio de los títulos archivados. Así pues, la auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes, que evita o previene conflictos, y no mediante una evaluación superficial, que evidentemente no atajaría los problemas ocultos que subyacen en la titulación. (2016, p. 222).

Es inevitable negar que esta nueva ley resulta eficaz gracias a la posibilidad de poder oponerse a un título en trámite antes de su inscripción, así como también, al poder cancelar un asiento registral ya inscrito haciendo uso de la *vía administrativa*.

Eficaz en el sentido que antes de la promulgación de la Ley N° 30313 la cancelación de un asiento registral *solo podía ser ejecutada mediante un mandato judicial* que declarara inválido aquel asiento, es decir, solo el juez tenía las facultades de cancelar un asiento de inscripción. Mientras que –como se mencionó en el párrafo anterior– actualmente con esta ley, la cancelación de un asiento registral u oposición de un título en trámite se puede realizar usando la vía administrativa.

Aquella obligatoriedad de iniciar un proceso judicial para la cancelación de un asiento registral, traía como resultado que los costos se elevaran, ya sea de tiempo como también de inversión, sin embargo, actualmente con la entrada en vigencia de esta nueva ley, disponer de estos dos mecanismos –oposición y cancelación– ha resultado eficaz en cuanto a la rapidez con la cual el afectado puede actuar frente a un caso de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Finalmente, explicaré la **segunda problemática** que surge respecto a los efectos que se producen luego de generarse la cancelación de un asiento registral. Efectos que se encuentran tipificados en el artículo 5° de la presente ley y que en este trabajo de investigación haré mayor énfasis.

El artículo 5° de la ley N° 30313 establece lo siguiente: *“La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, **no perjudica al tercero** en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”*.

Se debe hacer hincapié a lo estipulado en aquel artículo por cuanto, si se lee detenidamente dicho artículo puede dar cabida a los supuestos que detallaré a continuación:

Si un propietario legítimo percibe que su propiedad ha sido transferida a un tercero sin su consentimiento y mucho menos sin haber participado en dicho acto jurídico, este propietario

decide dejar sin efecto aquella transferencia solicitando la cancelación de ésta por ser nula desde el inicio; al haber suplantado su identidad o por haberse presentado documentos falsos.

Sin embargo, el propietario legítimo al revisar los efectos de la cancelación de un asiento registral descritos en el artículo 5° de la presente ley, se percata que el *tercero de buena fe no se va a ver perjudicado por la cancelación de aquel asiento registral*.

De este efecto, se podría deducir que el artículo 5° presenta cierto favoritismo hacia el tercero adquirente de buena fe y no a favor del propietario legítimo que fue usurpado y despojado de su propiedad.

A primera vista pareciera que aquel propietario legítimo podría recuperar su propiedad al dejar sin efecto dicho acto jurídico con la cancelación del asiento registral, sin embargo, aquella historia que podría tener su final feliz se va a ver frustrada gracias a lo que se encuentra tipificado en aquel artículo, al señalar que, *frente a la cancelación de un asiento registral, el tercero adquirente de buena fe no se verá perjudicado con aquel “mecanismo de protección” de la propiedad*.

Dicho esto, surgen las siguientes interrogantes presentadas a continuación:

- ¿Qué gana entonces el propietario legítimo de su propiedad que pide cancelar un asiento de inscripción, si éste no podrá recuperar su propiedad ya que el tercero adquirente de buena fe no se verá perjudicado por dicha cancelación?
- ¿De qué le sirve a este propietario legítimo optar por este mecanismo de defensa si al fin y al cabo este va a perder su dominio frente a un tercero adquirente de buena fe? puesto que éste último se encuentra protegido por el artículo 5° de la presente ley
- ¿Es posible que coexista en un mismo texto normativo la protección de los terceros adquirentes de buena fe y la protección del propietario legítimo que fue suplantado o a quien le falsificaron los documentos?

- ¿Quién se ve mayormente beneficiado con la presente ley, el propietario legítimo suplantado o el tercero adquirente de buena fe?

Claramente con este artículo 5° de la Ley N° 30313, el propietario legítimo se encuentra desamparado y desprotegido por parte de esta ley al estipularse en aquel artículo que el tercero adquirente de buena fe no se va a ver perjudicado por dicha cancelación.

Es difícil determinar si, con las dos problemáticas expuestas líneas arriba y que han sido encontradas en la Ley N° 30313, la propiedad se encuentra completamente a salvo frente a un posible fraude inmobiliario y, además, si Registros Públicos otorga verdaderamente la seguridad jurídica necesaria en contraste con lo que señala la Constitución respecto al derecho de propiedad que ostentamos.

Finalmente, se debe precisar que todo lo consignado en los párrafos anteriores se corroborará con encuestas, entrevistas y con análisis estadístico sobre casos de oposición de un título en trámite (si es que hasta la fecha de culminación de esta investigación existen casos sobre oposición) y casos sobre cancelación de un asiento registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Formulación del Problema

Problema General

Ante la situación previamente expuesta, la presente investigación pretende responder la siguiente pregunta:

¿La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario?

Problemas Específicos

Para responder al problema general, surgen los siguientes cuestionamientos:

- A.** ¿Son la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario?
- B.** ¿Es la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?
- C.** ¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso?
- D.** ¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble?
- E.** ¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados un mecanismo de verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble?
- F.** ¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados un perjuicio respecto a la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble?
- G.** ¿Es la cancelación de un asiento registral una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad?
- H.** ¿Es la ley N° 30313 una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral?

Justificación de la Investigación

Hay varios motivos por los cuales esta investigación tiene méritos para que pueda realizarse y desarrollarse, los cuales serán explicados a continuación.

Esta investigación tiene como base el siguiente problema denominado: *fraude inmobiliario*. El fraude inmobiliario es un fenómeno social que ha estado y está presente en nuestro entorno y representa un alto índice de preocupación para la sociedad ya que dichas personas temen que sus propiedades que tanto les ha costado obtener sean vulneradas y/o despojadas por personas inescrupulosas que deciden cometer dicho crimen al encontrarse con un sistema jurídico fácil de vulnerar.

Un claro ejemplo es el “Caso Orellana” que se dio a conocer en el año 2014 y debido a este caso la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) adoptó algunos mecanismos dentro de dicha institución, para frenar dicho accionar como, por ejemplo: la creación del aplicativo llamado *alerta registral*, *la inmovilización temporal de partidas* y *la base centralizada de datos notariales*.

Posteriormente se promulgó la Ley N° 30313 para que de alguna forma descieran los casos de fraude inmobiliario y asimismo erradicar de raíz la comisión de este delito que afectó a muchas personas.

Por tanto, nuestro primer motivo para realizar esta investigación es para analizar si dicha ley, en donde se modificaron los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y que otorga la posibilidad de oponerse a un título en trámite o a la cancelación de un asiento registral, ha acabado definitivamente con el fraude inmobiliario o si al menos ha frenado la comisión de este delito.

El segundo motivo es debido a que actualmente nos encontramos con una economía de mercado muy importante que recae principalmente en el rápido tráfico jurídico de bienes, por tanto,

con esta investigación se quiere determinar si con la nueva modificación del artículo 2014 del Código Civil, este tráfico jurídico de bienes se vería afectado.

Puesto que, con la modificación de este artículo, la revisión de títulos archivados es obligatoria si un tercero adquirente de buena fe desea ser considerado como tal.

Asimismo, se quiere determinar si el mercado inmobiliario quedaría paralizado o ralentizado por la desconfianza que genera el Registro al no ser suficiente y totalmente creíble con lo estipulado en el asiento de inscripción y finalmente si la revisión de los títulos archivados por parte del tercero adquirente de buena fe le significaría un costo adicional o costos adicionales.

Esta investigación es importante justamente porque es necesario entender la dinámica entre la oposición de un título en trámite para su inscripción y la cancelación de un asiento de inscripción para poder frenar el delito denominado fraude inmobiliario.

Esto permitirá tener una visión más clara de los beneficios de las modificaciones que han tenido los artículos 2013 y 2014 del Código Civil con la creación de la Ley N° 30313 y determinar si en el futuro aquel delito desaparecerá o amainará con dicha ley o si es necesario tomar otras medidas para su erradicación total.

Determinación de Objetivos

Objetivo General

La presente investigación tiene como objetivo determinar si la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.

Objetivos Específicos

- A.** Determinar si la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.
- B.** Determinar si la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.
- C.** Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.
- D.** Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble
- E.** Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados es un mecanismo de verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.
- F.** Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.
- G.** Determinar si la cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.
- H.** Determinar si la Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Capítulo II: Marco Teórico e Hipótesis

Antecedentes

Si bien no hay necesariamente trabajos que respondan directamente al problema formulado, sí hay algunos que responden por separado a las problemáticas.

Raffaella Cocchella Diez en su Trabajo Académico para optar por el grado de segunda especialidad en Derecho Registral con su estudio titulado *El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y Otras Supuestas Herramientas en el Registro*, examina la Ley N° 30313 y sus críticas a esta última hechas por expertos en materia registral, así como diversos expertos en derecho civil que tildan de incoherente a la precitada ley concentrándose exclusivamente en el impacto que la misma ha tenido en el Código Civil.

Julio Pozo Sánchez, *Profesor de Derechos Reales en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos – UNMSM y Miembro de la Comisión de Estudios de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Lima*, escribió un artículo titulado *¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313?* En donde pone en duda la eficacia de dicha ley al sostener que, aumentando los requisitos para poder beneficiarse de la fe pública registral, establecido en el artículo 2014° del Código Civil, se podrá evitar los fraudes inmobiliarios que se han dado a conocer por las noticias públicas o con ocasión del ejercicio profesional.

Asimismo, sostiene que la solución por parte del Estado a esta problemática no pasa por modificar una Ley o un artículo, por el contrario, pasa por encontrar un mecanismo integral que nos brinde herramientas que permita a Registros Públicos, conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los Notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa, entre otras alternativas.

Por otro lado, Parthenon portal web de actualidad jurídica de la Asociación Civil Foro Académico de la Pontificia Universidad Católica del Perú – PUCP, desarrolla precisamente este

tema que tiene que ver con la eficacia de la Ley N° 30313 en el artículo titulado: “*Críticas tardías a la Ley N°30313 sobre el Fraude Registral*”, escrito por la *Comisión de Investigaciones*, donde se hace un análisis sobre si el problema en este ámbito está en la eficacia del notario y su correlativa solución legislativa es limitar su ámbito y actuación, o si en realidad el problema está en que no todos los notarios tienen medios para realizar una efectiva verificación de la identidad de los individuos, como casos en los que las notarías carecen de internet o de los dispositivos biométricos, a pesar de que éstos sean exigibles.

Por otro lado, hace un análisis respecto a los títulos archivados en donde señala que su acceso no es fácil ya que no es posible visualizarlos vía internet, lo cual incrementaría los costos de transacción pues acceder a ellos exige un desplazamiento físico, entre otras conclusiones.

Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica puede ser definida como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados mediante la protección y reparación de los mismos.

Ahora bien, se debe tener en cuenta que por un lado tenemos a la seguridad estática y a la seguridad dinámica.

Al respecto Moisset de Espanés sostiene que:

El derecho debe defender, por una parte, la llamada seguridad estática, es decir proteger al derecho habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y,

por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico, procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza. (1980, p. 13).

Luego de lo citado, podemos entender que la seguridad jurídica registral juega un rol importante pues permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro.

Fernández explica que “La seguridad jurídica es el conjunto de condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran” (1981, p. 698).

La seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene una persona, de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

Al respecto, Rubio sostiene que

La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas, pero principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles. Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y del poder a partir de lo que manda el Derecho. Puede ser que las personas discrepen con esas conductas, pero cuando tienen seguridad jurídica saben cuáles son las que predetermina el Derecho. Esto permite organizar la propia vida y sus situaciones de manera jurídicamente correcta. (2006, p. 79).

La seguridad jurídica es la condición de posibilidad, la garante efectiva que permite a la sociedad ser admitida por los valores superiores.

El Registro

El Registro se debe entender como una institución jurídica concreta que tiene como función brindar información relevante, así como también dar a conocer los derechos que tienen las personas respecto a bienes al asegurar su eficacia al momento de adquirirlos y evitar de esta manera la comisión de delitos como el fraude inmobiliario, dando de este modo, estabilidad social y tranquilidad en sociedad en el ámbito patrimonial.

Al respecto, Tarazona sostiene que:

Se puede definir al Registro como aquella institución del Estado en la que se inscriben los actos y derechos que se constituyen en torno a bienes y personas para su debida publicidad, teniendo dicha información carácter erga omnes por resultar oponibles a terceros y una de sus funciones principales son la de facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones. (2016, p. 103).

En pocas palabras, el Registro tiene como finalidad la publicidad, por los efectos sustantivos que surgen. Como los siguientes efectos que se pueden ver reflejados en los siguientes principios: el principio de legitimación, la oponibilidad y el principio de la buena fe pública registral.

Messineo acerca del concepto de registro, sostiene que:

La idea del registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, de tal forma que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza a efectos de protección conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a

efectos de evitar el riesgo de transferencias o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (1979, p. 568).

Se debe precisar que, la importancia del Derecho Registral se basa en brindar publicidad a determinados actos o negocios que son fundamentales para la sociedad y el tráfico jurídico de bienes, es por esto que, se le considera como materia del Derecho Privado, ya que, la adquisición de un bien inmueble, la constitución de una sociedad, el otorgamiento de un poder, o cualquier otro tipo de actos inscribibles, son situaciones de la vida diaria que son realizadas por cualquier ciudadano de a pie.

Por otro lado, se debe entender al Derecho Registral como el conjunto de principios y normas que regulan diversas situaciones jurídicas a través de un mecanismo sencillo denominado publicidad o en este caso publicidad registral.

En donde este mecanismo produce distintos efectos jurídicos como por ejemplo la preferencia, la oponibilidad de aquellas situaciones jurídicas frente a terceros, entre otros; con la única finalidad de obtener certeza y protección.

Es por esto que Messineo (1954) asegura que el Registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos.

Ahora bien, para que el Registro sea considerado como tal, es fundamental que cuente con tres elementos fundamentales, que son los siguientes:

- Archivo de actos y contratos referidos a un bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones.
- Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene.

- Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. (Gonzales, G., 2016).

Finalmente, Vallet explica que:

El Registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del Derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, se en la circulación, con fines de seguridad. (1980, p. 231).

Uno de los problemas fundamentales del derecho registral –en cuanto a bienes inmuebles– es determinar quién es el titular de los derechos que una persona dice que ostenta, es decir, quién es la persona que puede transferir o disponer de un determinado bien.

Es por esto que, el Registro tiene como función otorgar seguridad jurídica y brindar certeza respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran.

Finalmente, lo que se debe tener presente siempre, es que el Registro como órgano institucional debe centrarse en conseguir la realización y efectividad de la publicidad de los derechos que se ostentan sobre bienes inmuebles, mediante el efectivo mecanismo de seguridad y de la técnica registral con que debe contar el Registro.

Función del Registro

En primer lugar, según la SUNARP sus principales funciones y atribuciones son las de dictar las políticas y normas técnico registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos

y contratos en los Registros que conforman el Sistema. NOSOTROS. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>.

Así como también su función es la de inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de las personas de manera oportuna, inclusiva, transparente, predecible y eficiente.

Se debe precisar que el Registro publicita la realidad y no tiene porqué crear ni inventar nada, por tanto, una de sus funciones principales es la de pre construir un título ya calificado para mantener y proteger derechos patrimoniales.

Finalmente, se debe tener en cuenta que la función primaria del registro es la realización de un título formal que asegura en una primera fase los derechos subjetivos, mientras que la función adicional es la subsistencia y cuidado de aquellos derechos.

Publicidad Registral

En primer lugar, el artículo 2012 del Código Civil define a la publicidad como: se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Al respecto Díez-Picazo, sostiene que:

La publicidad no es en rigor otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo. (1995, p. 292).

Ahora bien, respecto a la publicidad registral, se le puede definir como un servicio brindado por el Estado ya que se trata de una función pública que es ejercida en interés de los particulares y está orientada a hacer cognoscibles determinadas situaciones jurídicas para una correcta tutela de derechos y consolidar la seguridad del tráfico jurídico de bienes.

Es decir, la publicidad registral brinda a los particulares las siguientes ventajas: certeza, seguridad jurídica de los derechos, transparencia en las transacciones y una rápida movilidad del tráfico jurídico de bienes.

Por tanto, la publicidad registral otorga seguridad jurídica tanto al titular registral como a los terceros que quieran contratar con dicho titular.

Al respecto, Gonzales sostiene que:

La publicidad registral se puede definir como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares. (2015, p. 280).

La publicidad viene a ser todo acto en donde se incorporan ciertos derechos en un título, que todos pueden conocer. Las ventajas de incorporar aquellos derechos en un título, son las de brindar certeza y seguridad de los derechos que se ostenta respecto a un bien.

Asimismo, la función de la publicidad es la de crear un sistema de información pública, en donde el público en general goce de la posibilidad de conocer los datos que se encuentran en el Registro.

Por otro lado, Avendaño indica que:

La publicidad registral tiene por finalidad garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino

que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por ello, uno de los principales efectos de la publicidad es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho. (2009, p. 43).

Finalmente, se puede concluir sosteniendo que el sentido del registro es publicitar las distintas situaciones jurídicas, produciéndose una cognoscibilidad que podrá ayudar a tener mayor seguridad y certeza al momento de adquirir bienes.

Principios Registrales

Los principios registrales vienen a ser las reglas esenciales y fundamentales contenidas en normas jurídicas que sirven de base al sistema registral de un determinado ordenamiento jurídico. Gracias a estos principios podemos encaminar y seguir el procedimiento correcto para llegar posteriormente a la inscripción en el Registro en un determinado sistema registral.

Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran en el Libro IX del Código Civil de 1984, sin embargo, estos se encuentran también desarrollados y precisados actualmente en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN.

Gonzales explica que:

Los principios registrales son hipótesis concretas de protección, de aplicación estricta, cuya finalidad es salvaguardar algunos actos de adquisición, que se fundan en la confianza que se produce en el tercero de buena fe, apariencia que se considera socialmente significativa. (2016, p. 53).

García asegura que “Los principios registrales son notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral” (2002, p. 88).

Así como también, este autor sostiene que estos principios registrales son base fundamental para seguir un proceso correcto de calificación que debe ser necesariamente realizado por el Registrador Público para de esta manera alcanzar la máxima protección al *tercero registral*. (2002, p. 88).

Chico & Ortiz (2010), en un enfoque más pragmático, señalan que los principios registrales se destacan por allanar la labor interpretativa, ayudando a integrar, con esa lógica que les es propia, las carencias del sistema positivo de turno; es decir, ese comportamiento se percibe luego de sucedido un conflicto inmobiliario en el que se juegan los intereses contrapuestos del titular de un derecho con asiento registral sobre el inmueble y la figura del tercero registral interesado.

De todos los conceptos señalados líneas arriba, se puede concluir que mediante aquellos principios registrales –que serán tratados posteriormente– los Registradores Públicos encargados de la calificación de los títulos, van a utilizarlos con la finalidad de decidir si aquellos títulos pueden ser inscritos o no, puesto que estarán proporcionados de un fundamento seguro ante la presencia de algún vacío o la insuficiencia de una definición legal.

Finalmente, se debe precisar que, en este trabajo no se abordarán todos los principios registrales que se encuentran establecidos tanto en el Código Civil como en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Por lo que, los principios a tratar serán los que se presentan a continuación:

Principio de Legitimación

El principio de legitimación se entiende como la veracidad de lo que se encuentra inscrito en Registros, mientras que no se demuestre su inexactitud, es decir, si no se demuestra la inexactitud el derecho inscrito existe, es veraz y por tanto le pertenece al titular registral.

Al respecto Tarazona sostiene lo siguiente:

Este principio es fundamental en el sistema registral en razón a los importantes efectos materiales que produce ya que establece la presunción de exactitud del contenido del asiento registral mientras no sea rectificado o cancelado por el Poder Judicial o cancelado por vía administrativa. (2016, p. 104).

Es claro lo que este principio pretende proteger y los efectos que otorga, por un lado, establece la exactitud de los asientos registrales inscritos, y por el otro, legitima al titular del derecho publicitado frente a terceros.

Se debe tener presente que dicha exactitud se presume solo respecto del derecho consignado en el asiento, no incluyendo la transcripción total del título que dio mérito a la inscripción de aquel asiento registral, en razón a que en el Perú se optó por el sistema registral de inscripción y no de transcripción.

Una vez inscrito el acto o derecho, no solo se presume su exactitud, sino que también se legitima al titular de dicho derecho. Esta legitimación no solo le permitirá al titular poder ejercer las facultades que el ordenamiento legal le confiere, tales como el uso, disfrute o disposición – cuando se trata de un caso de propiedad– sino también al momento de ejercer las acciones respectivas en defensa de dicha titularidad.

La legitimación registral contiene una presunción relativa de certeza, condición sin la cual se dificultaría en mayor grado establecer relaciones jurídicas pues, por ejemplo, realizar una

búsqueda sin límites del titular de un bien conllevaría a una elevación de costos de transacción innecesarios.

García & García sostiene que:

Principio en el cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal titular; es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina. (1988, p. 674).

Asimismo, este autor sustenta que: “El fundamento de este principio se encuentra en la necesidad de brindar protección jurídica a la apariencia jurídica; en la seguridad jurídica que requiere el titular registral, de ser considerado como tal y respetado en sus derechos”.

Al respecto, Anaya sostiene que:

Aquel principio puede ser definido en virtud del cual se presume cierta o exacta la inscripción. De ese modo, legitima al titular para actuar conforme al contenido de la inscripción. Ni más ni menos. Es decir, el efecto legitimador que se desprende de este principio se limita siempre por el propio contenido del asiento registral. De ese modo, siendo un concepto que se ha traído del derecho procesal civil, justifica la razón por la que una persona ejercita un determinado derecho y le permite en su condición de titular registral actuar no solo en el tráfico jurídico sino también en un eventual proceso judicial. (2015, p. 36).

Finalmente, se debe tener presente que el principio de legitimación tiene por objeto otorgar veracidad respecto a todo aquello que se encuentra inscrito, es decir, se presume cierta la adquisición que aparece inscrita en Registros, ya sea a favor del titular registral, del acreedor

hipotecario, entre otros. Asimismo, protege la adquisición de quien adquiere la calidad de titular registral de un bien y también protege a quien contrata en mérito de lo que consta en los asientos registrales.

Principio de buena fe pública registral

Como base introductoria, el artículo 2014 del Código Civil desarrolla el principio de fe pública registral y que, para su adecuada aplicación, se exige la concurrencia de determinados requisitos, como los señalados a continuación:

- Que la adquisición sea a título oneroso;
- Que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo. Buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción *iuris tantum*);
- Que el otorgante cuente con capacidad suficiente para poder otorgar el derecho del que asegura ostenta en el Registro;
- Que el adquirente inscriba su derecho;
- Que ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Tarazona (2016) explica que este principio se basa en la protección de los terceros de buena fe que adquirieron a título oneroso un derecho sobre la base de la información proporcionada en el Registro y lo han inscrito, aunque el título del transferente sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro.

Gracias a este principio, Registros Públicos puede cumplir su función primordial que es la de dar publicidad de manera segura de los actos y derechos configurados en la realidad que se encuentran fuera del alcance de Registros.

Como se sabe, la fe pública registral permite que el tercero que contrate –basado en la información proporcionada por el Registro– pueda actuar confiado en que el derecho inscrito es veraz y que el tercero no se verá afectado por causas que desconocía al momento de contratar, al no constar en el Registro.

Al respecto, Torres sostiene que:

El principio de buena fe pública registral radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales. (2008, p. 599).

Por otro lado, el autor Martínez (2010), informa que la fe pública es la autoridad que la ley le confiere al notario para dar valor jurídico a todo o a parte del documento y a su contenido ya sea en la parte tratativa o de hecho entre partes y con respecto a terceros, autoridad de plena fe que solo puede ser vencida por querrela de falsedad.

Asimismo, Zinny (2009) quien tiene su propia apreciación, asegura que la fe pública es la creencia legalmente impuesta. Sosteniendo que aquella fe pública está conformada por las siguientes características:

- La autoría de ciertos objetos (documentos públicos, sellos oficiales, etc.);
- La autoría y data de los actos públicos (acto administrativo, sentencia, escritura pública);

- El hecho de haber ocurrido el comportamiento o acontecimiento, o haber existido el resultado material, que ha sido objeto del otorgamiento de fe (por el Registrador Público, el Juez de Paz, el secretario del Juzgado, el Notario).

Finalmente, Gordillo explica que:

La Fe Pública Registral como exigencia de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario que el Registro se propone lograr y garantizar, constituye un principio hipotecario de naturaleza neta e inequívocamente germánica y que, se traduce en una presunción *juris et de jure* o en una ficción, como tantas veces se dice, de exactitud y de integridad del Registro. El tercero puede confiar en lo que el Registro publica, es la verdad acerca de la situación inmobiliaria inscrita. (2002, p. 7).

Se debe recalcar que este principio de buena fe pública registral consta de dos presunciones bien definidas denominadas: **la presunción de exactitud** y **la presunción de integridad**.

Se dice que existe una **presunción de exactitud** puesto que el tercero cuando adquiere una propiedad, lo hace confiando en que lo que se encuentra en Registros Públicos, es exacto y que a pesar de que la titularidad que se le haya transmitido resulte ineficaz por causas de nulidad o por una resolución, seguirá manteniendo su adquisición.

Por otro lado, la **presunción de integridad** señala que el no contenido en el Registro debe ser considerado como inexistente, en pocas palabras, puede ser denominado como una presunción negativa de veracidad en donde el tercero no se verá perjudicado por algo que no se encuentra inscrito.

Finalmente, como conclusión se puede fundamentar que el principio de buena fe pública registral se basa en la obligación de asegurar el tráfico jurídico de bienes, protegiendo las

adquisiciones efectuadas por terceros adquirentes mediante un negocio jurídico, producido gracias a la confianza que genera el Registro con su contenido.

La adquisición *a non domino*

La adquisición *a non domino* antiguamente era por todos conocida como “*nemo dat quod non habet*”, la cual se traduce como “*nadie puede dar más derechos de los que tiene*” o “*nadie de lo que no tiene*” (Mendoza, G., 2016).

Esta regla enseña que la única persona que tiene facultades para transferir su titularidad o disponer de ella, es el titular o aquella persona que había sido debidamente legitimada.

Sin embargo, actualmente existe aquella variante que nos dice que, si un adquirente obtiene la propiedad de un no titular, es decir, de aquella persona que no dispone de dicha titularidad, se denomina “*adquisición a non domino*”.

Mengoni explica que “La adquisición *a non domino* puede entenderse como aquel acto de atribución patrimonial de un sujeto que no es titular del derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe” (1969, p. 1).

Lo que cuestiona este jurista y académico italiano, es que la adquisición se está tutelando más que la transferencia, puesto que aun así el adquirente cumpla con todos los requisitos de adquisición, el vendedor no está inmune a cualquier responsabilidad, ya que éste sabía que no gozaba del poder para transferir dicho bien y por ende se ha generado un perjuicio ya sea para el titular legítimo del bien o para el tercero adquirente de buena fe.

Finalmente, para que se configure la *adquisición a non domino* se requiere:

- Que el transferente goce de legitimación aparente brindada por el Registro.

- Que el adquirente sea tercero respecto a la primera transferencia, lo que se conoce también como tracto.
- Confianza en el Registro.
- Que el adquirente tenga buena fe.

Asiento Registral

Se debe señalar en primer lugar que, nuestro ordenamiento jurídico registral se acoge al sistema de inscripción mediante el cual el Registrador, luego de calificar, extrae lo que considera relevante para los terceros a fin de publicitarlos.

Ahora bien, el artículo 2013 y el Artículo VII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos señala lo siguiente: *“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”* (ahora siendo disponible cancelarse por vía administrativa con la promulgación de la Ley N° 30313).

Así pues, luego de inscrito el asiento existe una **presunción relativa** de exactitud y validez respecto a aquel, lo cual tiene efectos tanto interna como externamente, es decir, internamente el Registrador en el mismo procedimiento deberá pronunciarse sobre todos los aspectos concernientes al título, no pudiendo entonces, dejar su pronunciamiento para un momento posterior, siendo por tanto la calificación íntegra (Tarazona, F., 2016).

En pocas palabras, no podrá pronunciarse sobre la calificación realizada, sobre un asiento de inscripción anterior, ni incluso respecto a una rectificación. Por tanto, los asientos registrales se

presumen exactos y válidos; debiendo producir todos sus efectos válidos y así poder legitimar al titular registral.

Al respecto Mendoza sostiene que “Existe una presunción relativa de exactitud y validez respecto a aquel (asiento registral), lo cual tiene efectos tanto interna como externamente” (2016, p. 20).

En conclusión, el asiento registral o de inscripción tiene efectos publicitarios, legitimadores y oponibles –*erga omnes*– para brindarnos seguridad jurídica siendo oponible a terceros para que conozcan el derecho que le corresponde a cada propietario de un bien inmueble.

Título Archivado

Para entender este concepto se debe tener presente que el Registrador se basa en una serie de documentos para emitir el respectivo asiento de inscripción y dar lugar a la publicidad registral. Ahora bien, luego de inscrito el título ¿qué sucede con los documentos? ¿Qué rol tienen estos en nuestro Sistema Registral?

En principio, el artículo 108° del Reglamento General de los Registros Públicos señala cuáles son los documentos que conforman el archivo registral, así como también por el principio de publicidad recogido en el Artículo II del Título Preliminar del mismo Reglamento, se garantiza que toda persona tenga acceso tanto al contenido de las partidas registrales como al archivo Registral.

Al tener el tercero adquirente acceso a las partidas registrales y al archivo registral, éste deberá consultar dicho título archivado, y no solo el asiento; tal y como lo establece así el artículo 2014 del Código Civil que fue modificado por la Ley N° 30313.

A su vez, Mendoza explica que “Toda vez que el registrador, luego de inscrito el asiento, éste ordena el archivamiento de los documentos presentados en el título y dichos títulos archivados solo tendrán una función de complementariedad cuando falten datos en los asientos registrales” (2016, p. 22).

Asimismo, el título archivado servirá de instrumento para las rectificaciones y reconstrucción de asientos, y además como documento complementario para una mejor comprensión de lo que consta en el asiento, ya que el asiento es solo un resumen del título, pero no podrá operar contra la inscripción siempre y cuando no se solicite la rectificación o anulación de aquel asiento.

Al respecto, Gonzales sostiene que:

O dicho de otra manera, el título archivado solo puede producir efectos legitimadores en armonía y complementando el asiento registral, pero no desvirtuando y negando sus efectos, puesto que de admitirse los efectos del Título en contraposición del asiento, tendríamos que sostener que dos realidades contradictorias entre sí (por ejemplo, existe una hipoteca en el título mientras que en la Partida Registral consta el asiento que no existen gravámenes) podrían tener efectos jurídicos al mismo tiempo, lo que no es admisible desde un esquema básico de lógica formal. (2002, p. 65).

Finalmente, se debe precisar que la función del título archivado es la de brindar una información complementaria al momento de adquirir un bien y a la vez permite analizar si existe algún defecto en los documentos que dieron origen a una inscripción, permitiendo dar a conocer los antecedentes documentales de un bien y conseguir mayor información sobre ellos.

Fraude Inmobiliario

El fraude siempre ha existido desde tiempos inmemoriales, como así se puede apreciar en las codificaciones antiguas, en donde se realizaban actos como la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase (Mommsen, T., 1999).

Para Gonzales:

El fraude mobiliario y en el inmobiliario se materializa de distinta forma: el primero se produce fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo (se realiza una réplica por otro); en cambio, el segundo se lleva a cabo mediante fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos o privados. La razón de la diferencia es simple: en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores, por lo que le basta la entrega del bien mismo; pero, en los inmuebles, es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo. (2015, p. 81).

Ante lo expuesto líneas arriba, se puede considerar al fraude inmobiliario como un tipo de delito en donde cualquier persona inescrupulosa se considera titular de un derecho, pero no lo puede probar formalmente y ante tal imposibilidad, se lleva a cabo la falsificación para remediar lo que no ostenta.

Otro ejemplo de comisión de este delito se da cuando una persona se percata que un bien se encuentra deshabitado y/o abandonado por su propietario legítimo y esta persona se aprovecha de esta situación para fraguar documentos.

Actualmente, el fraude inmobiliario se puede considerar como un delito común que es practicado por grandes organizaciones criminales o por una persona común y corriente; que tienen

como propósito específico cometer una violación a la ley para despojar a un propietario legítimo de su propiedad y estas grandes mafias han necesitado la ayuda de una serie de instituciones que coadyuvaron, culposa o dolosamente para la comisión de este delito.

Oposición de inscripción registral en trámite

El 26 de marzo del año 2015 se promulgó la Ley N° 30313, aquella que regula la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, entre otros temas.

Dicha ley fue reglamentada por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS y posteriormente mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 265-2016-SUNARP/SN, se aprobó el formulario de solicitud de oposición de título en trámite, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 28 de septiembre del 2016.

La oposición de un procedimiento de inscripción registral en trámite, puede ser catalogado como un mecanismo preventivo de defensa frente a una suplantación de identidad o falsificación de documentos, así como también, considerado como un mecanismo novedoso puesto que anteriormente no existía más que la cancelación de un asiento.

Esta oposición se encuentra tipificada en el artículo 3° de la mencionada ley, estableciéndose que aquella oposición debe estar sustentada con la presentación de los documentos indicados en los epígrafes **a, b, c, d y e**.

Asimismo, en caso se formule una oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, aquellos documentos solo serán presentados ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro.

La formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite funciona de la siguiente manera:

- La presentación del formulario de solicitud de oposición en el caso de la oposición de un título en trámite, se realiza en mesa de partes, el servidor también podrá utilizar el acta de identificación denominado “Autorización para ingreso de Título”, aprobado por Resolución N° 188-2015-SUNARP-SN. **Formato Solicitud de Oposición (ANEXO A).**
- Finalmente, en la primera disposición complementaria final del mencionado reglamento se estipula que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos se encarga de la aprobación del acta de identificación y el formulario de solicitud de oposición.

El acta de identificación es el formato mediante el cual, si por razones de fuerza mayor o caso fortuito no se puede utilizar el lector biométrico del RENIEC, acredita la identificación de quién se apersona ante la Oficina Registral para solicitar la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite o la cancelación de un asiento de inscripción irregular.

Cancelación de un asiento de inscripción

El artículo 95° del Reglamento General de los Registros Públicos señala que se puede cancelar un asiento registral cuando no exista coincidencia entre el acto causal y lo reflejado en el asiento de inscripción.

Sumado a ello, tenemos a la Ley N° 30313 que nos indica que puede cancelarse una inscripción por una instancia registral en dos supuestos:

- Cuando se acredite la suplantación de identidad.
- Cuando se acredite falsedad documentaria. Esto permite que existan más formas de dejar sin efecto una inscripción. En el caso que nos ocupa, esta cancelación podrá realizarse mediante un procedimiento administrativo cuya decisión final es irrecurrible en sede administrativa.

En el caso de la cancelación del asiento registral irregular, la presentación se realiza mediante un título en la oficina de diario y, para ello, está previsto el acta de identificación denominada “Autorización para ingreso de Título”, aprobado por Resolución N° 188-2015-SUNARP-SN.

Hipótesis

Hipótesis General

La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.

Hipótesis Específicas

- A.** La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.
- B.** La contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.
- C.** La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.
- D.** La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble
- E.** La exigencia de revisar los títulos archivados es un mecanismo de verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.

- F.** La exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.
- G.** La cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.
- H.** La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Capítulo III: Metodología de la Investigación

Diseño Metodológico

El diseño metodológico utilizado para desarrollar mi tesis *“La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la Zona Registral N° IX – Sede Lima”*, fue el *método mixto*.

Asimismo, antes de explicar la razón por la cual utilicé aquel método, se debe precisar que siempre ha existido una rivalidad y polémica respecto al uso de un enfoque cuantitativo, cualitativo o mixto al momento de realizar una investigación.

Asimismo, existen diversos autores que presentan sus distintas posturas respecto a la decisión de utilizar cualquiera de estos tres (3) diseños al momento de realizar una investigación, así como también nos muestran la incompatibilidad que existe alrededor de aquellos diseños.

Los que están a favor del *análisis cuantitativo*, aseguran que el *análisis cualitativo* carece de fiabilidad y validez, mientras que los partidarios del *análisis cualitativo*, afirman que el escaso valor explicativo de algunas definiciones de los fenómenos sociales hechas por *datos cuantitativos*, se encuentran alejadas de la realidad social (Ruiz, J., 2012).

Álvarez Méndez (1986), en un análisis sobre ambos tipos de investigación, concluye que la investigación cuantitativa no debe mantenerse como el único modelo a seguir puesto que la investigación cualitativa, busca y también de reconocer otras formas válidas y aceptables de hacer ciencia que no sigan los cánones prefijados.

En el mismo año (1986) Reichardt & Cook, sostienen todo lo contrario, al afirmar que, si bien los métodos cuantitativos no son siempre los más indicados para algunos de los objetivos que se han empleado para la realización de una investigación, llegan a la conclusión que no hay necesidad de escoger un método de investigación en específico, pues en la lógica se pueden emplear

conjuntamente con el objetivo de satisfacer las exigencias de la investigación del modo más eficaz posible.

Hernández & Mendoza (2008), sostienen que los *métodos mixtos* representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio.

Expuestas las diversas posturas de aquellos autores, determiné que la razón por la cual utilicé el *método mixto* para mi diseño de investigación, se debe a que este trabajo presenta características de ambos métodos que serán detalladas a continuación:

- En el presente trabajo de investigación se plantea una hipótesis general e hipótesis específicas que podrán ser contrastadas y respondidas no solo a través de un estudio de documentos, conceptos o teorías ya establecidas en investigaciones previas, sino también a través de estudios obtenidos gracias a la recolección de datos como, encuestas, data estadística, entrevistas, entre otros.
- Este trabajo de investigación es mixto puesto que, el método cuantitativo al ser éste un enfoque deductivo, se pueden comprobar teorías y el método cualitativo al ser un enfoque inductivo, se pueden generar teorías. Lo que dio como resultado la necesidad de utilizar ambos métodos para el desarrollo de la presente tesis.
- Este trabajo de investigación es mixto puesto que, utilicé una *entrevista cualitativa*. Definida por Hernández (2014) como aquella que es más íntima, flexible y abierta para conversar e intercambiar información entre una persona (el entrevistador) y otra (el

entrevistado) u otros (entrevistados). Aquí algunas características de esta *entrevista cualitativa*:

- i. El principio y el final de la entrevista no se predeterminan ni se definen con claridad, incluso las entrevistas pueden efectuarse en varias etapas, por lo que la hace más flexible.
  - ii. Las preguntas son abiertas y neutrales, ya que pretenden obtener perspectivas, experiencias y opiniones detalladas de los participantes en su propio lenguaje
  - iii. Las preguntas y el orden en que se hacen se adecuan al participante
  - iv. El entrevistador comparte con el entrevistado el ritmo y la dirección de la entrevista.
  - v. La entrevista cualitativa tiene un carácter más amistoso.
- Este trabajo de investigación es mixto, puesto que también utilicé un *cuestionario o encuesta* –aquella que será expuesta en los capítulos posteriores– conocida también como *entrevista cuantitativa*.

Hernández (2014), define a las entrevistas cuantitativas como estructuradas, estandarizadas y cerradas, ya que es común mostrar visualmente las opciones de respuesta a los entrevistados, mediante tarjetas, en especial cuando se incluyen más de cinco o cuando son complejas. Aquí algunas características de una *entrevista cuantitativa*:

- i. Es poco a nada anecdótica (aunque en algunos casos es recomendable que el entrevistador anote cuestiones fuera de lo común como ciertas reacciones y negativas a responder).

- ii. La mayoría de las preguntas suelen ser cerradas, con mínimos elementos rebatibles, ampliaciones y sondeos.
- iii. El entrevistador y el propio cuestionario controlan el ritmo y la dirección de la entrevista.
- iv. El principio y final de la entrevista se definen con claridad. De hecho, tal definición se integra en el cuestionario.
- v. El entrevistador pregunta, el entrevistado responde.

La decisión de escoger un enfoque mixto, no solo fue tomada por las diferencias que fueron expuestas en el epígrafe cuatro (4) y cinco (5) sino también, por estos conceptos que ayudaron a esclarecer mi incertidumbre, presentados a continuación:

Dorio, Sabariego y Massot (2014), la *metodología cualitativa* es un enfoque que utiliza estrategias de obtención de la información como la observación intensiva y a largo plazo; las entrevistas en profundidad y el registro cuidadoso de todo lo que acontece, mediante notas de campo y la recogida de evidencia documental.

Para Ruiz (2012), los *métodos cualitativos* estudian significados intersubjetivos, situados y contruidos, eligen la entrevista abierta y la observación directa, estudian la vida social en su propio marco natural sin distorsionarla ni someterla a controles experimentales y finalmente, este método elige la descripción expresa y los conceptos comprensivos del lenguaje simbólico.

Asimismo, Filstead sostiene que:

El paradigma cuantitativo emplea un modelo cerrado, de razonamiento lógico deductivo desde la teoría a las proposiciones, la formación del concepto, la definición operacional, la medición de las definiciones operacionales, la recogida de datos, la comprobación de hipótesis y análisis. (1986, p. 66).

- Asimismo, escogí este enfoque metodológico puesto que, la investigación mixta al presentar características de ambos métodos, se pudo responder a los problemas de investigación y a las hipótesis que son materia de este trabajo de investigación.
- Finalmente, descubrí que al utilizar ambos métodos –el método cuantitativo y el método cualitativo– no solo podía usar las características de un solo diseño sino también podía hacer uso del otro, logrando que esta tesis se torne afable y satisfactoria.

Este trabajo de investigación es un *diseño no experimental* puesto que mi investigación se ha realizado sin manipular las variables, es decir, este diseño no experimental se basa en aquellos estudios en los que no se varían las variables presentadas.

Al respecto Hernández afirma que:

En un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza. En la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos. (2014, p. 152).

Respecto a lo señalado por Hernández en su definición de un diseño no experimental, puedo concluir que en mi trabajo de investigación se utilizó un diseño no experimental, puesto que las variables de mi tesis no han sido manipuladas, ni tampoco se generaron otras situaciones y muy por el contrario se analizaron y estudiaron situaciones ya existentes.

Este trabajo es una *investigación descriptiva-explicativa*, por los siguientes motivos detallados a continuación:

Descriptiva en el sentido que se medirán conceptos, variables, etc. y se recolectarán datos de personas, grupos, comunidades, etc. Es decir, se pretende medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren. (Hernández, R., 2014).

Explicativa en el sentido que, este estudio está dirigido a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o por qué se relacionan dos o más variables. (Hernández, R., 2014).

Por lo que, teniendo como título de este trabajo de investigación una (1) variable general (*seguridad jurídica*) que depende de tres (3) variables (*oposición al procedimiento registral en trámite, cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil*), se concluye que, si bien se recogió información de manera independiente al igual que el desarrollo de sus conceptos, cada una de ellas presentan una relación de causalidad.

Finalmente, mi tesis es una *investigación descriptiva-explicativa* puesto que, se apunta a determinar si hay una relación de causalidad entre las variables: *oposición al procedimiento registral en trámite, cancelación del asiento de inscripción, las modificaciones a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, y la seguridad jurídica*.

Unidad de análisis

La unidad de análisis se formuló, una vez establecidos los problemas e interrogantes centrales de la presente tesis. A continuación, se realizó una delimitación respecto a la población que era necesaria para la realización de la encuesta administrada y para las dos (2) entrevistas efectuadas, quedando delimitada de la siguiente manera:

- En primer lugar, la población delimitada para la ejecución de las encuestas, fue el área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima conformada por ochenta y cuatro (84) Registradores Públicos aproximadamente según consta en su página web <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/institucional/funcionarios/docs/9.pdf>. **Asimismo, se debe precisar que para aquel sondeo solo fueron necesarios 10 Registradores Públicos.**
- En segundo lugar, otra delimitación fue la de encuestar solo a aquellas personas que conozcan obligatoriamente de mi tema de investigación. Por lo que, se logró encuestar a diez (10) abogados civilistas, quince (15) abogados que laboran en Notarías y cinco (5) personas que conocían la Ley N° 30313; haciendo un total de cuarenta (40) encuestados.
- Finalmente, se delimitó entrevistar a dos (2) abogados que conozcan de temas notariales, registrales o aquellos abogados que laboren en la SUNARP.

Unidad de observación

Hice uso de la encuesta, análisis de data estadística y entrevistas: De ahí que las unidades de observación son individuos y documentos.

Población

Dado que una de nuestras unidades de observación son individuos entonces para ello se delimitó una población de trabajo.

Asimismo, se utilizaron los criterios de inclusión y exclusión, con la finalidad de instaurar una adecuada delimitación del universo o población que fijarán los parámetros de la muestra.

Un concepto de población lo tiene Hernández quien explica que: “Una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (2014, p. 174).

Como se mencionó anteriormente, para este trabajo de investigación se realizaron cuarenta (40) encuestas. Se encuestaron a diez (10) Registradores Públicos que laboran en el área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Así como también, a diez (10) abogados civilistas, quince (15) abogados que laboran en Notarías y finalmente cinco (5) personas que conozcan sobre la Ley N° 30313.

Se excluyeron 74 funcionarios públicos por las siguientes razones:

- Se decidió encuestar a un número reducido de Registradores Públicos puesto que, se consideró que era más conveniente conocer la opinión de aquellas personas que no tengan ningún vínculo laboral con los Registros Públicos.
- Otro motivo fue que, se consideró que se tendría una opinión más sincera por parte de aquellas personas que no trabajen en los Registros Públicos, al no sentirse presionados por tener un vínculo laboral con aquella institución.
- El área de propiedad está dividida por: aquellos que ven lo que se denomina “*normales*” y los otros que ven “*fábrica y reglamentos*”. Es por esto que, para esta tesis solo se consideraron aquellos registradores que trabajan en la sección “normales”.

Los criterios de **inclusión** son los siguientes:

- Género: Masculino y Femenino
- Características del encuestado: Registradores Públicos que trabajen en el área de Propiedad Inmueble sección “*normales*” de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Abogados Civilistas,
- Abogados que laboren en Notarías y,
- Personas que conozcan sobre la Ley N° 30313.

Los criterios de **exclusión** son los siguientes:

- Registradores que **no** trabajen en el área de Propiedad Inmueble sección “*normales*” de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- Abogados **no** civilistas,
- Abogados que **no** laboren en notarías y,
- Personas que **no** conozcan sobre la Ley N° 30313.
- Personas que trabajen en el área de Propiedad Inmueble sección “*fábricas y reglamentos*” de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y que no sean Registradores Públicos.

Muestra

Hernández explica que: “La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población” (2014, p. 175).

La muestra es entonces un subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectarán datos, y que tiene que delimitarse previamente con exactitud, éste deberá ser representativo de aquella población.

La muestra que se tomó para el presente trabajo de investigación fue de diez (10) Registradores Públicos del área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Así como también, diez (10) abogados civilistas, quince (15) abogados que laboran en Notarías y finalmente cinco (5) personas que conozcan sobre la Ley N° 30313; haciendo un total de cuarenta (40) personas encuestadas en total.

La muestra de este estudio fue el muestreo no probabilístico y el muestreo discrecional o muestreo por juicio respectivamente, que se explicará más adelante.

Finalmente, la fórmula que apliqué para calcular el tamaño de muestra es la que aparece a continuación:

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{d^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

N = tamaño de la población: 44

Z = nivel de confianza: 95% = 1,96

P = probabilidad de éxito, o proporción esperada: 0,5

Q = probabilidad de fracaso: 0,5

D = margen de error: 0.05

Esta fórmula se utiliza cuando se conoce el tamaño de la población, en este caso como señalé anteriormente la población fue de diez (10) Registradores Públicos del área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, diez (10) abogados civilistas, quince (15) abogados que laboran en Notarías y finalmente cinco (5) personas que conozcan sobre la Ley N° 30313; haciendo *un total de cuarenta (40) personas encuestadas.*

Muestreo no probabilístico

Como mencioné anteriormente, se utilizó el muestreo no probabilístico; aquel que puede ser definido como:

Son todas aquellas muestras no probabilísticas, que son conocidas como muestras dirigidas, suponen un procedimiento de selección informal. Se utilizan en diversas investigaciones cuantitativas y cualitativas” (Hernández, R., 2014).

Como bien lo señala Hernández en el párrafo anterior, las muestras no probabilísticas se utilizan en investigaciones tanto cuantitativas como investigaciones cualitativas.

El muestreo cuantitativo utiliza un determinado diseño de estudio que requiere no tanto una “representatividad” de una población, sino una cuidadosa y controlada elección de casos con ciertas características que se especifican previamente al planteamiento del problema (Hernández, R., 2014).

Por otro lado, el muestreo cualitativo selecciona a un individuo o casos “típicos” en donde no es relevante generalizar los resultados puesto que las muestras dirigidas son de gran valor, al poder obtenerse los casos que interesan al investigador y que llegan a ofrecer una gran riqueza para la recolección y el análisis de los datos (Hernández, R., 2014).

Muestreo discrecional o muestreo por juicio

El muestreo discrecional o conocido también como el muestreo por juicio como mencioné anteriormente, es un método de muestreo no probabilístico. Este tipo de muestreo es llamado así puesto que, los sujetos seleccionados son en base al conocimiento y juicio del investigador.

Este tipo de muestreo le permite al investigador seleccionar a los individuos mediante el uso de su criterio profesional, basándose en la experiencia de otros estudios anteriores o en su propio conocimiento sobre la población que investigará.

¿Por qué utilicé el muestreo discrecional o muestreo por juicio?

- La razón por la cual utilicé este método, es porque este muestreo por juicio es aconsejable cuando se realiza en una población muy reducida y conocida por el investigador.
- En primer lugar, la población utilizada para la recolección de datos fue reducida al ser solo necesario diez (10) Registradores Públicos del área de Propiedad Inmueble de ochenta y cuatro (84) Registradores los motivos ya fueron expuestos en la sección *población*.
- En segundo lugar, para esta tesis la población utilizada para la recolección de datos también fue reducida por cuanto solo podían ser encuestadas aquellas personas que conozcan obligatoriamente del tema de investigación. Por lo que se necesitó encuestar a diez (10) abogados civilistas, quince (15) abogados que laboran en Notarías y cinco (5) personas que conozcan de la Ley N° 30313.

Finalmente, en el muestreo por juicio, los investigadores determinan la muestra tomando en cuenta un listado de criterios de inclusión y exclusión determinados por ellos mismos.

Escalamiento tipo Likert

Consiste en un conjunto de ítems presentados en forma de afirmaciones o juicios y se pide la reacción de los participantes. Es decir, se presenta cada afirmación y se solicita al sujeto que exteriorice su reacción eligiendo uno de las cinco categorías de la escala (Hernández, R., 2014).

Las opciones de respuesta o categorías pueden colocarse de manera vertical, como en la figura detallada a continuación:

Muy de acuerdo (5) – De acuerdo (4) – Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3) – En desacuerdo (2)
– Muy en desacuerdo (1)

Escala				
5	4	3	2	1

Recolección de datos

La recolección de datos se obtuvo gracias a las **encuestas**, a la **data estadística** y a las **dos (2) entrevistas cualitativas** que ayudaron a sustentar las hipótesis, así como también ayudaron a obtener las conclusiones para el presente trabajo de investigación.

Las encuestas recogieron datos que fueron desarrollados con preguntas y respuestas que se encontraban predeterminadas para que el encuestado pueda dar su respuesta de manera rápida utilizando el *escalamiento de Likert* y de la recolección de respuestas de los mismos poder hacer un análisis mediante el programa *IBM SPSS Statistics Subscriptions*.

La data estadística será explicada en la sección *resultados del estudio de las solicitudes de cancelación de asientos registrales*, **hasta diciembre del año 2018**. Aquella data, mostrará todas las solicitudes de cancelación de asientos registrales del área de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que se encuentran colgadas en la página web de la SUNARP (<https://www.sunarp.gob.pe/normas-resoluciones.asp>), accediendo de la siguiente manera:

- *Rubro normas y resoluciones,*
- *Resoluciones Zonas Registrales, Leyes y Directivas del Sector,*
- *Z.R.IX – Lima, y*
- *En búsqueda por sumilla, colocar la palabra “cancelación”.*

En este estudio realizado, he separado todas las solicitudes de cancelación de asientos registrales que fueron presentadas hasta diciembre del año 2018, por asientos que fueron **cancelados**, por solicitudes que fueron **declaradas improcedentes** y por solicitudes que fueron **declaradas inadmisibles**.

Finalmente, las **dos (2) entrevistas cualitativas** fueron realizadas a dos especialistas en derecho registral, que nos brindaron su opinión respecto a la Ley N° 30313 y si creen que aquella ley con la oposición de un título registral en trámite, la cancelación de un asiento registral y con las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, se obtiene una verdadera seguridad jurídica

Se debe precisar que tanto la encuesta administrada a las cuarenta (40) personas, como las dos (2) entrevistas efectuadas; se encuentran insertas en los anexos del presente trabajo de investigación.

Tabla 1
Tabla de ficha técnica

Ficha técnica	
Nombre del Instrumento	Encuesta para conocer si la ley N° 30313 con la oposición de un título en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y con las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorga seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
Autor	Llanos G. (adaptado y validado)
Año	2018
Procedencia	Lima, Perú
Objetivo	Determinar en qué medida la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorgan seguridad jurídica registral en la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
Dimensiones	Títulos archivados, terceros de buena fe, cancelación de un asiento de inscripción y seguridad jurídica.
Población	Diez Registradores Públicos del área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, abogados civilistas, abogados que trabajen en notarías y personas que conozcan sobre la Ley N° 30313.
N° de Ítems	20 ítems
Duración	15 minutos en promedio
Validación	Validado por expertos
Confiabilidad	Alfa de Cronbach

Datos obtenidos de la encuesta (elaboración propia)

Cuestionario de las encuestas

- 1) Considera usted que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.
- 2) La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados.
- 3) La exigencia de revisar los títulos archivados, perjudica la economía del tercero y a la vez afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que dicha exigencia genera.
- 4) La implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes.
- 5) La exigencia de revisar los títulos archivados, genera una desconfianza hacia los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral.
- 6) Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo.
- 7) Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente de buena fe.
- 8) Considera usted que la Ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad.
- 9) La posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos ha sido eficaz al poder cancelarse con la nueva ley por vía administrativa.
- 10) El tercero adquirente es quien tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la Ley N° 30313.

- 11) La cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la Ley N° 30313, representa un menoscabo al propietario legítimo.
- 12) Desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.
- 13) En la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, quien debería mantener la adquisición del predio es el propietario legítimo.
- 14) Considera usted que la aplicación del artículo 2014 se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313.
- 15) Considera usted que los propietarios de un bien, con la cancelación de un asiento registral, cuentan con una verdadera alternativa de solución cuando éstos ya han sido despojados de su propiedad

Operacionalización de las variables

OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES				
Variable General	Definición	Variables Relacionadas	Dimensiones	Indicadores
SEGURIDAD JURÍDICA	La seguridad jurídica puede ser definida como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad mediante la protección y reparación de los mismos.	OPOSICIÓN	INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO	Asientos Registrales
				Indagación rigurosa de los antecedentes marginales
				Perjudica la economía y créditos hipotecarios
				Desconfianza en los Registros Públicos
				Fraude Inmobiliario
				Tráfico jurídico de bienes
		CANCELACIÓN	TERCERO ADQUIRENTE Y PROPIETARIO LEGÍTIMO	Principio de buena fe pública registral (artículo 2014°)
				Principio de legitimación (artículo 2013°)
				Tercero adquirente mantiene la propiedad
				Propietario legítimo es despojado de su propiedad
				Ley N° 30313 favorece al tercero
		MODIFICACIÓN	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	Falsificación de documentos
				Suplantación de identidad
				Efectos de la cancelación de un asiento registral
			PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	Despojo de su propiedad
				Títulos y documentos falsificados
				Registros Públicos
				Derecho, adquisición y protección de la propiedad

Análisis Documental

- i. Código Civil del Perú del 1984.
- ii. Constitución Política del Perú de 1993.
- iii. Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.
- iv. Decreto Supremo N° 010-2016-JUS – Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.
- v. Ley N° 30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.
- vi. Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General
- vii. Resolución de Sunarp N° 265-2016-SUNARP/SN – Formulario de solicitud de oposición de título en trámite.
- viii. Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA – Reglamento Nacional de Tasaciones.
- ix. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos – Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, del 18.05.2012.

Capítulo IV: Resultados de la Investigación

Resultados de las encuestas

En esta sección se van a presentar los resultados numéricos de las cuarenta (40) encuestas suministradas a diez (10) Registradores Públicos, a diez (10) abogados civilistas, a quince (15) abogados que laboran en Notarías y finalmente a cinco (5) personas que conozcan sobre la Ley N° 30313, mediante los siguientes cuadros estadísticos presentados a continuación:

Pregunta 1: Considera usted que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Once (11) estuvieron de acuerdo.
- Nueve (9) estuvieron en desacuerdo.
- Ocho (8) estuvieron muy en desacuerdo.
- Siete (7) estuvieron muy de acuerdo y,
- Cinco (5) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 2: La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Doce (12) estuvieron de acuerdo.
- Nueve (9) estuvieron en desacuerdo.
- Ocho (8) estuvieron muy en desacuerdo.
- Siete (7) estuvieron muy de acuerdo y,
- Cuatro (4) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 3: La exigencia de revisar los títulos archivados, perjudica la economía del tercero y a la vez afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que esta exigencia genera.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Catorce (14) estuvieron en desacuerdo.
- Diez (10) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.
- Nueve (9) estuvieron muy en desacuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron de acuerdo y
- Tres (3) estuvieron muy de acuerdo.

Pregunta 4: La implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Quince (15) estuvieron muy en desacuerdo.
- Diez (10) estuvieron en desacuerdo.
- Siete (7) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.
- Cinco (5) estuvieron muy de acuerdo y,
- Tres (3) de acuerdo.

Pregunta 5: La exigencia de revisar los títulos archivados, genera desconfianza en los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Quince (15) estuvieron muy en desacuerdo.
- Once (11) estuvieron en desacuerdo.
- Ocho (8) estuvieron muy de acuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron de acuerdo y,
- Dos (2) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 6: Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Quince (15) muy de acuerdo.
- Once (11) estuvieron muy de acuerdo.
- Siete (7) estuvieron en desacuerdo.
- Cinco (5) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo y,
- Dos (2) estuvieron muy en desacuerdo.

Pregunta 7: Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente de buena fe.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Dieciséis (16) estuvieron muy de acuerdo.
- Quince (15) estuvieron de acuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.
- Tres (3) estuvieron muy en desacuerdo y,
- Dos (2) estuvieron en desacuerdo.

Pregunta 8: Considera usted que la Ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Dieciséis (16) estuvieron muy de acuerdo.
- Quince (15) estuvieron de acuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.
- Tres (3) estuvieron muy en desacuerdo y,
- Dos (2) estuvieron en desacuerdo.

Pregunta 9: La posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos ha sido eficaz, al poder cancelarse con la nueva ley por vía administrativa.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Quince (15) estuvieron muy en desacuerdo.
- Nueve (9) estuvieron en desacuerdo.
- Ocho (8) estuvieron de acuerdo.
- Seis (6) estuvieron muy de acuerdo y,
- Dos (2) estuvieron ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 10: El tercero adquirente es quien tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la Ley N° 30313.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Quince (15) estuvieron muy de acuerdo.
- Doce (12) estuvieron de acuerdo.
- Ocho (8) muy en desacuerdo.
- Tres (3) estuvieron en desacuerdo y,
- Dos (2) ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 11: La cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la Ley N° 30313, representa un menoscabo al propietario legítimo.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Veinte (20) estuvieron muy de acuerdo.
- Doce (12) estuvieron de acuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron muy en desacuerdo.
- Cuatro (4) estuvieron en desacuerdo y,
- Una (1) estuvo ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 12: Desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Dieciséis (16) estuvieron muy en desacuerdo.
- Trece (13) estuvieron en desacuerdo.
- Siete (7) estuvieron muy de acuerdo.
- Tres (3) estuvieron de acuerdo y,
- Una (1) persona estuvo ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 13: En la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, quien debería mantener la adquisición del predio es el propietario legítimo.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Veinte (20) estuvieron muy de acuerdo.
- Trece (13) estuvieron de acuerdo.
- Ocho (8) estuvieron muy en desacuerdo.
- Tres (3) estuvieron muy de acuerdo y en desacuerdo y,
- Una (1) estuvo ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 14: Considera usted que la aplicación del artículo 2014 se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Dieciséis (16) estuvieron muy en desacuerdo.
- Diez (10) estuvieron en desacuerdo.
- Doce (12) estuvieron muy de acuerdo.
- Una (1) estuvo de acuerdo y,
- Una (1) estuvo ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Pregunta 15: Considera usted que los propietarios de un bien, con la cancelación de un asiento registral, cuentan con una verdadera alternativa de solución cuando éstos ya han sido despojados de su propiedad.

Resultados

De las cuarenta (40) personas encuestadas:

- Veinte (20) estuvieron muy en desacuerdo,
- Catorce (14) estuvieron en desacuerdo,
- Cuatro (4) estuvieron de acuerdo,
- Una (1) estuvo muy acuerdo y,
- Una ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Contraste de las preguntas de la encuesta con las hipótesis

Del estudio de las encuestas realizadas a diez (10) Registradores Públicos del área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a diez (10) abogados civilistas, a quince (15) abogados que laboran en Notarías y a cinco (5) personas que tienen conocimiento de la Ley N° 30313; se pudo apreciar que **de las quince (15) preguntas, seis (6) preguntas empataron con la opción de respuesta “muy de acuerdo” y “muy en desacuerdo”.**

El siguiente paso fue contrastar todas las preguntas de la encuesta, que tuvieran relación o un nexo con cualquiera de las ocho (8) hipótesis establecidas en el capítulo II del presente trabajo de investigación, y se obtuvo lo presentado a continuación:

Pregunta de la encuesta:

- 1) Considera usted que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.**

Contraste con la Hipótesis D:

La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta ***“de acuerdo”***. De este resultado se pudo concluir que, las personas encuestadas consideran que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales, **sí** es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **afirmativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis D':

La exigencia de revisar los títulos archivados, SÍ es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble.

Pregunta de la encuesta:

- 2) La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados.**

Contraste con la Hipótesis E:

La exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “*de acuerdo*”. De este resultado se pudo concluir que, para las personas encuestadas, la auténtica seguridad jurídica sí se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **afirmativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis E':

La exigencia de revisar los títulos archivados SÍ otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.

Pregunta de la encuesta:

- 3) La exigencia de revisar los títulos archivados, perjudica la economía del tercero y a la vez afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que dicha exigencia genera.

Contraste con la Hipótesis F:

La exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “*en desacuerdo*”. De este resultado se pudo concluir que, para las personas encuestadas, la exigencia de revisar los títulos archivados, no perjudica la economía del tercero y a la vez no afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que dicha exigencia genera.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser negativa; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis F:

La exigencia de revisar los títulos archivados NO perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes ni la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.

Pregunta de la encuesta:

- 4) La implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes.

Contraste con la Hipótesis F:

La exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy en desacuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que, para la mayoría de las personas encuestadas, la implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, **no** disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis F:

La exigencia de revisar los títulos archivados NO perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes ni la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.

Pregunta de la encuesta:

- 5) La exigencia de revisar los títulos archivados, genera una desconfianza hacia los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral.**

Contraste con la Hipótesis C:

La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy en desacuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que para la mayoría de personas

encuestadas, la exigencia de revisar los títulos archivados, **no** genera una desconfianza hacia los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis C:

*La exigencia de revisar los títulos archivados **NO** es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.*

Pregunta de la encuesta:

- 6) Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo.**

Contraste con la Hipótesis G:

La cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta ***“muy de acuerdo”***. De este resultado se pudo concluir que, la mayoría de personas encuestadas **sí** consideran que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis G:

*La cancelación de un asiento registral **NO** es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.*

Pregunta de la encuesta:

- 7) **Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente.**

Contraste con la Hipótesis H:

La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy de acuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que, la mayoría de personas encuestadas **sí** consideran que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **positiva**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis H':

*La Ley N° 30313 **SÍ** es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.*

Pregunta de la encuesta:

- 8) **Considera usted que la ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad.**

Contraste con la Hipótesis H:

La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta **“muy de acuerdo”**. De este resultado se pudo concluir que, la mayoría de personas encuestadas sí consideran que la ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **positiva**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis H':

La Ley N° 30313 SÍ es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Pregunta de la encuesta:

- 9) **La posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos ha sido eficaz al poder cancelarse con la nueva ley por vía administrativa.**

Contraste con la Hipótesis A:

La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil son una medida eficaz para contrarrestar el fraude inmobiliario.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy en desacuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que, para la mayoría de personas encuestadas, la posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos, con la nueva ley por vía administrativa, ***no*** ha sido eficaz.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis A:

La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, NO son una medida eficaz para contrarrestar el fraude inmobiliario.

Pregunta de la encuesta:

- 10) El tercero adquirente es quien tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la ley N° 30313.**

Contraste con la Hipótesis H:

La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta **“muy de acuerdo”**. De este resultado se pudo concluir que para la mayoría de personas encuestadas, el tercero adquirente **sí** tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la ley N° 30313.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **positiva**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis H’:

*La Ley N° 30313 **SÍ** es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.*

Pregunta de la encuesta:

11) La cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la ley N° 30313, representa un menoscabo al propietario legítimo.

Contraste con la Hipótesis G:

La cancelación de un asiento de inscripción es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta **“muy de acuerdo”**. De este resultado se pudo concluir que para la mayoría de personas encuestadas, la cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la ley N° 30313, **sí** representa un menoscabo al propietario legítimo.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis G:

*La cancelación de un asiento de inscripción **NO** es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.*

Pregunta de la encuesta:

12) Desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.

Contraste con la Hipótesis General:

La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil están asociadas a un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente a un fraude inmobiliario.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy en desacuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que para la mayoría de personas encuestadas, desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta **no** ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis General:

*La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil **NO** están asociadas a un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente a un fraude inmobiliario.*

Pregunta de la encuesta:

13) En la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, quien debería mantener la adquisición del predio es el propietario legítimo.

Contraste con la Hipótesis G:

La cancelación de un asiento de inscripción es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “***muy de acuerdo***”. De este resultado se pudo concluir que para la mayoría de personas encuestadas, quien debería mantener la adquisición del predio en la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, es el propietario legítimo.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **afirmativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis G’:

La cancelación de un asiento de inscripción SÍ es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Pregunta de la encuesta:

14) Considera usted que la aplicación del artículo 2014 se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313.

Contraste con la Hipótesis B':

La contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta “*muy en desacuerdo*”. De este resultado se pudo concluir que la mayoría de personas encuestadas, consideran que la aplicación del artículo 2014 sí se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **afirmativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis B':

La contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral SÍ es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

Pregunta de la encuesta:

- 15) Considera usted que los propietarios de un bien, con la cancelación de un asiento registral, cuentan con una verdadera alternativa de solución cuando éstos ya han sido despojados de su propiedad.**

Contraste con la Hipótesis G:

La cancelación de un asiento de inscripción es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Ante esta pregunta, el resultado obtenido con mayor porcentaje fue la opción de respuesta *“muy en desacuerdo”*. De este resultado se pudo concluir que, la mayoría de personas encuestadas considera que los propietarios de un bien con la cancelación de un asiento registral, no cuentan con una verdadera alternativa de solución cuando éstos ya han sido despojados de su propiedad.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser negativa; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis G:

La cancelación de un asiento de inscripción NO es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Resultados del estudio de las solicitudes de cancelación de asientos registrales

Como señalé anteriormente, con los documentos como unidad de análisis, se realizó un estudio de las solicitudes de cancelación de los asientos registrales del área de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que se encuentran colgadas en la página web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/normas-resoluciones.asp>.

De la búsqueda realizada, se encontró un total ochenta y cuatro (84) Resoluciones Jefaturales respecto a la palabra *cancelación*, sin embargo, solo **veintiséis (26)** de ellas fueron útiles debido a que, para el presente trabajo de investigación, **eran necesarias aquellas Resoluciones Jefaturales pertenecientes o concernientes al área de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima**. A continuación, éstas serán explicadas y detalladas a continuación:

I) Resoluciones Jefaturales que dispusieron la cancelación administrativa de los asientos registrales:

1) Resolución Jefatural N° 632-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se procedió a CANCELAR el asiento C00001 de las partidas N° 40724702, N° 40724710, N° 40759854, N° 46344219, N° 46996011 y N° 49000108 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

2) Resolución Jefatural N° 483-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se procedió a CANCELAR el asiento C00001 de la partida N° 45081850 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

3) Resolución Jefatural N° 434-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se dispuso la CANCELACIÓN del asiento C00003 de la partida N° 43931148 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

4) Resolución Jefatural N° 357-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió CANCELAR el asiento 00010 de la partida registral N° P01187815 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

5) Resolución Jefatural N° 340-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió CANCELAR el asiento C00002 de la partida registral N° 07052303 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

6) Resolución Jefatural N° 172-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió CANCELAR el asiento C00004 de la partida registral N° 41599324 del Registro de Predios de Lima en aplicación de los artículos 3° y 4° de la Ley N° 30313.

II) Resoluciones Jefaturales que desestimaron por inadmisibilidad las solicitudes de cancelación de asientos registrales:

1) Resolución Jefatural N° 485-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento C00001 de la partida N° 46579720 del Registro de Predios de Lima por no presentarse ninguna falsedad documentaria.

2) Resolución Jefatural N° 431-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento B00002 de la partida N° 13399637 del Registro de Predios de Lima por encontrarse aquel asiento extendido en una partida donde han quedado áreas comunes de edificación sujeta al régimen de propiedad exclusiva y común, por lo que sobre ella tienen participación otros propietarios.

3) Resolución Jefatural N° 634-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento B00009 de la partida N° 07020246 del Registro de Predios de Lima por la presentación del Notario Marcos Vainstein Black, declarando que no tiene la calidad de autoridad o funcionario para presentar la documentación que aseguraba era falsa.

4) Resolución Jefatural N° 534-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento G00001 de la partida N° 13828553 del Registro de Predios de Lima, debido a que el Notario de Lima César Bazán Naveda no presentó la solicitud de cancelación acompañando la declaración notarial que exige la Ley N° 30313 y su Reglamento, así como precisar su número de documento de identidad y domicilio legal, y la causal de falsificación que habría generado el asiento irregular.

5) Resolución Jefatural N° 472-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación de los asientos C00001 y C00003 de la partida N° 40983554 del Registro de Predios de Lima, debido a que la Notario de Lima Silvia Ruth Samaniego Ramos de Mestanza no adjuntó la respectiva declaración en la que indique sobre qué documento o documentos recae la falsedad debidamente comprobada por su despacho, alegando que su despacho no había comprobado ninguna falsedad y que la mencionada cancelación fue efectuada por otra persona no legitimada. Finalmente, El Notario no cumplió con subsanar su pedido adjuntando la declaración respectiva donde, en calidad de autoridad o funcionario legitimado, indique sobre qué documentos recae la falsificación que configura la causal de cancelación, previsto en el numeral 57.2 del artículo 57° del Reglamento y de la Ley N° 30313.

6) Resolución Jefatural N° 380-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento C00002 de la partida N° 07052303 del Registro de Predios de Lima, debido a que el Notario Víctor Félix Cueva no cumplió con subsanar los requisitos establecidos en el numeral 53.1 del artículo 53° del Reglamento de la Ley N° 30313.

7) Resolución Jefatural N° 342-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR INADMISIBILIDAD la solicitud de cancelación del asiento C00001 de la partida N° 41902779 del Registro de Predios de Lima, debido a que el Notario de Lima Manuel Reátegui Tomatis no formuló correctamente su pedido de cancelación establecido en el literal 4 del numeral 50.2 del artículo 50 del Reglamento de la Ley N° 30313, alegando que no tiene las facultades para pronunciarse sobre el pedido de cancelación.

III) Resoluciones Jefaturales que desestimaron por improcedencia las solicitudes de cancelación de asientos registrales:

1) Resolución Jefatural N° 482-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA la solicitud de cancelación del asiento D00001 de la partida N° 41525932 del Registro de Predios de Lima por no encontrarse dentro de los supuestos de cancelación administrativa.

2) Resolución Jefatural N° 478-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA la solicitud de cancelación del asiento C00003 de la partida N° 11019543, partida N° 12985914 (partida de independización) y partida N° 12985928 (partida de acumulación) por haberse vencido el plazo para formular la cancelación de aquel asiento al haberse existido inscripciones posteriores al “asiento irregular”.

3) Resolución Jefatural N° 359-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación de los asientos C00001 de las partidas N° 49039355 y N° 49039356 del Registro de Predios de Lima por no configurarse los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su Reglamento.

4) Resolución Jefatural N° 314-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación de los asientos D00001, C00003, C00004, D00002, C00005 y E00001 de la partida N° 07049674 del Registro de Predios de Lima por no presentar declaración expresa en la que indique sobre qué documentos recae la falsedad alegada, no configurándose por tanto los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su Reglamento.

5) Resolución Jefatural N° 064-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación del asiento C00005 de la partida N° 47420377 del Registro de Predios de Lima por no presentar declaración expresa en la que indique sobre qué documentos recae la falsedad alegada, no configurándose por tanto los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su Reglamento.

6) Resolución Jefatural N° 057-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación de los asientos 00007 y 00008 de la partida N° P03231762 del Registro de Predios de Lima por no existir suplantación de identidad respecto a los títulos inscritos, no configurándose por tanto los supuestos previstos en la Ley N° 30313 y su Reglamento.

7) Resolución Jefatural N° 054-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación de los asientos D00001 y C00003 de la partida N° 07049674 del Registro de Predios de Lima por haber transcurrido el plazo de un (01) año desde los respectivos asientos de presentación de los títulos que dieron mérito a la inscripción de dichos asientos, configurándose de esta manera el supuesto de improcedencia previsto en el numeral 3 del párrafo 54.1 del artículo 54° del Reglamento de la Ley N° 30313.

8) Resolución Jefatural N° 051-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA las solicitudes de cancelación de los asientos D00001, C00003, C00004, D00002, C00005 y E00001 de la partida N° 07049674 del Registro de Predios de Lima por no presentarse declaración expresa en la que se indique sobre qué documentos recae la falsedad alegada, tal y como lo señalan los requisitos previstos en el artículo 50° del Reglamento de la Ley N° 30313. Asimismo, por haber transcurrido el plazo de un (01) año

desde los respectivos asientos de presentación de los títulos que dieron mérito a la inscripción de aquellos asientos, configurándose así los supuestos de improcedencia previstos en los numerales 1 y 3 del párrafo 54.1 del artículo 54° del Reglamento de la Ley N° 30313.

9) Resolución Jefatural N° 210-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DECLARAR IMPROCEDENTE la cancelación del asiento C00001 de la Partida N° 40045074 del Registro de Predios de Lima por no encontrarse dentro de los supuestos de cancelación.

10) Resolución Jefatural N° 184-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DECLARAR IMPROCEDENTE la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 11951333 del Registro de Predios de Lima debido a que el Notario de Trujillo Gustavo Ramón Ferrer Villavicencio también solicitó la cancelación del asiento A00001 de la partida N° 11306382 del Registro de Mandatos y Poderes de Trujillo, en donde alegaba la existencia de una suplantación de identidad. Por lo que atendiendo a su rogatoria y no existiendo título pendiente en la mencionada partida, se remitió al Jefe Zonal Registral N° V – Sede Trujillo, copia de todos los actuados a efectos de que evalúe dentro de su competencia, disponer el inicio del trámite de cancelación.

11) Resolución Jefatural N° 473-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DESESTIMAR POR IMPROCEDENCIA la solicitud de cancelación de los asientos C00001 y D00001 de la partida N° 45492273 del Registro de Predios de Lima, debido a que las solicitudes de aquellas cancelaciones de los mencionados asientos, fueron realizadas por alguien quien no tiene la condición de autoridad o funcionario legitimado.

12) Resolución Jefatural N° 088-2017-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió DECLARAR IMPROCEDENTE la cancelación del asiento C00003 de la Partida N° 41902779 del Registro de Predios de Lima, debido a que la cancelación solicitada por el Notario

de Lima Luis Dannon Brender, carece de sustento al no tener la condición de autoridad o funcionario legitimado en aplicación de lo dispuesto en el punto 2 del numeral 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley N° 30313 concordante con el numeral 53.2 del artículo 53° y el punto 1 del numeral 54.1 del artículo 54° del mismo reglamento.

IV) Resoluciones Jefaturales que desestimaron por inhibición las solicitudes de cancelación de asientos registrales:

1) Resolución Jefatural N° 505-2018-SUNARP-ZRN°IX/JEF

Se resolvió INHIBIRSE del conocimiento de la solicitud de cancelación del asiento C00001 de la partida N° 07041389, debido a la existencia de un proceso de nulidad de acto jurídico. Por lo que la decisión final que debía resolver dicha controversia tenía que ser en sede judicial.

Cuadro estadístico de las solicitudes de cancelación de asientos registrales del área de propiedad inmueble en la Zona Registral N° IX – Sede Lima periodo 2017 – 2018

**SOLICITUDES DE CANCELACIÓN DE ASIENTOS
REGISTRALES DEL ÁREA DE PROPIEDAD INMUEBLE EN
LA ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
PERIODO 2017 - 2018**

Del cuadro estadístico presentado, se puede observar que de las veintiséis (26) Resoluciones Jefaturales analizadas tan solo seis (6) Resoluciones Jefaturales han otorgado la cancelación de asientos registrales, de una o varias partidas registrales. Mientras que doce (12) pedidos de cancelación han sido desestimados por ser improcedentes, siete (7) han sido desestimados por inadmisibilidad y solo un (1) caso de inhibición.

Contraste del estudio de las solicitudes de cancelación de asientos registrales

En primer lugar, para realizar este estudio solicité en el mes de julio, al jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de los Registros Públicos, una data estadística por tipo de resolución ya sea: improcedente, inadmisible, inbitoria y cancelatoria de todas las Resoluciones Jefaturales de cancelación de asientos registrales. **(Ver ANEXO B).**

Obteniendo como respuesta de aquella Jefatura mediante Oficio N° 646 que, la solicitud formulada no se encontraba dentro del marco de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, sin embargo, podía solicitar bajo dichos alcances copia de las Resoluciones Jefaturales emitidas en el marco de la Ley N° 30313, desde el año 2015 a la fecha, conforme se ha venido atendiendo a solicitudes de naturaleza similar. **(Ver ANEXO C-1 y C-2).**

Ante la negativa de la Jefatura, decidí solicitar la información requerida tal y como se me sugirió en el Oficio N° 646. **(Ver ANEXO D).**

Recibiendo como respuesta el memorándum N° 370 de la Jefatura de la Unidad de Administración y el Oficio N° 3126, en donde se informó que aquella Jefatura no contaba con la información requerida de manera sistematizada. **(Ver ANEXO E-1 y E-2).**

Ante la no entrega de información por parte de la Jefatura ni de la Jefatura de la Unidad de Administración, decidí realizar un estudio de las solicitudes de cancelación de los asientos

registrales del área de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, que se encuentran colgadas en la página web de la SUNARP <https://www.sunarp.gob.pe/normas-resoluciones.asp>.

Como señalé anteriormente, de la búsqueda realizada en su página web se encontraron en total 84 Resoluciones Jefaturales colgadas respecto a la palabra *cancelación*, de las cuales veintiséis (26) Resoluciones Jefaturales fueron utilizadas para este trabajo de investigación debido a que solo fueron necesarias las que pertenecían al área de propiedad inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Del estudio efectuado de las veintiséis (26) Resoluciones Jefaturales, se puede desprender que muchas solicitudes de cancelación de asientos registrales no procedieron, ya sea porque fueron declaradas improcedentes o inadmisibles y existe un solo caso de inhibición.

Como se puede observar del cuadro estadístico, solo seis (6) Resoluciones Jefaturales han declarado la cancelación de un asiento o asientos registrales, mientras que siete (7) fueron declaradas inadmisibles, doce (12) fueron declaradas improcedentes y solo se dio un caso de inhibición.

Del análisis de las seis (6) resoluciones jefaturales donde sí procedieron las cancelaciones de uno o varios asientos registrales, se desprendió que, cuando el Notario presentó la solicitud de cancelación y Registros Públicos verificó que efectivamente existió una suplantación de identidad o una presentación de documentos falsos; el tercero adquirente nunca presentó la solicitud de contradicción pertinente –aquella que le permitía defender su nueva propiedad– regresando la propiedad al propietario que fue despojado por suplantación o por la presentación de documentos falsificados.

Luego del estudio realizado a las Resoluciones Jefaturales, se pudo responder la **Hipótesis H**, que se encuentra tipificada de la siguiente manera:

Hipótesis H:

La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.

Del estudio efectuado de la data estadística se desprende que, la **Hipótesis H**, **no** sería cierta, puesto que el tercero adquirente en ninguno de los seis (6) casos de cancelación se quedó con la propiedad.

Concluyendo entonces que, las cancelaciones efectuadas **sí** afectaron a estos terceros cuando se determinó devolverles la propiedad a los anteriores propietarios suplantados, razón por la cual, en el caso práctico se estaría demostrando que **los verdaderos beneficiados de la Ley N° 30313 son los propietarios más no lo terceros adquirentes.**

Asimismo, se pudo desprender que el artículo 5° de la Ley N° 30313 y el artículo 2014 del Código Civil, no siempre puede favorecer al tercero adquirente ya que, para beneficiarse de estos dos artículos éste tiene que haber adquirido la propiedad de buena fe y como se pudo apreciar, no existió buena fe de por medio al no haber presentado la solicitud de contradicción correspondiente, razón por la cual se efectuaron aquellas cancelaciones de asiento registral.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **negativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis H:

La Ley N° 30313 NO es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral, cuando no se defiende de primera instancia.

Asimismo, a través de este estudio, también se pudo responder la ***Hipótesis G***, que se encuentra tipificada de la siguiente manera:

Hipótesis G:

La cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Por otro lado, la ***Hipótesis G***, sí sería cierta por cuanto según el resultado de las seis (6) cancelaciones de asientos registrales que se efectuaron, se pudo observar que los propietarios legítimos que fueron suplantados o perjudicados por falsificación de documentos, recuperaron la propiedad mientras que el tercero adquirente la perdió.

Por cuanto, de este resultado se pudo concluir que, la cancelación de un asiento registral sí resulta ser beneficiosa para el propietario legítimo, lo que nuevamente en el caso práctico se estaría demostrando que los verdaderos beneficiados de la Ley N° 30313 son los propietarios más no los terceros adquirentes.

Por lo tanto, esta hipótesis vendría a ser **afirmativa**; debiendo ser reformulada de la siguiente manera:

Hipótesis G’:

*La cancelación de un asiento registral **SÍ** es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.*

Ahora bien, el porqué de la poca cantidad de Resoluciones Jefaturales –tan solo seis (6) casos de cancelación– que **cancelaron** un asiento de inscripción inscrito en una partida registral, desde su promulgación en el año 2015 hasta la fecha en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, pueden ser por muy variadas razones, como por ejemplo las siguientes:

- En primer lugar, los casos en donde se solicitan las cancelaciones de uno o varios asientos registrales usando la vía administrativa, es decir, aplicando la Ley N° 30313, no han sido cuantiosos desde su entrada en vigencia a la fecha. Por cuanto, es razonable que la cantidad de cancelaciones efectuadas sean tan reducidas.
- Muchos propietarios que fueron suplantados o despojados de su propiedad, debido a la presentación de documentos falsificados, deciden iniciar un proceso judicial y no acceder a la vía administrativa; quizás por falta de conocimiento de esa vía o quizás porque consideran al proceso judicial más infalible.
- Registros Públicos no quiere reconocer que fue un error del Registrador Público el haber inscrito un asiento registral con la presentación de documentos falsos y, también un error al no haberse percatado antes de su inscripción.
- En la actualidad, la cantidad de fraudes inmobiliarios han disminuido gracias a los mecanismos de seguridad implementados por las Notarías que cuando surge un intento de suplantación de identidad o presentación de documentos falsos, el Notario se percata antes de que se presente un título falso a Registros Públicos.

Por otro lado, se obtuvieron siete (7) Resoluciones Jefaturales que fueron declaradas **inadmisibles**, aquellas que impidieron la cancelación de un asiento o asientos registrales, concluyendo lo siguiente:

- Los Notarios, al no presentar correctamente la solicitud de cancelación, se pudo concluir que no quieren reconocer que fue su error el no haberse percatado que era otra persona la que estaba compareciendo al momento de realizarse la compraventa y también por no haberse percatado que se estaban presentando documentos falsos.
- Si los Notarios no subsanan –presentando los documentos necesarios para solicitar la cancelación de un asiento– en el plazo establecido por el reglamento de la Ley N° 30313, se da a entrever que son parte de una estructura fraudulenta que quiere impedir la cancelación de un asiento registral a como dé lugar para proteger al tercero adquirente.
- Resulta evidente que, los Notarios al no solicitar correctamente el pedido de cancelación, al no subsanar en el plazo establecido y al no presentar la información completa como el documento de identidad, domicilio legal y la causal de falsificación, éstos no estarían actuando de buena fe. Puesto que la correcta presentación de una solicitud de cancelación se encuentra claramente tipificada en el Reglamento de la ley, no siendo posible que se omita información tan relevante.

Finalmente, se obtuvieron doce (12) Resoluciones Jefaturales que fueron declaradas **improcedentes**, aquellas que impidieron la cancelación de un asiento o asientos registrales, concluyendo lo siguiente:

- Registros Públicos está poniendo trabas para acceder fácilmente a la cancelación de uno o varios asientos registrales.

- Estos casos implican que el tercero adquirente no vea cancelada su inscripción, protegiéndosele a él, pero claro quizá solo por motivos de forma y no de fondo, ya que de plano fueron improcedentes sin haberse analizado los argumentos de cada solicitud.
- Se están solicitando las cancelaciones de asientos registrales para perjudicar al tercero adquirente de buena fe alegando que supuestamente ha existido una suplantación de identidad o que se han presentado documentos falsificados.

De este estudio se pueden desprender varias hipótesis, pero de lo que sí se puede estar seguro es que esta esta nueva ley aún no es muy utilizada por muchas personas, ya sea porque no hay muchos casos o ya sea porque Registros Públicos no quiere que se den a conocer estos casos de suplantación de identidad y falsificación documentaria, o porque esta institución pone demasiadas trabas.

Resultados de las entrevistas

De las entrevistas realizadas –que se encuentran en el **ANEXO F**– se obtuvo como resultado que ambos entrevistados consideran a la Ley N° 30313 eficaz, a pesar que el tercero adquirente de buena fe se ve beneficiado mientras que el propietario no y muy por el contrario se ve afectado al despojarle su propiedad.

Para ambos entrevistados, la ley tuvo la intención de contrarrestar el fraude inmobiliario mediante la celeridad de cancelar un asiento ya inscrito y también con la nueva figura de la oposición de un título en trámite también, sin embargo, admiten que lamentablemente no pueden salir beneficiadas ambas partes y que una de ellas tendría que verse perjudicada; que en este caso es el propietario.

Finalmente, estos entrevistados coincidieron en que la revisión de los títulos archivados al momento de adquirir un bien no perjudica una rápida adquisición, muy por el contrario, consideran que es mejor revisarlos puesto que en estos tiempos es mejor ser diligentes. Si bien, el principio de legitimación señala que lo que se encuentra inscrito en Registros Públicos es cierto y veraz, uno nunca debe dejar de prevenir puesto que más adelante uno se puede lamentar de no haberlo hecho.

Contraste de las entrevistas con las hipótesis

Contraste con la Hipótesis General:

La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.

Hipótesis General':

Para ambos entrevistados: *La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, SÍ otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.*

Contraste con la Hipótesis A:

La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.

Hipótesis A':

Para ambos entrevistados: *la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, SÍ son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.*

Contraste con la Hipótesis C:

La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.

Hipótesis C:

Para ambos entrevistados: *La exigencia de revisar los títulos archivados NO es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.*

Contraste con la Hipótesis D:

La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble.

Hipótesis D':

Para ambos entrevistados: *La exigencia de revisar los títulos archivados SÍ es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble.*

Contraste con la Hipótesis E:

La exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.

Hipótesis E':

Para ambos entrevistados: *La exigencia de revisar los títulos archivados SÍ otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.*

Contraste con la Hipótesis F:

La exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.

Hipótesis F:

Para ambos entrevistados: *La exigencia de revisar los títulos archivados NO perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.*

Contraste con la Hipótesis G:

Hipótesis G:

La cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.

Hipótesis G':

Para ambos entrevistados: *La cancelación de un asiento registral SÍ es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.*

Finalmente, luego de los estudios realizados en el presente trabajo de investigación, se llegó a determinar que al ser imposible que tanto el propietario legítimo como el tercero adquirente de buena fe resulten beneficiados de manera conjunta con esta nueva norma, es deber del ordenamiento jurídico prevalecer la ley suprema del Estado que es la Constitución Política del Perú y en específico el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, aquel que reconoce al

derecho de propiedad como inviolable, asegurando que no se le prive a nadie de este derecho. Por tanto, surge la siguiente interrogante:

¿Quién debe responder por los daños y perjuicios ocasionados al propietario legítimo que fue despojado de su propiedad y al tercero adquirente de buena fe?

- En primer lugar, el Registrador Público deberá responder por la inscripción de un título que fue otorgado de manera fraudulenta, puesto que, este funcionario tiene todos los alcances necesarios para determinar la legalidad de los documentos que ingresan a los Registros Públicos.
- Estos alcances necesarios también para determinar la legalidad de los documentos a los Registros Públicos, se pueden obtener también con la revisión de los antecedentes registrales o títulos archivados. Esta revisión diligente debe ser efectuada por el Registrador Público, puesto que, coadyuvará a una adecuada e íntegra calificación registral.
- Por tanto, éste debería afrontar un procedimiento administrativo sancionador al no haber cumplido con lo estipulado en el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos y el Artículo 2011 del Código Civil.

Otro de los motivos por los cuales al Registrador Público se le debe abrir un procedimiento administrativo sancionador, son los siguientes:

- i. El Registrador Público, tiene al alcance todos los documentos necesarios para determinar si el título que ingresa, cumple con la legalidad correspondiente para ser inscrito de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2011 del Código Civil.

- ii. El Registrador Público, debió hacer efectivo lo establecido en el artículo 32 y los incisos a, b, d, e, f, g, h e i del Reglamento General de los Registros Públicos, en donde se encuentran estipulados los alcances necesarios para una adecuada la calificación de un título.
- Por último, en caso no reciba sanción alguna el Registrador Público, el **Estado –como última alternativa de solución–** deberá responder por los daños y perjuicios ocasionados al propietario o al tercero adquirente *de buena fe*, puesto que, el Estado como ente rector es el encargado de salvaguardar, impulsar y hacer efectivos los derechos fundamentales, vigilando que todas las personas puedan gozar de estos derechos sociales, civiles y políticos establecidos en la Constitución Política del Perú.
- Así pues, al no contar este ordenamiento jurídico con una medida legislativa adecuada para combatir estos actos fraudulentos, se demuestra inacción en la protección de estos derechos; produciéndose de esta manera daños que necesitan ser reparados civilmente mediante indemnizaciones. Por cuanto, es inaceptable que la Constitución consagre el despojo de un derecho como la propiedad, por actos como la falsificación de documentos o a la suplantación de identidad.

Otra de los motivos por los cuales el Estado debe indemnizar aquellos actos abusivos y arbitrarios, son los siguientes:

- i) El tercero adquirente o el propietario, si bien pueden presentar contra los participantes del ilícito una indemnización civil por daños y perjuicios sufridos por el despojo repentino de su titularidad o adquisición; esta reparación o resarcimiento resultaría engorrosa o casi imposible de otorgarse debido a que los autores que participaron en el hecho delictivo son testaferros o individuos que no ostentan bienes a su nombre.

- ii) Asimismo, estos testaferros son prácticamente inubicables, puesto que, para perpetrar estos ilícitos; muchos de ellos hacen uso de una identidad falsa a efectos de no ser perseguidos por la justicia.
- iii) Finalmente, estos impostores al no disponer de bienes a su nombre y al no ser ubicables fácilmente por no conocerse su verdadera identidad, quien debe responder por los daños y perjuicios ocasionados al legítimo propietario o al tercero –que adquiere de buena fe– es indubitadamente el Estado.

Triangulación de datos

A continuación, contrastaré las conclusiones de la información recolectada de las dos (2) entrevistas, de las encuestas y del análisis documental.

ENCUESTAS	ANÁLISIS DOCUMENTAL	ENTREVISTAS
- El artículo 2014 del Código Civil y el artículo 5° de la Ley N° 30313, representan un menoscabo hacia el propietario legítimo. - El tercero adquirente se beneficia con el artículo 2014 del Código Civil y con el artículo 5° de la Ley N° 30313.	- El tercero adquirente no se ha beneficiado en ninguno de los 6 casos de solicitud de cancelación de asientos registrales; debido a que los asientos en donde el dominio lo ostentaba el tercero adquirente, fueron cancelados. - Por lo que, el propietario legítimo que fue despojado de su bien, pudo recuperar el dominio de su propiedad.	- La revisión de los títulos archivados al momento de adquirir un bien no perjudica la rápida adquisición de un bien. - Muy por el contrario, estos dos entrevistados consideran que es mejor revisarlos puesto que, en estos tiempos es mejor ser diligentes.
- La Ley 30313; representa una protección desmesurada hacia el tercero adquirente de buena fe mientras que el propietario legítimo no es salvaguardado de la misma manera. - Por tanto, la Ley N° 30313; no representa un mayor nivel de seguridad jurídica contra el fraude inmobiliario ni tampoco la cancelación de un asiento registral es eficaz.	- Según este análisis, la cancelación de un asiento registral resulta ser más beneficiosa para el propietario que para el tercero adquirente. - Lo que se estaría demostrando que, en la actualidad los verdaderos beneficiados de la Ley N° 30313 son los propietarios más no lo terceros adquirentes.	Si bien, el principio de legitimación señala que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es veraz, uno nunca debe dejar de prevenir y revisar los títulos archivados puesto que, más adelante uno se puede lamentar por no haber prestado mayor diligencia.
- La revisión de los títulos archivados representa un mecanismo de prevención y este proceder impide que un adquirente sea víctima de un fraude inmobiliario. - Por lo que, para estas personas encuestadas, esta exigencia representa un mayor nivel de seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.	Poca cantidad de Resoluciones Jefaturales que cancelaron un asiento de inscripción de una partida registral, desde su promulgación en el año 2015 hasta diciembre del 2018 que se concluyó con la investigación en la Zona Registral N° IX – Sede Lima.	- Aunque se han encontrado algunas deficiencias en esta ley, la celeridad en cuanto a la cancelación de un asiento registral, es innegable. - El deseo de otorgar una verdadera seguridad jurídica estuvo desde el momento de su creación, aunque se hayan percibido ciertas imperfecciones.
- La revisión de títulos archivados no representa ningún perjuicio, menoscabo económico ni desconfianza hacia los Registros Públicos. - Estas personas encuestadas consideran que, su revisión es importante para obtener una verdadera seguridad jurídica y que, siendo diligentes al momento de adquirir un bien, se puede evitar un fraude inmobiliario.	- De este análisis se pudo desprender que, esta esta nueva ley aún no es muy utilizada por muchas personas. - Este poco uso se podría dar debido a que Registros Públicos no quiere que se den a conocer estos casos de suplantación de identidad y falsificación documentaria, o porque esta institución pone demasiadas trabas.	- Lamentablemente, ni el propietario legítimo ni el tercero adquirente pueden verse beneficiados al mismo con esta ley. - Solo uno lo hará y en este caso, según el análisis efectuado a esta ley; es el tercero adquirente de buena fe quien se beneficia ampliamente con esta norma.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

- 1) La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil sí otorgan actualmente un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente a un fraude inmobiliario y son mecanismos eficaces, de acuerdo a los estudios realizados en el presente trabajo de investigación.
- 2) Los propietarios que fueron suplantados, han sido protegidos al haberse cancelado aquellos asientos en donde se otorgaba el dominio a terceros adquirentes y con estas cancelaciones los propietarios suplantados recuperaron su propiedad tal y como se puede observar en las Resoluciones Jefaturales. No existiendo –hasta el término de esta investigación– ningún caso en donde el tercero adquirente se haya quedado con la propiedad y por ende el propietario haya sido despojado de ésta.
- 3) Existe una contradicción evidente entre el Principio de Legitimación y el Principio de Buena Fe Pública Registral, sin embargo, la revisión de los títulos archivados representa un accionar de prevención y resguardo en cuanto a la adquisición de un bien inmueble, y este accionar otorga una verdadera seguridad jurídica; no perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes ni la economía de quien desea adquirir un bien inmueble y finalmente no es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.
- 4) La revisión de títulos archivados, resulta imprescindible para obtener una verdadera seguridad jurídica, por cuanto, siendo diligentes al momento de adquirir un bien se puede evitar un posible fraude inmobiliario. Así pues, si bien el principio de legitimación señala que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es cierto y veraz, la prevención

y la diligencia en estos tiempos con altos índices de criminalidad, son indispensables al momento de adquirir un bien.

- 5) La Ley N° 30313 si bien tiene una clara inclinación hacia el tercero adquirente de buena fe, se debe reconocer que su intención fue la de contrarrestar el fraude inmobiliario mediante la celeridad de cancelar un asiento ya inscrito, así como también, con la nueva figura de la oposición de un título en trámite. Así pues, esta ley en la actualidad y según las Resoluciones Jefaturales, ha sido eficaz para los propietarios que fueron despojados de su propiedad al existir casos hoy en día, en donde se han cancelado asientos registrales que les arrebataban la titularidad y dominio del bien.
- 6) En la actualidad, si bien es cierto se han generado casos en los cuales los propietarios legítimos se han beneficiado con la cancelación de un asiento registral al haberles devuelto su propiedad y, por otro lado no existiendo ningún caso en donde el tercero se haya quedado con la propiedad, es menester dejar en claro que de la interpretación conjunta del artículo 2014 del Código Civil y del artículo 5° de la Ley N° 30313, se comprueba que esta norma beneficia claramente al tercero adquirente de buena fe.
- 7) La interpretación que se realiza al artículo 2014 en concordancia con el artículo 5° de la Ley N° 30313, demuestra que aquella intocabilidad hacia el tercero adquirente por haber actuado de buena fe devendría en inconstitucional para el propietario, al no respetarse lo estipulado por el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que señala lo siguiente: *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad [...]”*. Por tanto, en casos de fraude inmobiliario no hay culpa del verdadero propietario, no existen argumentos suficientes para despojarlo de su propiedad.

- 8) Finalmente, si bien es evidente la protección desmedida hacia el tercero con esta nueva ley; es imposible negar que así como el propietario legítimo, es posible que el tercero adquirente de buena fe también pueda verse perjudicado por la comisión de un fraude inmobiliario; ya sea por fiarse de la información brindada por los Registros Públicos o por confiar en la supuesta titularidad del individuo que le transfiere el bien, trayendo como consecuencia que el tercero adquirente pierda la propiedad al cancelarse el asiento registral donde ostentaba el dominio del bien.

Recomendaciones

Luego del estudio realizado en el presente trabajo de investigación, se otorgan las siguientes recomendaciones:

PRIMERA: Insertar un **nuevo artículo** en la Ley N° 30313, el cual señale que: Si un propietario legítimo fue despojado de su propiedad o si un tercero adquirente pierde su propiedad a causa de la inscripción de un título fraudulento que trajo como consecuencia la cancelación de éste, el responsable será el Registrador Público, quien afrontará un **procedimiento administrativo sancionador** de acuerdo a la Ley 27444¹, por no haber desempeñado las funciones correspondientes a las de un funcionario público y por no haber cumplido con lo estipulado en el artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo que establece los alcances de la calificación que debe efectuar un Registrador Público, a efectos de que aquella inscripción vaya de acuerdo a la legalidad y cumpla con las normas establecidas en el ordenamiento jurídico.

(PROYECTO DE LEY – ANEXO G)

---

¹ Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

SEGUNDA: Insertar otro nuevo artículo en la Ley N° 30313, el cual estipule que: El **ESTADO PERUANO** *–como última alternativa de solución–* otorgue indemnizaciones automáticas **al propietario legítimo** cuando éste sea despojado de su propiedad, toda vez que su pedido de cancelación de un asiento registral **NO** se efectuó y, **al tercero adquirente de buena fe**, cuando éste sea despojado de su nueva propiedad toda vez que **SÍ** se efectuó la cancelación del asiento donde se le otorgaba la titularidad del bien. **(PROYECTO DE LEY – ANEXO G)**

TERCERA: Otorgar una indemnización –brindada por el **ESTADO**– al agraviado, en donde el monto será del mismo valor comercial que del bien perdido. Este valor comercial será obtenido mediante la evaluación o cálculo realizado por un perito tasador, quién se encargará de determinar aquel valor a través de la tasación o determinación del valor comercial de aquel activo fijo.

Este cálculo o tasación deberá realizarse en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA.

Esta indemnización se otorgará solo si, luego de iniciado un procedimiento administrativo sancionador al Registrador Público, no se le encontró responsabilidad ni culpabilidad alguna.

CUARTA: Modificar parcialmente el artículo 2013 del Código Civil, en donde se **señale taxativamente** que la presunción no solo se dará respecto a los asientos registrales ya inscritos, sino que, aquella **presunción deberá extenderse también hacia los títulos archivados**; evitando de esta manera que exista una contradicción en cuanto a los dos principios registrales. Así pues, ambos principios coincidirán en sus alcances y reafirmarán la importancia de la revisión de los títulos archivados para una diligente adquisición de un bien inmueble. **(PROYECTO DE LEY – ANEXO G)**

QUINTA: Modificar parcialmente el artículo 2014 del Código Civil, en donde **se señale taxativamente** que el tercero adquirente **NO** podrá escudarse en el principio de buena fe pública registral si es que éste tenía conocimiento de que al momento de la adquisición de un determinado bien, ésta se estaba perpetuando gracias a la comisión de actos fraudulentos; trayendo como consecuencia la vulneración de un derecho fundamental como la propiedad. **(PROYECTO DE LEY – ANEXO G)**

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Adquisición a non dominio [Enciclopedia-juridica.biz14.com]. Recuperado de: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/adquisici%C3%B3n-a-non-domino/adquisici%C3%B3n-a-non-domino.htm>
- African Sociological Review (2006). *The Use of Documentary Research Methods in Social Research* (Informe N° 10). Gaborone, Botswana: Monageng Mogalakwe.
- Ahmed, J. (2010, enero). Documentary Research Method: New Dimensions [Researchgate.net]. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/227441751_Documentary_Research_Method_New_Dimensions *Indus Journal of Management & Social Sciences*, 4, 1-14.
- Anaya, J. (2015, 1 de julio). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la ley N° 30313 [Derechoycambiosocial.com]. Recuperado de http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/CANCELACI%C3%93N_ADMINISTRATIVA_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf
- Avendaño, J. (2009). El principio de la fe pública registral Libro de ponencias del IV Congreso Nacional (1ª. Ed.). Lima: Palestra Editores S.A.C.
- Bisquerra, R. (2014). Características Generales de la Metodología Cualitativa. En: I. Dorio, M. Sabariego & I. Massot (Eds.), *Metodología de la Investigación Educativa*. (pp. 275-292). Madrid: Editorial La Muralla.
- Chico & Ortiz, J. (2010). *Seguridad Jurídica y revisión crítica de los Principios Hipotecarios*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Comisión de investigaciones (2015, 21 de junio) Críticas tardías a la Ley N° 30313 sobre el Fraude Registral [Parthenon.pe] Recuperado de: <http://www.parthenon.pe/privado/civil-patrimonial/criticas-tardias-a-la-ley-n30313-sobre-el-fraude-registral/>
- Denscombe, M. 1998. *The Good Research Guide for small-scale social research projects*. Buckingham: Open University Press.
- Diez-Picazo, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial* (4ª. Ed.). Madrid: Editorial Civitas.

- Fernández, E. (1981). *Diccionario de derecho público: administrativo, constitucional, fiscal*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- García, J. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: S.L. Civitas Ediciones.
- Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (2ª. ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2016). *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley N° 30313*. Lima: San Marcos de Aníbal Jesús Paredes Galván.
- Gonzales, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* (2ª. Ed.). Lima: Gaceta Civil & Procesal Civil Información especializada para abogados y jueces.
- Gonzales, J. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registradores Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gordillo, A. (2010). *Principio de Fe Pública Registral* (Volumen 3). Lima: Jurista Editores.
- Hernández, R., Fernández, C. & Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ª. ed.). México, D.F.: Interamericana Editores S.A. de C.V.
- Lacruz, J. y Sancho, F. (1984). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- Martínez, F. (1997). *Función Notarial Estado de la Doctrina y Estado Conceptual*. Buenos Aires: Delta.
- Mendoza, G. (2016). *El sistema de seguridad jurídica en el Perú y el fraude inmobiliario*. En: F. Tarazona (Eds.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. (pp. 99-118). Lima: Praeter Legem.
- Mendoza, G. (2016). *La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces en sentido estricto. Una comprobación adicional: La Ley N° 30313*. En: R. Morales (Eds.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. (pp. 79-98). Lima: Praeter Legem.
- Mendoza, G. (2016). *La fe pública registral y la falsificación de documentos*. En: G. Mendoza (Eds.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. (pp. 9-36). Lima: Praeter Legem.
- Mendoza, G. (2016). *La lucha contra el fraude inmobiliario y un “nudo gordiano” que subsiste. A propósito de la reforma registral incorporada por la Ley N° 30313*. En: L. Aliaga (Eds.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. (pp. 133-146). Lima: Praeter Legem.

- Mengoni, L. (1969). L'acquisto a "non domino". Milano: Giuffrè Editore.
- Messineo, F. (1954). Manual del Derecho Civil y Comercial, Tomo III. Chile: Ediciones Jurídicas Europa - América
- Messineo, F. (1979). Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo III. Buenos Aires: EJEA.
- Moisset de Espanés, L. (1980). Publicidad Registral y sus fines. Revista Notarial de Córdoba, 39–40, 13.
- Mommsen, T. (1999). Derecho Penal Romano. Bogotá: Editorial Temis.
- Nosotros SUNARP. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>.
- Pozo, J. (2015, 11 de mayo) ¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley N° 30313? [Ius360.com] Recuperado de: <http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN sobre Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos – RGRP (2012). En Diario Oficial El Peruano. Perú.
- Rubio, M. (2006). El estado peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Ruiz, J. (2012). Metodología de la Investigación Cualitativa (5ª. ed.). Bilbao: Universidad de Deusto.
- Torres, A. (2008). Diccionario de jurisprudencia civil: definiciones y conceptos de derecho civil y derecho procesal civil extraídos de la jurisprudencia. Lima: Grijley.
- Solana, G. (1986). Hacia una superación del enfrentamiento entre los métodos cualitativos y los cuantitativos. En: C. Reichardt & T. Cook (Eds.), Métodos cualitativos y cuantitativos en investigación evolutiva. (pp.25-58). Madrid: Ediciones Morata, S.L.
- Solana, G. (1986). Investigación cuantitativa/Investigación cualitativa: ¿Una falsa disyuntiva? En: J. Álvarez (Eds.), Métodos cualitativos y cuantitativos en investigación evolutiva. (pp.9-23). Madrid: Ediciones Morata, S.L.

- Solana, G. (1986). Métodos Cualitativos. Una experiencia necesaria en la investigación evolutiva. En: W.J. Filstead (Eds.), Métodos cualitativos y cuantitativos en investigación evolutiva. (pp. 59-79). Madrid: Ediciones Morata, S.L.
- Vallet, J. (1980). La seguridad jurídica en los dispositivos de bienes inmuebles. Madrid: Revista de Derecho Notarial, 231.
- Witker, J. (2014). Las ciencias sociales y el derecho. Boletín Mexicano de Derecho Comparado, 142, 339-358.
- Zinny, M.A. (1990). El acto notarial (dación de fe). Buenos Aires: Rústica Editorial.

NORMAS CITADAS

Código Civil del Perú del 1984.

Constitución Política del Perú de 1993.

Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.

Decreto Supremo N° 010-2016-JUS – Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

Ley N° 30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.

Ley 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General.

Resolución de Sunarp N° 265-2016-SUNARP/SN – Formulario de solicitud de oposición de título en trámite.

Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA – Reglamento Nacional de Tasaciones.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos – Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, del 18.05.2012.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA I

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES			VARIABLE I								
Problema General	Objetivo General	Hipótesis General	Variable General	Concepto	Variables Específicas	Dimensiones	Indicadores							
¿La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario?	La presente investigación tiene como objetivo determinar si la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.	La oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, otorgan un mayor nivel de seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario.	S E G U R I D A D J U R Í D I C A	La seguridad jurídica puede ser definida como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad mediante la protección y reparación de los mismos.	OPOSICIÓN	INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO	Asientos Registrales							
							Indagación de los antecedentes							
							Perjudica economía y garantías hipotecarias							
							Desconfianza en los Registros Públicos							
							Fraude Inmobiliario							
								Tráfico jurídico de bienes						
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas					CANCELACIÓN	TERCERO ADQUIRENTE Y PROPIETARIO LEGÍTIMO	Principio de buena fe pública registral					
									Principio de legitimación					
									Tercero adquirente mantiene la propiedad					
									Propietario legítimo es despojado de su propiedad					
									Ley N° 30313 favorece al tercero					
¿Son la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario?	Determinar si la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.	La oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil; son mecanismos eficaces para contrarrestar el fraude inmobiliario.							Falsificación de documentos					
									Suplantación de identidad					
									Efectos de la cancelación de un asiento registral					
									Despojo de la propiedad					
¿Es la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?	Determinar si la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.	La contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.					MODIFICACIÓN	PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN	Títulos y documentos falsificados					
									Registros Públicos					
			¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso?	Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.					La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso.				PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL	Derecho, adquisición y protección de la propiedad

¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble?	Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble.	La exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble					
¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble?	Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.	La exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.					
¿Es la exigencia de revisar los títulos archivados un perjuicio respecto a la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble?	Determinar si la exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.	La exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble.					
¿Es la cancelación de un asiento registral una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad?	Determinar si la cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.	La cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad.					
¿Es la ley N° 30313 una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral?	Determinar si la Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.	La Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral.					

MATRIZ DE CONSISTENCIA II			
UNIDAD DE ANÁLISIS		UNIDAD DE OBSERVACIÓN	DISEÑO METODOLÓGICO
POBLACIÓN DELIMITADA: Población necesaria para la realización de la encuesta administrada.		Población que es obtenida por las técnicas de recolección de datos.	MÉTODO MIXTO Método Cualitativo: estrategias de obtención de la información como la observación intensiva y a largo plazo, las entrevistas en profundidad y el registro cuidadoso de todo lo que acontece, mediante notas de campo y la recogida de evidencia documental Método Cuantitativo: modelo cerrado, de razonamiento lógico deductivo desde la teoría a las proposiciones, la formación del concepto
UNIDAD DE OBSERVACIÓN	Individuos	INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA - EXPLICATIVA	Descriptiva: Mide conceptos, variables, y se recolectan datos de personas, grupos, comunidades, etc.
	Documentos		Explicativa: Explica por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o por qué se relacionan dos o más variables.
<i>El conjunto de aquellas unidades de observación, permitieron constituir la población del estudio y muestra de la presente tesis.</i>		DISEÑO NO EXPERIMENTAL	Investigación realizada sin manipular las variables, es decir, estudios en los que no se varían las variables presentadas.

Encuesta Administrada

Buenos días/tardes, estoy realizando una encuesta para recopilar datos acerca de la desprotección de la seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la Zona Registral N° IX – Sede Lima. Le agradezco de antemano cada minuto de su tiempo por responder las siguientes preguntas:

Instrucciones

Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. crea conveniente. Se le recomienda responder con la mayor sinceridad posible. *Muy de acuerdo (5) – De acuerdo (4) – Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3) – En desacuerdo (2) – Muy en desacuerdo (1)*

Profesión:

Registrador Público

☐

Abogado (a)

☐

Especialidad:

_____

Otra:

☐

Indicar la profesión:

_____

Solo para quien marcó la opción “otra” responder la siguiente pregunta:

¿Tiene conocimiento de la Ley N° 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049?

Sí

☐

No

☐

Solo para quien marcó la opción “abogado (a)” responder la siguiente pregunta:

¿Trabaja en alguna Notaría?

Sí

☐

No

☐

ENCUESTA ADMINISTRADA						
I. TÍTULOS ARCHIVADOS		ESCALA				
		1	2	3	4	5
01.	Considera usted que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.					
02.	La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados.					
03.	La exigencia de revisar los títulos archivados, perjudica la economía del tercero y a la vez afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que dicha exigencia genera.					
04.	La implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes.					
II. TERCERO DE BUENA FE		ESCALA				
		1	2	3	4	5
05.	La exigencia de revisar los títulos archivados, genera una desconfianza hacia los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral.					
06.	Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo.					
07.	Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente de buena fe.					
08.	Considera usted que la Ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad.					
III. CANCELACIÓN DE UN ASIENTO DE INSCRIPCIÓN		ESCALA				
		1	2	3	4	5
09.	La posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos ha sido eficaz al poder cancelarse con la nueva ley por vía administrativa.					
10.	El tercero adquirente es quien tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la Ley N° 30313.					
11.	La cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la Ley N° 30313, representa un menoscabo al propietario legítimo.					
IV. SEGURIDAD JURÍDICA		ESCALA				
		1	2	3	4	5
12.	Desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.					
13.	En la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, quien debería mantener la adquisición del predio es el propietario legítimo.					
14.	Considera usted que la aplicación del artículo 2014 se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313					
15.	Considera usted que los propietarios de un predio se sienten protegidos por los mecanismos legales, registrales y notariales existentes para proteger y salvaguardar su propiedad.					

ANEXO A

FORMULARIO DE SOLICITUD DE OPOSICIÓN

Ley N° 30313
Decreto Supremo 010-2016-JUS

1) DATOS DEL PRESENTANTE :

Apellido Paterno:

Apellido Materno:

Nombre:

Identificado(a) con: DNI ☐ / C.E. ☐ / Pasaporte ☐ / Otro (Especificar): N°.....

2) SUJETO LEGITIMADO PARA Oponerse: (Marcar con una X el sujeto legitimado e indique su nombre)

- ☐ NOTARIO: _____
- ☐ ARBITRO: _____
- ☐ CÓNsul: _____
- ☐ JUEZ: _____
- ☐ FUNCIONARIO PÚBLICO: _____

3) DATOS DEL TÍTULO :

Número: _____ Fecha de presentación: _____

Oficina registral: _____

REGISTRO: (Marcar con una X el tipo de registro)

Registro de Propiedad Inmueble..... ☐ Registro de Personas Jurídicas..... ☐

Registro de Personas Naturales..... ☐ Registro de Bienes Muebles..... ☐

4) DOCUMENTO QUE SE ADJUNTA: (Debe indicar exclusivamente los documentos señalados en el párrafo 3.1 de la Ley 30313)

.....

.....

.....

.....

..... de ..... del 20.....

Firma y huella digital del solicitante

ANEXO B

"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

San Isidro, 30 de julio de 2018

Señor:

HAROLD TIRADO CHAPOÑAN

JEFE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA

Av Edgardo Rebagliati 561-N° 15072,

Jesús María

Asunto: Consulta sobre cuántas resoluciones
de cancelación ha emitido la Jefatura

Referencia: Ley N° 30313

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con la finalidad de absolver las siguientes consultas para el trabajo de investigación que estoy realizando con la finalidad de obtener mi título profesional.

Previamente debo precisar que, por motivo de haber realizado el Servicio Civil de Graduandos (SECIGRA-2016) y mi año de prácticas profesionales en la SUNARP (enero 2017-enero 2018), incrementó mi interés sobre el derecho registral; dando como resultado decidir a realizar mi tesis sobre dicha materia.

Ahora bien, la consulta a realizar es sobre cuántas resoluciones de cancelación ha emitido la Jefatura de la Zona Registral N° IX, sobre cancelación de asientos al amparo de la ley, únicamente para el Registro de Propiedad Inmueble, desde la dación de la ley.

Así como también, si es posible brindar data estadística por tipo de resolución: improcedente, inadmisible, inhibitoria, cancelatorias y finalmente que de respuesta al cuestionario que se encuentra en el Anexo I o en su caso indique brevemente su **apreciación sobre la ley y sobre su eficacia desde la fecha de su entrada en vigencia.**

Solicito dicha información al Jefe de la Zona Registral N° IX a fin que como funcionario encargado de Resolver, pueda coadyuvar a mi investigación y agradecerle de antemano por la información que me pueda brindar.

Documentos adjuntos (Anexo II):

- Solicitud de Asesoría de Tesis N° 169 (aprobación de mi tema de investigación por la Universidad San Ignacio de Loyola).
- Título de mi tema de investigación
- Copia de la constancia de mis prácticas profesionales
- Copia de mi DNI
- Copia de mi diploma de Bachiller

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Gabriela Llanos Montes

952337756 / 2240868

Calle 4 #160. Urbanización Córpac, San Isidro

ANEXO C-1

PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Jesús María, 20 SET. 2018

OFICIO N° 646-2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF

Señorita

GABRIELA LLANOS MONTES

Calle 4 N°160, Urbanización Corpac

San Isidro.-

Asunto : Pronunciamiento respecto de solicitud de resoluciones de cancelación
administrativa

Referencia : Hoja de Trámite Número: 09 01-2018.060758

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al asunto y a los documentos de la referencia, mediante el cual solicita información respecto a *"cuántas resoluciones de cancelación ha emitido la Jefatura de la Zona Registral N°IX – Sede Lima, sobre cancelación de asiento al amparo de la Ley, únicamente para el Registro de Propiedad Inmueble, desde la dación de la ley. Así como también, si es posible brindar data estadística por tipo de resolución: improcedente, inadmisible, inhibitoria, cancelatorios y finalmente que dé respuesta al cuestionario que se encuentra en el Anexo I o en su caso indique brevemente su apreciación sobre la ley y sobre su eficacia desde la fecha de su entrada en vigencia"*, en el marco de su investigación académica de tesis.

Al respecto, se debe señalar que la Ley N°30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, fue aprobada por el Congreso de la República el 05.02.2015, promulgada el 25.03.2015 y publicada en el diario Oficial El Peruano el 26.05.2015, entrando en vigencia al día siguiente de su publicación, esto es el 27.05.2015.

Sobre el particular, se debe informar que esta Jefatura Zonal, respecto de lo solicitado sólo cuenta con las Resoluciones Jefaturales emitidas en el marco de la Ley N°30313, a partir del año 2015 a la fecha, no siendo la información solicitada datos que las entidades estén obligadas a entregar en forma estadística y clasificada, puesto que respecto a lo solicitado, la Ley no exige a las entidades crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido, así como el efectuar evaluaciones o análisis de la información que poseen, de conformidad con el artículo 13 de la Ley N°27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, que establece lo siguiente:

"(...) La solicitud de información no implica la obligación de las entidades de la Administración Pública de crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido. En este caso, la entidad de la Administración Pública deberá comunicar por escrito que la denegatoria de la solicitud se debe a la inexistencia de datos en su

311 2360
Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561
Jesús María – Lima
www.sunarp.gob.pe

ANEXO C-2

PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos

*poder respecto de la información solicitada. Esta Ley tampoco permite que los solicitantes exijan a las entidades que efectúen evaluaciones o análisis de la información que posean.
(...)"*

En ese sentido, se advierte que la solicitud no ha sido formulada en el marco de la Ley N°27806, por lo que puede solicitar bajo dichos alcances copia de las Resoluciones Jefaturales emitidas en el marco de la Ley N°30313, desde el año 2015 a la fecha, conforme se ha venido atendiendo a solicitudes de naturaleza similar.

Finalmente, se debe indicar que una eventual entrevista con este despacho, conforme señala en su solicitud debe coordinarse con la secretaria de esta Jefatura Zonal, a efectos de responder su cuestionario en el marco de su investigación de tesis.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

[Handwritten signature]
HAROLD TIRADO CHAPOÑÁN
Jefe de la Zona Registral N° IX
Sede Lima

PROTEJAMOS
LO QUE TANTO
TE COSTO

311 2360
Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561
Jesús María – Lima
www.sunarp.gob.pe

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ANEXO D

"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

San Isidro, 24 de septiembre de 2018

Señor:

HAROLD TIRADO CHAPOÑAN
JEFE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE LIMA
 Av. Edgardo Rebagliati 561-N° 15072,
 Jesús María

Asunto: Consulta sobre cuántas resoluciones
 de cancelación ha emitido la Jefatura
Referencia: Ley N° 30313

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar información respecto a la *Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049*, para el trabajo de investigación que estoy realizando con la finalidad de obtener mi título profesional.

Solicito, bajo los alcances de la *Ley N° 27806 – Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública*, copia de las *Resoluciones Jefaturales de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, emitidas en el marco de la Ley N° 30313, desde el año 2015 a la fecha*, conforme se ha venido atendiendo a solicitudes de naturaleza similar

Requiero dicha información al Jefe de la Zona Registral N° IX – Sede Lima a fin que como funcionario encargado de resolver, pueda coadyuvar a la realización de mi investigación y de antemano agradecerle por la información que me pueda ser brindada.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

Gabriela Llanos Montes
 72209731
 952337756 / 2240868
 Calle 4 #160. Urbanización Córpac, San Isidro

M.I. 08 01 - 2018 - 070000
 Fecha: 24/09/2018
 Hora: 18:40:00
 ZONA REGISTRAL N° IX - Sede Lima
 Oficio 41801

ANEXO E-1

311 2360

Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561
Jesús María - Lima **MEMORÁNDUM N° 370 -2018-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF**

PARA : HAYDEE MARÍA BAUTISTA PORRAS
Jefe de la Unidad de Administración

ASUNTO : Solicitud de acceso a la información

REFERENCIA : Hoja de Trámite N° 09 01-2018.76957

FECHA : Jesús María, 26 SET. 2018

Me dirijo a usted, en relación al documento de la referencia, mediante el cual la señorita Gabriela Llanos Montes, ha formulado una solicitud al amparo de la Ley N° 27806 (Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública), requiriendo "copia de las Resoluciones Jefaturales de la Zona Registral N°IX- Sede Lima, emitidas en el marco de la Ley N°30313, desde el año 2015 a la fecha, conforme se ha venido atendiendo a solicitudes de naturaleza similar"

Sobre el particular, informamos que esta Jefatura no cuenta con la información requerida de manera sistematizada, considerando que desde el 2015 a la fecha han existido diferentes módulos de sistema administrativo de documentos, y dicha labor implicaría revisar individualmente las resoluciones emitidas por este despacho considerando diferentes criterios de búsquedas, por lo que no es posible la atención de lo solicitado, de conformidad con el artículo 13° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, según el cual la Entidad no se encuentra obligada a crear o producir información con la que no cuente o no tenga obligación de contar al momento de efectuarse el pedido. Asimismo los solicitantes tampoco pueden exigir que se efectúen evaluaciones o análisis de la información que se posea.

Sin perjuicio de ello la solicitante puede acceder a la resoluciones publicadas en la página web de la institución (en el rubro normas y resoluciones emitidas por las diferentes zonas registrales) o de ser el caso individualizar y precisar el número de resolución materia de su solicitud.

Atentamente,

HAROLD TIRADO CHAPONÁN
Jefe de la Zona Registral N° IX
Sede Lima

HCT/gmm

Zona Registral N° IX - Sede Lima / Jefatura

Anexo 1302

ANEXO E-2

PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Jesús María, 26 de setiembre del 2018

OFICIO N° 3126 - 2018 -SUNARP-Z.R.N°IX/UADM

Señor (a)

GABRIELA LLANOS MONTES

Calle 4 N° 160 Urb. Corpac

SAN ISIDRO

☎ 952337756/2240868

Presente.-Ref. : H.T.SC-TD-2018-76957 de 24/09/2018 (Registro 1103)Asunto: Ley N°27806 Ley de Transparencia y Acceso a la Información PúblicaMe dirijo a usted en atención al documento de la referencia, en la cual solicita " *Cuántas resoluciones de cancelación ha emitido la Jefatura en ref. a Ley N° 30313..*"

Sobre el particular, hacemos de su conocimiento que esta Unidad de Administración ha recibido de la Jefatura, el Memorandum N° 370-2018-SUNARP ZR IX/JEF que da respuesta a su requerimiento y que se adjunta al presente, por lo que hacemos de su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

 .....
 HAYDEE MARÍA BAPTISTA PORRAS
 Jefe de la Unidad de Administración
 Zona Registral N° IX - Sede Lima
PROTEJAMOS
LO QUE TANTO
TE COSTA

311 2360

Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561

Jesús María - Lima

www.sunarp.gob.pe

sunarp
 Superintendencia Nacional
 de los Registros Públicos

ANEXO F

Entrevista I

Entrevistador: Bachiller Gabriela Llanos Montes

Entrevistado: Dr. Evelio Cassina Ramón

¿Considera eficaces las modificaciones a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?

La ley N°30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación de asiento registral por suplantación de identidad o falsificación y modificó los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

El artículo 2013 del Código Civil acerca del principio de legitimación, confunde al principio de legitimación con la garantía de intangibilidad del asiento e introducen que los notarios cancelen los asientos registrales.

Antes de la norma se discutía hasta donde se extendía la buena fe, siendo que el sistema registral arrojaba como resultado el asiento registral, sin embargo, con la dación de la norma ahora se debe analizar también los títulos archivados.

La solución no pasa por modificar una Ley o unos artículos, pasa por encontrar un mecanismo integral que generen herramientas que permitan a los Registros Públicos poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los Notarios, obligar al Notario a utilizar el sistema biométrico de identificación pero sobre todo que los jueces apliquen un criterio uniforme las normas legales y en el caso puntual el artículo 2014 que proteja al tercero que adquiere a título oneroso amparado en la fe pública registral, pero no al tercero que conocía de la inexactitud del registro.

Dos son los cambios del artículo 2014 el primero de naturaleza formal y se expresa la cancelación posterior del asiento como supuesto que no afectará al tercero protegido por la fe pública registral, siempre que dicha cancelación no conste con anterioridad a su adquisición.

La segunda modificación puesto que exige que las causas que se anulen, rescindan, cancelen o resuelven el derecho de su otorgante (transferente) o consten ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan.

Por ende, a pesar de todo sí encuentro razón de ser a los nuevos procedimientos de oposición y de cancelación, y aunque se han encontrado algunas falencias a esta ley, la celeridad en cuanto a la posibilidad de cancelar un asiento registral, es innegable y su deseo de otorgar seguridad jurídica estuvo desde el momento de su creación, aunque se hayan percibido algunas imperfecciones.

¿Considera usted que existe una contradicción entre ambos principios?

La Ley N° 30313 establece modificaciones que resultan contradictorias entre sí tales como el artículo 2013° del Código Civil, el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo, las garantías del Sistema Registral y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y las disposiciones quinta y sexta de la Ley del Notariado.

Con el principio de legitimidad se presume cierta o exacta la inscripción y continúa produciendo efectos legales, hasta el momento que exista un pronunciamiento expreso que declare la nulidad del documento falso o con suplantación.

Antes de la Ley 30313 se planteó la rectificación administrativa de asientos en tanto correspondían a errores materiales o de concepto. Luego de la Ley 30313 la rectificación se amplió hacia la cancelación de asientos registrales, que antes solo se realizaba judicialmente.

La oposición y cancelación de asientos registrales desnaturaliza la naturaleza no contenciosa de las inscripciones y a la vez genera inseguridad jurídica al tener la posibilidad de ser canceladas en sede administrativa.

¿La obligación de recurrir a títulos archivados resulta un trámite costoso para adquirir inmuebles?

Como he dicho, con la vigencia de esta ley pareciera que se han generado múltiples barreras contra los intereses del ciudadano quienes han visto encarecer y complicar la celebración de una compra venta, sin embargo, considero que hacer un estudio riguroso de los títulos archivados nunca será un costo puesto que no se puede comparar perder una propiedad con el tiempo o dinero que tal vez es necesario invertir. Más vale ser diligente a negligente.

¿Con la cancelación de un asiento el tercero se beneficia mientras que el propietario legítimo es perjudicado?

Si se lee detenidamente el artículo 5° de la Ley, el tercero de buena fe claramente no se ve perjudicado mientras que el propietario sí. No basta ser experto en temas registrales para percibir que de nada le sirve al propietario de un bien cancelar un asiento si ese tercero que adquirió de buena fe, no se va a ver afectado, en pocas palabras, el tercero seguirá ostentando la propiedad.

Entrevista II

Entrevistador: Bachiller Gabriela Llanos Montes

Entrevistado: Asistente Registral Eric Flores Concha

¿Considera eficaces las modificaciones a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?

En primer lugar, al promulgarse la ley se habló mucho sobre la vulneración que se estaba generando contra el principio de legitimación en el sentido de que mediante una resolución judicial se podía cancelar un asiento de inscripción, pero actualmente con esta ley se puede cancelar por caducidad, por vía administrativa.

En un principio, cuando se pensó en el principio de legitimación, se pensó que el Poder Judicial como órgano superior tenía la potestad de poder revisar las actuaciones de la administración pública y, por lo tanto, solo un órgano judicial tenía la potestad de poder cancelar un asiento. Sin embargo, gracias a esta nueva ley ya es posible cancelar un asiento mediante otros mecanismos como mencioné anteriormente y ya no por vía judicial.

¿Entonces por ese motivo, la rapidez por la cual se puede cancelar un asiento u oponerse a la inscripción de un título en trámite consideras eficaz esta la ley N° 30313?

Sí, sin embargo, el problema de esta ley es que no ha sido pensada para el propietario.

En primer lugar, como se sabe, esta ley ha sido creada para que el Notario pueda presentar la solicitud de cancelación de un asiento u oponerse a un procedimiento registral en trámite ya que es la única persona facultada a interponerse sobre estos dos supuestos establecidos por ley: por suplantación de identidad y por falsificación de documentos.

El Notario no tiene la facultad de cancelar un asiento, éste solo informará al jefe zonal quien emitirá una resolución en donde se declare la cancelación de dicho asiento.

En el caso de una oposición de un título en trámite, éste se suspende hasta que la situación se esclarezca; una vez esclarecida dicha situación se procede a la tacha de dicho título en trámite.

Recalcando lo anterior, el tercero perjudicado puede acercarse ante Notario e interponer su queja solicitando la cancelación de un asiento o la oposición de un título en trámite y dicho Notario evaluará si es que hay indicios de que ha existido una suplantación o falsificación de documentos, en donde finalmente, informará al jefe zonal de los Registros Públicos para que actúe conforme al reglamento.

Dicho esto, puedo concluir que esta ley ha sido eficaz en cuanto a la celeridad en cuanto a la posibilidad de cancelar un asiento registral y en cuanto a oponerse a la inscripción de un título, sin embargo, si se lee detenidamente aquella norma, uno puede percibir notablemente que esta ley no resulta eficaz para el propietario.

¿Qué hay de la revisión de la exigencia de revisar los títulos archivados, considera que existe una contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral?

Considero que no existe ninguna contradicción entre ambos principios y la respuesta es sencilla, el principio de legitimación si bien es cierto consiste en confiar en lo que consta inscrito en los Registros Públicos y el principio de buena fe pública registral protege las adquisiciones efectuadas por terceros adquirentes mediante un negocio jurídico, producido gracias a la confianza que genera Registro con su contenido, no se debería determinar que ambos principios se contradicen.

La razón es sencilla, si bien es cierto muchos expertos en el tema asegura que la revisión de los títulos archivados es una manera de asegurar que lo que se encuentra en Registros Públicos no es confiable, bueno lamentablemente debemos sincerarnos y reconocer que en este país la mala fe

existe y más vale ser diligente a adquirir un bien que no le pertenece a su verdadero propietario. Yo comprador, preferiría asegurarme que efectivamente es el verdadero propietario quien está vendiendo su propiedad y eso lo lograré no solo con la revisión de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito sino también revisando el título archivado que dio mérito a dicha inscripción.

¿En su función como funcionario de Sunarp, ha visto usted muchos casos de pedidos de cancelación de un asiento registral o de oposición de un título en trámite?

Justamente de eso quería comentarle, desde la promulgación de esta ley a la fecha, no se han presentado muchos casos de pedidos de cancelación en esta sede (Lima) y bueno ninguno de oposición. En la sección en donde trabajo, durante estos tres años, habré visto un solo caso de pedido de cancelación de un asiento registral.

Ese pedido de cancelación procedió a favor del propietario suplantado, debido a que el último titular registral (el tercero adquirente que supuestamente actuó de buena fe) no contradijo la solicitud de cancelación por lo que se procedió a cancelar el asiento en donde se encontraba como titular registral ese tercero, regresando de esta manera la titularidad al propietario suplantado.

¿Considera que la obligación de recurrir a los títulos archivados resulta un trámite costoso para comprar inmuebles?

Por supuesto que no, prefiero mil veces gastar lo que sea (tiempo o dinero) revisando el o los títulos archivados a ser estafado producto de un fraude inmobiliario. Es recomendable en estos tiempos, revisar todo ser lo más minucioso posible al momento de adquirir o vender una propiedad y quiero recalcar que con esta obligación lo que la ley busca es que se obtenga una verdadera seguridad jurídica. Es mejor ser diligente a negligente y como dice el dicho: más vale prevenir que lamentar.

Finalmente, la pregunta más relevante en mi tema de investigación, ¿considera que la cancelación de un asiento el tercero se beneficia mientras que el propietario legítimo es perjudicado?

Respecto a esta pregunta, debo ser franco y sincerarme con lo evidente, esta ley es eficaz en parte por las siguientes razones:

La celeridad que cuenta esta ley es innegable ya que el solo hecho de poder cancelar un asiento registral u oponerse a un título en trámite mediante la vía administrativa y no solo usando la vía judicial hace que sea eficaz.

Muy aparte de la eficacia de su celeridad, hay una razón que no la hace eficaz y es el hecho que esta norma está pensada solamente en una de las partes y éste es el tercero adquirente de buena fe mientras que el propietario se queda en el aire.

Esto se puede esquematizar de la siguiente manera: Se quiere cancelar un asiento registral a solicitud del propietario, que nunca compareció en aquel acto, presentada por un Notario. Sin embargo, se demuestra que el tercero adquirente adquirió de buena fe por lo que la cancelación no se efectúa, claramente el propietario queda desamparado y despojado de su propiedad.

Esta ley ha querido ayudar a combatir los casos de fraude inmobiliario, no se le debe quitar la voluntad, sin embargo, no pueden salir beneficiados los dos al mismo tiempo; solo uno lo hará y en este caso es el tercero adquirente de buena fe.

ANEXO G**PROYECTO DE LEY**

Ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa conferida por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, se postula el presente proyecto de ley:

**LEY QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA LEY N° 30313 Y LOS
ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL**

Artículo 1.- Procedimiento Administrativo Sancionador hacia el funcionario público responsable de la calificación e inscripción de un título fraudulento.

El Registrador Público afrontará un procedimiento administrativo sancionador de acuerdo a la Ley 27444, toda vez que un propietario legítimo o tercero adquirente de buena fe haya perdido la propiedad a causa de la inscripción de un título fraudulento y, que trajo como consecuencia la cancelación de éste.

Artículo 2.- Indemnización por daños y perjuicios generados ante los efectos de una cancelación de un asiento registral.

“El propietario legítimo o el tercero adquirente que se vea perjudicado con la cancelación o la no cancelación de un asiento registral, podrá solicitar la indemnización correspondiente al Estado, siempre que, el autor responsable por los daños y perjuicios ocasionados no pueda resarcirlos, toda vez que se cometan actos como suplantación de identidad o falsificación de documentos”.

Artículo 3.- Modificación del artículo 2013 del Código Civil – Principio de legitimación.

El contenido de la inscripción registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Asimismo, la presunción de certeza se extiende además hasta los títulos archivados y produce todos sus efectos.

Artículo 4.- Modificación del artículo 2014 del Código Civil – 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.

Aquellos actos o negocios jurídicos fraudulentos que le otorguen la propiedad al tercero adquirente con conocimiento explícito de éste, no serán aplicables el principio de buena fe pública registral.

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