



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

REPOSITORIO INSTITUCIONAL  
PIRHUA

# LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA EVITAR LOS FRAUDES INMOBILIARIOS POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS. ¿SON ESTOS MECANISMOS EFICIENTES?

Karina de los Milagros Quinde-Bravo

Piura, febrero de 2019

FACULTAD DE DERECHO

Área Departamental de Derecho

Quinde, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* (Tesis para optar el título de Abogado). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Piura, Perú.



Esta obra está bajo una licencia

[Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

[Repositorio institucional PIRHUA – Universidad de Piura](https://repositorio.institucional.pirhua.edu.pe/)

**UNIVERSIDAD DE PIURA**

**FACULTAD DE DERECHO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO**



**Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?**

**Tesis para optar el título de Abogado**

**Karina de los Milagros Quinde Bravo**

**Asesor: Dra. María del Rosario de la Fuente Hontañón**

**Piura, febrero 2019**



## **Aprobación**

La tesis titulada “*Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?*”, presentada por la bachiller en Derecho Karina de los Milagros Quinde Bravo, en cumplimiento con los requisitos para optar el título de Abogado, fue aprobada por la Directora Dra. María del Rosario de la Fuente Hontañón.

---

Directora de Tesis



A Dios, por guiar mi camino.

A mis padres Félix y Pilar, por su incondicional e infinito amor.

A mis hermanos Carolina, Paola y Andréé.

A mis dos ángeles, Erika y papá Javier.

A todas las personas que con un consejo hicieron posible este logro.



## Resumen Analítico Informativo

**Título de la tesis:** Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?

**Autor de la tesis:** Karina de los Milagros Quinde Bravo.

**Asesor de la tesis:** Dra. María del Rosario de la Fuente Hontanón.

**Tipo de tesis:** Tesis de Título.

**Título que opta:** Licenciado en Derecho.

**Institución. Facultad:** Universidad de Piura. Facultad de Derecho.

**Fecha de sustentación:** Lima, 25 de febrero de 2019.

**Palabras clave:** Fraude Inmobiliario/suplantación de identidad/ falsificación de documentos.

**Descripción:** Tesis para obtener el Grado de Licenciada en Derecho perteneciente a la línea de investigación sobre el Fraude Inmobiliario.

El autor presenta los resultados de la investigación acerca de los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios sustentados en la suplantación de identidad y la falsificación de documentos.

**Contenido:** El texto de la tesis está dividido en cuatro capítulos: En el Capítulo 1. Se desarrolla los tres principales sistemas de transferencia de la propiedad. Asimismo, se explica como el sistema consensual francés influye en nuestro ordenamiento jurídico peruano. En el Capítulo 2 se analizan la falsificación de documentos y suplantación de identidad como supuestos que originan los fraudes inmobiliarios. El Capítulo 3, se desarrolla los diferentes mecanismos implementados tanto en sede notarial como en sede registral a fin de frenar la comisión de los fraudes inmobiliarios. En el Capítulo 4, se determina si los mecanismos implementados y los cambios presentados, son beneficiosos para nuestro sistema. Asimismo, formulo mis argumentos de mejora para los mecanismos ya existentes y enfatizo en el uso de las tecnologías para lograr mayores resultados.

**Metodología:** Investigación dogmático - jurídica.

**Conclusiones:** Se concluye que los mecanismos existentes no resultan eficientes. Por ello, el Estado debe desplegar sus máximos esfuerzos para establecer mecanismos que de manera efectiva restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes.

**Fuentes:** Estudio de legislación, jurisprudencia y doctrina

**Fecha de elaboración del resumen:** 19 de enero de 2019.



## Tabla de Contenidos

<b>Introducción</b> .....	1
<b>Capítulo 1. La transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Peruano</b> .....	5
1.1. Sistemas de transferencia de propiedad .....	5
1.1.1. Teoría del título y modo.....	7
1.1.2. Doctrina de la transmisión consensual o sistema francés .....	11
1.1.3. Doctrina del acuerdo abstracto traslativo o sistema alemán .....	14
1.2. La transferencia de la propiedad inmueble a lo largo de la codificación civil peruana.....	16
1.2.1. La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1852 .....	18
1.2.2. La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1936 .....	20
1.2.3. La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1984 .....	22
<b>Capítulo 2. El Fraude Inmobiliario como consecuencia de la suplantación de identidad y falsificación de documentos</b> .....	27
2.1. El Fraude Inmobiliario.....	27
2.1.1. ¿Cómo se configura el fraude inmobiliario?.....	27
2.1.2. Actores que intervienen, directa e indirectamente, en el proceso de las defraudaciones inmobiliarias .....	30
2.1.2.1. Notarios Públicos .....	31
2.1.2.2. Registradores Públicos.....	32
2.2. Modalidades mediante las cuales se comenten las defraudaciones inmobiliarias .....	33
2.2.1. Falsificación de documentos.....	33
2.2.2. En el ámbito notarial .....	35
2.2.2.1. Suplantación de identidad.....	35
2.2.2.2. Falsificación de documentos notariales .....	35
2.2.2.2.1. Con la participación voluntaria del notario .....	35
2.2.2.2.2. Cometida por particulares .....	36
2.2.3. En el ámbito registral .....	37
2.2.3.1. Calificación deficiente de los títulos presentados.....	37

<b>Capítulo 3. Ley No. 30313 y otras herramientas implementadas en sede registral y notarial con la finalidad de combatir los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de documentos</b> .....	39
3.1. Sede registral.....	40
3.1.1. Alerta de Publicidad.....	40
3.1.2. Inmovilización de Partidas.....	42
3.1.3. Bloqueo por presunta falsificación de documentos .....	43
3.1.4. Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP.....	44
3.2. Sede Notarial.....	44
3.2.1. Identificación de comparecientes.....	45
3.2.1.1. Interconexión la base de RENIEC .....	45
3.2.1.2. Interconexión con base de datos de Migraciones .....	46
3.2.2. Sistema Notario.....	47
3.2.3. Anotación preventiva por presunta falsedad o presunta suplantación de identidad.....	48
3.2.4. Delimitación del ámbito territorial.....	51
3.3. El Principio de Legitimación y la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad y falsificación de documentos .....	53
3.4. El Principio de Fe Pública Registral y la modificación a partir de la ley 30313 .....	59
3.4.1. Propietario vs Tercer adquirente de buena fe: seguridad jurídica estática vs seguridad jurídica dinámica. ....	62
3.4.2. Presupuestos para la configuración del principio de fe pública registral.....	64
3.4.2.1. Tercer adquirente de buena fe.....	64
3.4.2.2. Negocio jurídico válido a título oneroso.....	65
3.4.2.3. El transferente ante registros aparece como persona legitimada .....	65
3.4.2.4. El adquirente inscriba su derecho en Registros Públicos .....	66
3.4.3. El principio de fe pública registral antes de la Ley No. 30313.....	66
3.4.3.1. Casación No. 3088-06-Lima.....	67
3.4.3.2. Casación No. 3160-2008- Arequipa. ....	68
3.4.3.3. Casación No. 5745- 2011- Lima.....	68
3.4.4. El principio de fe pública registral después de la Ley No. 30313 .....	69
3.4.4.1. El traspaso de la carga de la revisión de los títulos archivados al administrado, ¿Un obstáculo o una herramienta?.....	70

<b>Capítulo 4. ¿Los mecanismos implementados son eficaces?</b> .....	73
4.1. La modificación del artículo 2014 resulta favorable para el ordenamiento jurídico y las contrataciones inmobiliarias? .....	74
4.2. Posibles mecanismos para solucionar el problema.....	77
<b>Conclusiones</b> .....	81
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	85
<b>Resoluciones del tribunal registral</b> .....	91



## Introducción

El registro tiene un rol preponderante en la contratación inmobiliaria. Este busca otorgar publicidad a los actos que los ciudadanos realizan (entre ellos la adquisición y transferencia de los bienes inmuebles). De esta manera, se consigue proteger los actos que en él se inscribe, convirtiéndolos de conocimiento público y por ende, oponible erga omnes.

La publicidad otorga seguridad jurídica, la cual se presenta en dos vertientes. Por un lado, la **seguridad estática**, la cual implica que el derecho del legítimo propietario no puede ser modificado ni alterado sin su consentimiento. Por otro lado, la **seguridad dinámica**, la cual implica que el derecho adquirido por una determinada persona no puede verse perjudicado por algún hecho y/o circunstancia que no conoció ni pudo conocer.

De esta manera, la seguridad estática significa que, el propietario de un inmueble (en adelante, “A”) solo podría perder su derecho si él, de manera voluntaria, realiza los actos destinados a la transferencia del inmueble a favor de otra persona (en adelante, “B”). De ser el caso, “B” no inscribe de manera correcta su derecho y valiéndose de eso le transfiere a “C”; “C” no tendría por qué verse afectado en su derecho si él no conocía, ni pudo conocer, los motivos por los cuales “B” no inscribió su derecho de acuerdo a la normativa (seguridad dinámica).

Es oportuno mencionar que, la protección que brinda el registro se sustenta en la confianza de que lo inscrito coincide con la realidad. Es decir, la realidad registral y la realidad extra registral se complementan y no se contraponen.

Tal como he mencionado líneas arriba una de las vertientes de la seguridad jurídica es la seguridad dinámica, la cual exige que se mantenga el derecho del tercero si este no conoció o no pudo conocer los vicios del derecho de su transferente. Cuando este concepto se mal utiliza, aparece el fraude inmobiliario. Así, amparándose en la seguridad dinámica, protección del tráfico jurídico y la contratación inmobiliaria; personas inescrupulosas logran apropiarse indebidamente de un inmueble, para posteriormente, transferirlo y, así, lograr obtener un beneficio económico, todo ello a costas del gran perjuicio ocasionado al verdadero propietario.

El fraude inmobiliario que desarrolla el presente trabajo es el que se sustenta en el supuesto de suplantación de identidad de los otorgantes y la falsificación de documentos.

La finalidad del fraude inmobiliario es apoderarse de un bien inmueble que no le pertenece, inscribir su titularidad ante registros públicos, para luego celebrar un negocio

jurídico con un tercero que le permita trasladarle la propiedad del bien. Así, el tercero – siempre que sea de buena fe – se encontrará protegido, el propietario se quedará sin propiedad y quien comete el fraude obtiene un beneficio económico. El *accipiens* realiza el negocio jurídico confiando en la apariencia que brinda el registro; la consecuencia de todo ello es el perjuicio patrimonial generado al *verus dominus*, ya que se le priva de su propiedad.<sup>1</sup>

En ese sentido, el *modus operandi* es el siguiente: se ingresa a registros públicos un documento falsificado o suplantado en la identidad de los otorgantes, este título se logra inscribir, se crea la situación de apariencia y finalmente se transfiere a un tercero, cuarto o quinto de buena fe.

La situación se complica cuando este tercero no es parte del actuar fraudulento y lo que haces es, reclamar su derecho. De esta manera, por un lado se tiene al verdadero propietario que exige nos ser vulnerado en su derecho; y por el otro lado, se encuentra el tercero quien confiando en lo contenido en registros públicos, exige que mantengan su derecho.

En este escenario se puede observar claramente que no funcionaron de manera correcta los dos filtros previos a la inscripción. A mi parecer, el primer filtro es el **notario**, quien debió desplegar su máximo esfuerzo y adoptar las medidas de seguridad necesarias para impedir que suplanten la identidad de los otorgantes. Cabe mencionar que, en ocasiones, el notario es parte de este actuar fraudulento y participa en la falsificación de los documentos que se cursan a registros públicos.

El segundo filtro es el **registrador público**, en miras de la confianza y seguridad que debe otorgar el registro, el registrador debe realizar una debida calificación de la legalidad de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción. Sin embargo, las deficiencias en el sistema registral permiten el acceso de documentos apócrifos que alteran la realidad registral, causando un perjuicio en el verdadero propietario. Resulta también importante precisar que, en ocasiones el registrador participa, de manera voluntaria en la comisión de los ilícitos.

La regulación del tema de las defraudaciones inmobiliarias es relativamente actual y poco desarrollada en las sociedades antiguas, debido a la importancia y trascendencia económica del sector inmobiliario en los últimos años. El aumento de este tipo de defraudaciones que atentan contra la fe pública registral y la seguridad en el tráfico jurídico se

---

<sup>1</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU, M., SAQUEL OLIVARES, M. (2015). El Fraude inmobiliario en Chile. *Revista Fojas*, (35), p.6. Recuperado de <http://fojas.conservadores.cl/articulos/el-fraude-inmobiliario-en-chile>. <Consultado el día 02 de setiembre de 2016>

debe sobre todo al gran desarrollo tecnológico y al fácil acceso a estas tecnologías, lo cual trae como consecuencia que muchas veces, las barreras diseñadas por el ser humano con la finalidad de frenar estos actos delictivos, vienen a ser superados por el mismo ser humano; quien con gran facilidad logra copiar los medios de seguridad diseñados. Sumado a ello, está el hecho de que no se han implementado medidas idóneas para combatir el fraude inmobiliario.

Por ello, el presente trabajo expone como se configuran estos supuestos y comenta las oportunidades de mejoras que pueden implementarse en las diferentes medidas y/o mecanismos existentes.

El primer capítulo denominado **“La transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Peruano”** expone brevemente sobre los tres principales sistemas de transferencia de la propiedad inmueble (sistema romano, sistema francés y sistema alemán). Asimismo, explica como el sistema consensual francés influye en nuestro ordenamiento jurídico peruano, como se ve reflejado a lo largo de la codificación civil. Finalmente, precisa que, pese a que la inscripción, como medio de publicidad del acto de transferencia de la propiedad inmueble, resulta importante en aras de la protección del tráfico jurídico y la contratación inmobiliaria; esta no suple las deficiencias que presenta nuestro sistema registral.

El segundo capítulo denominado **“El Fraude Inmobiliario como consecuencia de la suplantación de identidad y la falsificación de documentos”** desarrolla lo que es un fraude inmobiliario, limitándolo a los dos supuestos que son objeto de desarrollo en el presente trabajo, es decir, la suplantación de identidad de los otorgantes y la falsificación de los documentos. De esta manera, explico cómo estos supuestos afectan nuestro sistema notarial y registral.

El tercer capítulo denominado **“La Ley No. 30313 y otras herramientas implementadas en sede registral y notarial con la finalidad de combatir los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de documentos”** desarrolla los diferentes mecanismos y/o medidas implementadas tanto en sede notarial como en sede registral a fin de frenar la comisión de los fraudes inmobiliarios sustentados en estos dos supuestos. Asimismo, expongo las modificaciones realizadas en el artículo 2013° y 2014° del Código Civil Peruano, dando énfasis en las consecuencias que estas modificaciones han traído consigo. Del mismo modo, explico brevemente las diferentes posturas que se originaron en torno a estas modificaciones.

El cuarto capítulo denominado **“¿Los mecanismos implementados son eficaces?”** tiene por finalidad determinar si los mecanismos implementados y los cambios presentados,

son beneficiosos para nuestro sistema y, por ende, contribuyen de manera favorable. Asimismo, explico algunas posibles soluciones propuestas por diferentes autores. Finalmente, expongo mis argumentos de mejora para los mecanismos ya existentes y enfatizo en el uso de las tecnologías para lograr mayores resultados.

En el apartado conclusiones expongo los puntos más resaltantes del trabajo. De esta manera, señalo que, el tema de la transferencia de la propiedad inmueble es de trascendencia social, debido a que, esta actividad involucra no solo a las partes contratantes sino a la sociedad en general. Por ello, resulta necesario tener una propiedad bien definida y utilizar los mecanismos que sean necesarios para su protección.

El Registro de la propiedad inmueble es un mecanismo que coadyuva al crecimiento económico y social de nuestro país, toda vez que, las personas confían en lo contenido en él y celebran diferentes negocios jurídicos.

Sin embargo, las deficiencias que presenta nuestro sistema permite la comisión de fraudes inmobiliarios. Cabe mencionar que se han implementados mecanismos para prevenir y combatir los supuestos de fraudes inmobiliarios, empero, estos no atacan el problema de raíz.

En definitiva, el Estado debe desplegar sus máximos esfuerzos para establecer mecanismos que de manera efectiva restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes. Para ello, deben apoyarse en el uso de las tecnologías a fin de crear herramientas que puedan implementarse en todas las sedes a nivel nacional.

## Capítulo 1

### La transferencia de la propiedad inmueble en el Derecho Peruano

#### 1.1. Sistemas de transferencia de propiedad

Los tres principales sistemas de transmisión de la propiedad- sistema del título y modo, sistema consensual francés y sistema alemán o del acuerdo abstracto traslativo- derivan de cierto modo del derecho romano<sup>2</sup>. En el derecho romano, no se le atribuyó efectos traslativos de propiedad al mero contrato (fue siempre indispensable la *traditio*, *mancipatio* o *iure cessio* según la etapa del derecho romano). Es decir, era necesaria la realización de un modo traslativo de dominio específico, para de este modo, reconocer el cambio de la titularidad en el derecho de propiedad.

Gayo<sup>3</sup> señala que: “Existe una gran diferencia entre las *res Mancipi* y las *res nec Mancipi*. En efecto, la *res nec Mancipi* se hace de otro en plena propiedad por la simple entrega, siempre que sean corporales y por ello susceptibles de entrega. (...). *Res Mancipi* son, en cambio, las cosas que se transmiten por la *mancipatio*, por lo que son llamadas *res Mancipi*.”

En el derecho romano primitivo, señala Diez-Picazo<sup>4</sup>, la transmisión dominical se realizaba por medio de unos actos solemnes y rituales, que por su misma solemnidad y por su ritualismo eran suficientes para llegar al conocimiento de todo el grupo social, especialmente cuando este era muy extenso. Por un lado, durante la etapa del derecho romano clásico, los actos solemnes como la *mancipatio* o la cesión ante el magistrado eran los modos de transferencia de la propiedad entre vivos de las *res Mancipi*. Estas son: los fundos itálicos, los esclavos, los animales que suelen domarse por el cuello y lomo y las servidumbres de los predios rústicos. La *res Mancipi* eran bienes que constituían el sustento y patrimonio de la familia, motivo por el cual necesitaban de ciertas formalidades para la transferencia de la propiedad. Por otro lado, la *traditio* se instituyó como el modo de transferencia inter vivos de las *res nec Mancipi*. Estas son: las servidumbres de los predios urbanos, los animales salvajes,

---

<sup>2</sup> PÉREZ ÁLVAREZ, M. (2006). La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico-comparativo ante la unificación del derecho privado europeo. *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, (14), p. 202. Recuperado de <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6128>. <Consultado el día 08 de junio de 2016>

<sup>3</sup> GAYO. (1985). *Instituciones*. Madrid: Civitas.p.111.

<sup>4</sup>DIEZ- PICAZO, L., GULLÓN, A. (2011). *Sistema de derecho civil. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*. España: Tecnos. p.60.

las fieras, casi la mayoría de las cosas incorporales son *res nec mancipiti*, las cuales eran bienes de cambio o menos valor.<sup>5</sup>

Diez-Picazo afirma que “El simple acuerdo de voluntades de dos personas, en el Derecho Romano clásico, era únicamente un pacto y no un genuino contrato, y como es sabido los pactos no generan obligaciones.”<sup>6</sup> En la etapa romana clásica se afirmó que el mero acuerdo de voluntades no transfiere la propiedad de la cosa vendida, sino que resultaba necesario realizar determinados actos traslativos de dominio, según las cosas fueran *mancipi* o *nec mancipi*. En el primer caso, era necesaria la celebración de la *mancipatio* o de la *iure cessio*; en el segundo, solo se necesitaba la realización de la entrega de la cosa (*traditio*).

Diez-Picazo<sup>7</sup> afirma que posteriormente la adquisición de la propiedad y la transmisión de los derechos reales se ligó con el fenómeno de la posesión y fue el traspaso posesorio lo que determinaba aquella adquisición y la transmisión.

Los modos traslativos de dominio tales como: *mancipatio* y la *in iure cessio* dejaron de utilizarse a raíz que se puso fin a la distinción entre *res nec mancipi* y *res mancipi* a finales del siglo III. Es por ello que, en el *Corpus Iuris Civilis*, la *traditio*, quedó instituida como el único modo de transferencia de las cosas inter vivos, ya sean muebles o inmuebles.<sup>8</sup> Por lo tanto, en época post clásica la *traditio* quedó constituida como el modo general de transferir la propiedad.

Es preciso mencionar que la existencia de modos traslativos de dominio tales como: *mancipatio*, *in iure cessio* y la *traditio*; muestran de sobremanera el ideal romano de no considerar suficiente el mero consentimiento o acuerdo entre las partes para la transmisión y adquisición del derecho de propiedad; sino que resultaba necesario un acto adicional, por medio del cual, se de reconocimiento y publicidad a la adquisición.

Incluso, cuando en la época post-clásica desaparece la *mancipatio* y la *iure cessio* como modos de adquirir el dominio, esto no trae como consecuencia que el simple consentimiento o voluntad venga a suplir el vacío dejado, sino que la *traditio* queda configurado como el modo general de transmitir la propiedad inter vivos.

Sin perjuicio de lo antes indicado, cabe mencionar que la evolución en el derecho romano, precisamente durante el derecho romano post- clásico, trajo como consecuencia que

<sup>5</sup> GAYO. *Instituciones*. Ob.cit, pp. 109-111; D’ORS, A. (2004). *Derecho Privado Romano*. España: Ediciones Universal de Navarra S.A (EUNSA). p.195.

<sup>6</sup> DIEZ- PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión*. Madrid: Civitas. p.134.

<sup>7</sup> DIEZ- PICAZO, L; GULLÓN, A. *Sistema de derecho...* Ob. cit, p. 60.

<sup>8</sup> Guzmán Brito, A. (2011). El tradicionalismo del código civil peruano 1852. *Revista de estudios históricos-jurídicos*, (23), pp. 547-565. Recuperado de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-5452001002300016](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-5452001002300016). <Consultado el día 10 de setiembre de 2016>

se establecieran supuestos en los cuales se ponía de manifiesto lo innecesario que resultaba la utilización de algunos de los modos traslativos de dominio, incluso de la *traditio*. Tal es el caso de la donación entre padres e hijos, en la cual bastaba el simple acuerdo entre las partes para que se realice la transmisión de la propiedad. También, el caso de la formación de sociedad con bienes aportados por los socios, ellos se convierten en copropietarios, sin necesidad de realizar el acto de entrega o transferencia para que de este modo se adquiriera la propiedad<sup>9</sup>.

La doctrina mayoritaria considera que estos supuestos preparan el camino para la configuración de la teoría de la transferencia de la propiedad por el simple consentimiento.

### ***1.1.1. Teoría del título y modo***

La teoría del “título y modo” es una interpretación causalista de la *traditio - requisito* exigido por el derecho romano- como modo traslativo de dominio. Esta interpretación consiste en entender la transmisión del dominio mediante la *traditio* causalmente enlazada a un negocio obligatorio precedente<sup>10</sup>. Lo cual generaría que la inexistencia o nulidad del contrato- negocio obligatorio precedente- produciría la ineficacia del subsiguiente acto de entrega. Esta teoría se construye sobre la base de la exigencia de un *justa causa traditionis* – título- y la *traditio* –modo-, en la cual se distingue claramente el negocio jurídico causal, el cual da lugar a las obligaciones; y el negocio jurídico real, con el cual se realiza la ejecución del contrato.<sup>11</sup>

Gonzales Barrón<sup>12</sup> señala que la transferencia se produce con la conjunción de dos elementos: un contrato causal cuya finalidad sea traslativa (título), el cual funciona como justa causa de la tradición (modo). Según esta teoría es necesaria pues, menciona Diez-Picazo, la yuxtaposición de dos elementos que dan lugar a un supuesto complejo de formación sucesiva: el contrato antecedente, al que se llamará causa remota, *iusta causa o titulus*; y el traspaso posesorio, que será la causa próxima o el modo de adquirir.”<sup>13</sup>

El negocio causal y el negocio real son independientes entre sí, pero título y modo se necesitan mutuamente. Sin el modo- acto subsiguiente de entrega-, el título no se efectiviza y no genera una adquisición de derecho de propiedad. Sin el título –contrato precedente- el modo por sí solo no transfiere la propiedad; la mera entrega del bien no significará que el

<sup>9</sup> PÉREZ ÁLVAREZ, M. *La compraventa y la ...* Ob. cit, p. 215.

<sup>10</sup> GONZALES BARRÓN, G. (2003). *Curso de derechos reales*. Lima: Jurista Editores. p563.

<sup>11</sup> PÉREZ ÁLVAREZ, M. *La compraventa y la ...* Ob. cit, p.224.

<sup>12</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Curso de derechos...* Ob. cit.p. 563.

<sup>13</sup> DIEZ-PICAZO, L; GULLÓN, A. *Sistema de derecho...* Ob. cit, pp. 60-61.

adquiriente se convierte en dueño, pues no se está transmitiendo y por ende, adquiriendo la propiedad; la *traditio* necesita de un negocio jurídico causal válido. Por lo tanto, el título vendría a ser la causa mediata o remota y el modo vendría a ser la causa inmediata o próxima- es una teoría ordenada con una terminología escolástica- en el proceso de transmisión y adquisición de la propiedad.

Tal como afirma Diez-Picazo, “si únicamente ha existido *titulus* o *iusta causa*, habrá una simple relación con puro valor obligacional; si únicamente ha existido *traditio* no fundada en un *titulus*, habrá traspaso posesorio, pero no verdadera transmisión de la propiedad.”<sup>14</sup>

Del mismo modo, Puig Brutau<sup>15</sup> señala que, “el hecho de la entrega, por sí solo, únicamente podría significar que el receptor pasa a ser poseedor de lo recibido, sin poner de manifiesto la significación jurídica del cambio. Por ello, para que fuese un acto que consumara una enajenación, debería estar necesariamente combinado con un contrato de finalidad traslativa”.

En este sistema de transmisión de la propiedad el proceso adquisitivo de la propiedad se produce en dos etapas<sup>16</sup>:

- ✓ A consecuencia del título, el adquiriente recibe un derecho de crédito para que el futuro transmitente le transfiera el derecho real. Estamos aquí ante el derecho de obligaciones.
- ✓ El transmitente cumple con su obligación y realiza el acto transitorio del derecho real.

“(…) Para que tenga lugar la transmisión del bien es necesario que concurren los dos elementos: contrato y tradición. No cualquier contrato, sino ciertos contratos: los que son hábiles o idóneos para transferir el dominio (compraventa, permuta, aportación social, por ejemplo). Tales contratos no son mera o exclusivamente obligaciones, sino que forman parte del supuesto de hecho normativo para que tenga lugar la transmisión del derecho. En este sentido, el contrato es el título en cuya virtud se transmite el bien; aunque no es suficiente, por sí solo, para producir la transmisión. Para que tal efecto se produzca se requiere, además, la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble. En esta perspectiva, la tradición se configura como el momento determinante de la transmisión del bien.”<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> *Ibidem*.

<sup>15</sup> PUIG BRUTAU, J. (1989). *Compendio de Derecho civil: derechos reales, derecho hipotecario*. Lima: Bosch.p.95.

<sup>16</sup> ALBALADEJO, M. (2007). *Compendio de Derecho Civil*. España: Edifoser. p.347.

<sup>17</sup> SÁNCHEZ CEBRIÁN J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), p. 12.

Por lo tanto, el título corresponde a aquellos contratos aptos para ser generadores de transferencia de propiedad, y el modo corresponde a la tradición, la cual se configura con la entrega de la cosa y toma de posesión de la misma, con ánimo –elemento subjetivo- de transmitir y de adquirir la propiedad. El modo es un suceso que altera el mundo jurídico, siempre que este precedido por un contrato, debido a que con él se transfiere el derecho de propiedad.

Diez-Picazo<sup>18</sup> afirma que “la *traditio* por sí sola no sirve para transmitir el dominio, si no va precedida de un negocio jurídico antecedente, que justifica la transmisión (*venditio aut aliqua iusta causa*)”. La *traditio* tomará sentido jurídico a raíz del negocio jurídico que la precede; y es éste el que justifica la transmisión.

Como ya se ha señalado, tanto título como modo son necesarios para el proceso de transmisión y adquisición de la propiedad. Únicamente con el título, habría una relación obligacional entre las partes, y solo se produce un derecho personal, pero no un derecho real, es decir, no se transfiere la propiedad. El derecho real se adquiere cuando se da la *traditio*, la entrega de la cosa y toma de posesión de la misma por parte del adquirente.

En el caso de existir *traditio* pero sin sustento en un justo título, simplemente se dará lugar a un traspaso posesorio pero no se transmite la propiedad. Como bien señala Gonzales Barrón<sup>19</sup>: “si hay título, pero no modo, entonces el adquirente no llega todavía a ser propietario, y se limita a tener un derecho de crédito. Por el contrario, si no hay título (por no existir el contrato, o ser éste nulo), pero hay modo, entonces simplemente existe un traspaso posesorio”.

Esta teoría fue adoptada por algunos códigos europeos. Tales es el caso el código civil español, en su artículo 609 se indica: “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada, **y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición-** el subrayado es nuestro. Puede también adquirirse por medio de la prescripción.”

Este artículo pone de manifiesto que la tradición es su modo de adquisición de la propiedad, también el código español nos indica desde que momento se es propietario y se adquiere este derecho real. Así, en su artículo 1095 señala: “El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, **no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada-** el subrayado es nuestro.”

---

<sup>18</sup> DIEZ-PICAZO, L; GULLÓN, A. *Sistema de derecho...* Ob. cit, p. 60.

<sup>19</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Curso de derechos...* Ob. cit.p. 563.

Para el ordenamiento civil español el *contratus*, el título, es el negocio jurídico que da origen a la transferencia del dominio, autoriza para pedir la entrega de la cosa o el cumplimiento del acuerdo. Ello implica sólo posibilidad jurídica y justificación; el título corresponde a una primera etapa, a un acuerdo de voluntades entre la partes para transmitir la propiedad. Sin embargo, se necesita de un segundo momento, el modo, la entrega o transmisión de la posesión, lo cual hace adquirir la propiedad de una manera efectiva. El modo es el medio por el cual se hace efectivo el título, el adquirente no adquirirá el derecho de propiedad desde que surge la obligación de entregar la cosa, sino desde el momento mismo de la entrega.<sup>20</sup>

Esta es una doctrina que protege muy bien al transmitente, debido a que, si sólo existe contrato, aún no pierde la propiedad, sino que simplemente tiene una obligación – obligación de transmitir la cosa-; y aun habiendo el traspaso, tampoco pierde la propiedad si se logra demostrar que el contrato precedente es inexistente o nulo.

La tradición por sí sola puede resultar un acto incoloro que puede traer como consecuencia distintas situaciones o puede ser generadora de distintos supuestos tales como: se entrega la cosa para ser custodiada, en garantía, para que sea usada. Aquello que determina que con la tradición se realice la transferencia del dominio es que exista una justa causa o contrato precedente. Castán<sup>21</sup> señala que como la convención entre transmitente y adquirente no daba sino la mera posibilidad de que la transmisión y consiguientemente la adquisición se efectuase, se la llamó título; y como la tradición realizaba en concreto o efectuaba la transmisión se la llamo modo. Y en cuanto ambas eran causa de la adquisición fueron llamadas respectivamente causa remota y causa próxima.

Por lo tanto, esta doctrina lo que postula es la indispensable vinculación entre tradición y la *justa causa traditionis*. Tanto título como modo son los medios necesarios para la que se configure un cambio en la titularidad de la propiedad respecto de un bien. Cuando ambas existan y sean válidas se producirá la transmisión de la propiedad.

Este sistema de transmisión de propiedad también fue asumido por el Código civil de Chile de 1855, el cual fue elaborado por Don Andrés Bello. El código quedó dividido en un título preliminar y cuatro libros: de las personas; de los bienes y de su dominio posesión, uso y goce; de la sucesión por causa de muerte y de las donaciones entre vivos; y de las obligaciones en general y de los contratos. Este sistema siguió al gayano-justiniano de las

---

<sup>20</sup> Véase a SÁNCHEZ CEBRIÁN J. *La teoría general...*; véase también a RAMÍREZ CRUZ, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rhodas. p.43.

<sup>21</sup> Citado por DIEZ- PICAZO, L. *Fundamentos del derecho...* Ob.cit, p.768.

Instituciones. La fuente que predominó fue el código de las Siete Partidas<sup>22</sup>. En tal sentido, para el código civil chileno no hay adquisición de dominio o de los derechos reales por contrato; se siguió el principio romano clásico, según el cual para la adquisición derivativa del dominio entre vivos es necesario un modo (*traditio*) y un título (*iusta causa traditionis*).<sup>23</sup>

### **1.1.2. Doctrina de la transmisión consensual o sistema francés**

La doctrina de la transmisión basada en el mero consenso tiene sus orígenes en la espiritualización del requisito de la traditio. Debido a que, ante la exigencia de la traditio como requisito esencial, se fueron admitiendo formas de traditio ficta o simbólico y sobre todo la cláusula “*dessaisine-saisine*”<sup>24</sup>.

Este sistema tiene sus orígenes en las últimas épocas del Derecho Romano en donde se presentan los distintos supuestos de traditio ficta. Posteriormente se presentaron casos en los cuales se prescinde de la traditio, tal es el caso de las donaciones de padres a hijos en donde ya no era necesaria que se realice la entrega para adquirir la propiedad. Por lo tanto, se le va dejando de lado como requisito indispensable, abriendo el camino a este sistema de la transmisión por sólo el contrato.

En el modelo francés la transmisión de la propiedad se da por el consentimiento entre las partes, tiene su fundamento en el contrato traslativo de dominio. Es así que, se prescinde del segundo momento, la tradición, que era un elemento fundamental en la desarrollada teoría del título y modo, en Francia no existe esta distinción. Tal como señala Peña Bernaldo de Quirós<sup>25</sup>, para que se produzca la transmisión del dominio basta el solo consentimiento, es decir, basta con que se perfeccione el contrato de finalidad traslativa. En este sistema con el mero consentimiento se transfiere la propiedad y, por ende, desde ese momento se podrá ejercitar la acción real reivindicatoria. En este sentido, el contrato, sin necesidad de la entrega de la cosa, produce la transferencia de la propiedad. El código civil francés en su artículo 711 indica que la transmisión de los bienes se produce por efecto de las obligaciones.<sup>26</sup> También

---

<sup>22</sup> Guzmán Brito, A. (2006). *Historia de la codificación civil en Iberoamérica*. España: Thomson Aranzadi. Pp-207-208.

<sup>23</sup> *Ibidem*, pp. 541.

<sup>24</sup> Expresión que significa desposesión-posesión.

<sup>25</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1999). *Derechos reales, derecho hipotecario*. Madrid: Centro de estudios registrales.p.95.

<sup>26</sup> Código Civil de Francia (1804), artículo 711: “La propiedad de los bienes se adquiere y transmite por sucesión, por donación inter vivos o testamentaria y por efecto de las obligaciones”.

indica que la obligación se perfecciona por el mero consentimiento o acuerdo de voluntades entre las partes.<sup>27</sup>

En Francia la teoría del título y modo fue absolutamente rechazada. Esto se debió a dos motivos fundamentales:

- ✓ El primero se da “por influencia del Derecho romano Vulgar que, tras la caída de la parte Occidental del Imperio en el S.V. sigue vigente en los Reinos visigodos, ostrogodos, burgundos y vándalos, lo que influyó considerablemente en la evolución medieval de Italia, España y Francia. Y en este sentido, el Derecho antiguo francés reemplaza la entrega efectiva de la cosa vendida por actos formales de muy diversa configuración, siendo suficiente la entrega de los documentos (instrumenta), *traditio ficta*, como ya ocurriera en el Derecho romano tardío”<sup>28</sup>.
- ✓ Por otro lado, “en la práctica francesa o Derecho consuetudinario francés tuvo lugar una cláusula de estilo rutinaria en los contratos de compraventa redactados por los notarios, o la llamada *dessaisine-saissine*, por medio de la cual el enajenante declara despojarse de la posesión de la cosa y volver a tomarla en nombre de otro.”<sup>29</sup>

Respecto de esta doctrina consensual, Arias Schreiber señala que, “sobre la transmisión de la propiedad, como efecto inmediato de los contratos, no hay intervalos ente la perfección de los contratos, la transmisión y su adquisición realizada. La tradición y posesión nada valen. El derecho personal y el derecho real son una misma cosa. El contrato es el propio dominio y el dominio es el contrato.”<sup>30</sup> Esta teoría reconoce que por el sólo contrato se adquiere la propiedad, una vez perfeccionado, el adquiriente ya es propietario, sin necesidad que exista la *traditio*, toda vez que, el contrato configura el título y a la vez el modo.

La escuela del Derecho natural racionalista influyó en la implantación de este sistema, dejó sentado que el mero consentimiento o voluntad de las partes es suficiente y determinante para que se produzca el efecto traslativo de dominio.<sup>31</sup> Desde el momento en que se emitía el consentimiento contractual el adquiriente se convertía en propietario.

---

<sup>27</sup> Código Civil de Francia (1804), artículo 1138: “La obligación de entregar la cosa se perfeccionará por el simple consentimiento de las partes contratantes. Convertirá al acreedor en propietario y quedará la cosa bajo su riesgo desde el instante en que sea entregada aunque la tradición no se haya todavía efectuado, a menos que el deudor se hubiera constituido en mora en su entrega, en cuyo caso la cosa permanecerá bajo riesgo de éste último”.

<sup>28</sup> PÉREZ ÁLVAREZ, M. *La compraventa y la...* Ob. cit, p.225.

<sup>29</sup> *Ibidem*.

<sup>30</sup> Citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Perú: Gaceta Jurídica.p.258.

<sup>31</sup> DIEZ-PICAZO, L; GULLÓN, A. *Sistema de derecho...* Ob. cit, p. 61.

El contrato traslativo de dominio es al mismo momento título o causa justa; y modo de adquisición de la propiedad.<sup>32</sup> “(...) la eficacia traslativa y constitutiva de tal contrato es plena, o sea que opera sin más, tanto entre las partes como respecto de terceros. Sin embargo, respecto de ciertos terceros, la plenitud del efecto traslativo está subordinada a la transcripción del contrato.”<sup>33</sup> Se entiende por transcripción, el procedimiento por medio del cual se da publicidad al acto inscribiéndolo en registros públicos, para que de este modo pueda ser conocido por todos y se tenga la posibilidad de oponer este derecho ante terceros.<sup>34</sup>

Asimismo, Castillo Freyre<sup>35</sup> señala que, según la doctrina consensual, con el mero consenso o acuerdo entre las partes, se llega a producir el efecto traslativo del dominio, se puede cambiar la titularidad del derecho de propiedad de una persona a otro. Con el contrato se genera la obligación de hacer entrega de la cosa y por medio de él, el acreedor se convierte en propietario y podrá tomar la cosa como suya sin que sea necesaria una tradición real. “El contrato de este tipo, que se llama contrato con efectos reales en contraposición al contrato obligatorio, implica que la propiedad del bien es adquirida por el adquirente en virtud del consentimiento legítimamente manifestado.”<sup>36</sup>

La doctrina consensual es criticada debido a que, el contrato constituye el título y al mismo tiempo el modo de adquisición de la propiedad. En virtud del contrato, con el solo consenso se perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria. Pero esta transferencia puede no ser conocida y oponible a terceros, toda vez que, no se exige que se le otorgue a este acto una publicidad registral, por medio de la inscripción en registro, ya que para este sistema la transferencia se perfecciona con el consentimiento. Esta situación presenta ciertos problemas, como el caso de una doble venta del mismo inmueble a compradores distintos o las adquisiciones a non domino. Pero el sistema francés trata de hacerle frente a estas situaciones, admitiendo excepciones a la regla cuando se presentan conflictos con terceros.

En el Derecho francés y en los diferentes ordenamientos jurídicos que siguen este modelo - cuando se presentan problemas tales como, transferir el inmueble a dos o más adquirentes- se establecen determinadas reglas para regular el principio de la transmisión consensual de los bienes. “(...) tratándose de bien inmueble, su propiedad se atribuye al adquirente que antes haya inscrito su título de adquisición del derecho en el Registro, y ello se

---

<sup>32</sup> MESSINEO, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América. p.331.

<sup>33</sup> *Ibidem*. p. 331.

<sup>34</sup> *Ibidem*. p. 331.565.

<sup>35</sup> CASTILLO FREYRE, M. (2007). *La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra. p.24.

<sup>36</sup> MESSINEO, F. *Manual de Derecho...* Ob. cit, p.331.

establece como una consecuencia de los efectos de la publicidad registral.”<sup>37</sup> El tema de la transmisión de la propiedad, es de interés no solo para las partes contratantes, sino también es de prioritario interés para los acreedores de cada una de las partes, para que ellos puedan tener la certeza del momento en el que el bien entra en la esfera patrimonial de su deudor.

La doctrina de la transmisión consensual, en lo que respecta a los bienes muebles decayó, siendo necesario la traditio o entrega de la cosa para convertir al adquirente en propietario y de este modo se transfiera la propiedad.<sup>38</sup>

Este sistema de transmisión de la propiedad fue seguido por sistemas latinos como es el caso del sistema peruano de transmisión de la propiedad inmueble. Tal como se ve plasmado en su artículo 949 del Código civil, el cual señala que: “La **sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él** – el subrayado es nuestro-, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”

### ***1.1.3. Doctrina del acuerdo abstracto traslativo o sistema alemán***

Esta doctrina es fruto de la concepción de los pandectistas del siglo XIX y en especial de Savigny, quienes propugnaban que bastaba en el sistema romano la traditio, para transferir el dominio<sup>39</sup>. Este sistema viene a combinar el sistema romano, añadiéndole la exigencia de la publicidad registral.<sup>40</sup> Es una interpretación de la *iusta causa traditionis* – título- en sentido abstracto. La tradición no dependerá de un título previo que la justifique.

El sistema del título y modo era aceptado por la doctrina jurídica alemana a comienzos del siglo XIX y es Savigny quien propone una teoría diferente en torno a la transmisión del dominio. Él proponía que sólo era necesaria la entrega de la cosa y sumada a ella, una voluntad de transmitir y adquirir por parte del transmitente y adquirente, respectivamente; ya no era necesaria la existencia de un justo título que sirva de sustento para la entrega de la cosa (como lo proponía la teoría del título y modo). El contrato sería una manera de exteriorizar y poner de manifiesto la voluntad del transmitente, como del adquirente, para que se configure la transmisión del dominio. Lo que era fundamental para la transmisión del dominio era la voluntad entre las partes y no la existencia de un contrato antecedente que actúe como una causa que justifique la transmisión.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> SÁNCHEZ CEBRIÁN J. *La teoría general...* Ob. cit, p. 7.

<sup>38</sup> CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit, p. 26.

<sup>39</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS. *Derechos reales, derecho...* Ob. cit, p. 95.

<sup>40</sup> *Ibidem*, p. 96.

<sup>41</sup> RODRÍGUEZ-ROSADO, B. Dos siglos de evolución del sistema alemán de transmisión abstracta. En C. Carlos Alberto, A. Carlos, Q. Sonia Lidia (Ed.), *Observatorio de Derecho Civil V.15*. Lima: Motivensa Editora Jurídica. p.46.

Gonzales Barrón señala que la transferencia de la propiedad se produce con la sola tradición, entendiendo esta como el acto voluntario de entrega, en el que existe decisión de transferir y adquirir (acuerdo real abstracto), sin necesidad de que concurra un contrato causal subyacente. Si éste no existe, o es nulo, la transferencia de propiedad igual se consuma en virtud del acuerdo real abstracto, aunque el adquirente deberá restituir el valor del bien (con efecto obligacional) a través de la figura del enriquecimiento sin causa.<sup>42</sup>

Diez- Picazo<sup>43</sup> afirma que el acuerdo sobre la transmisión es un contrato real de disposición y debe diferenciarse jurídicamente de los negocios que obliguen a la transmisión (p.ej. compraventa), aunque en la vida corriente ambos negocios constituyan un proceso unitario.

La eficacia traslativa de la *traditio* no requiere la validez de un contrato anterior que le sirva de fundamento o justificación, sino simplemente una concorde voluntad de las partes de adquirir y transmitir el dominio. Esa eficacia traslativa de dominio no depende de un justo título que le sirva de sustento, sino que depende de un acuerdo traslativo entre las partes. El acuerdo traslativo es un negocio jurídico de carácter abstracto, en el sentido de que es eficaz con independencia de la validez del contrato causal de finalidad traslativa. La nulidad del contrato antecedente no repercute con carácter real sobre el negocio abstracto de transmisión, sino que el perjudicado por una transmisión indebida solo dispone de una acción de carácter personal para lograr la rectificación de los efectos del acuerdo real de disposición.<sup>44</sup>

Al ser una transmisión abstracta, si el contrato precedente estaba afecto de vicios, era nulo o inexistente, este no iba a afectar la transmisión, lo cual genera gran seguridad para terceros. Tal es el caso, si se da una transmisión entre A-B-C. C no tendría por qué verse afectado por posibles vicios en el contrato entre A y B, su adquisición se ve afectada por posible nulidad de la cadena de transmisión anterior.

Así, si este contrato causal es nulo, la transmisión se operó igualmente, y el transmitente solo tendrá, para la devolución, una acción personal que, por tanto, no afecta a terceros adquirentes. Según Albaladejo<sup>45</sup> en esta doctrina los derechos reales sobre muebles se adquieren por la sola tradición (acuerdo transmisivo + entrega), aun si falta un contrato previo. En cuanto a los inmuebles, se adquieren mediante el acuerdo de transmisión, e inscripción del mismo en el Registro.

---

<sup>42</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Curso de derechos...* Ob. cit, p. 563.

<sup>43</sup> DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho...* Ob.cit, p. 770.

<sup>44</sup> Véase a ALBALADEJO, M. *Compendio de Derecho...* Ob. cit, p.348; véase también PUIG BRUTAU, J. *Compendio de Derecho...* Ob. cit, 96.

<sup>45</sup> ALBALADEJO, M. *Compendio de Derecho...* Ob. cit, p.348.

Según esta doctrina el proceso de adquisición de la propiedad se da en dos momentos:

- ✓ Primero se lleva a cabo un acuerdo abstracto traslativo de dominio.
- ✓ En un segundo momento, para el caso de los muebles se requiere la traditio o entrega; y para el caso de los inmuebles se requiere la inscripción en el registro.

Señala Larenz<sup>46</sup>, en el supuesto de inmuebles, al acuerdo real de ambas partes acerca de la transmisión de la propiedad, que se denomina “transmisión formal” y requiere de una forma determinada, se añade como otro requisito la inscripción en el registro. La validez de esta transmisión formal, verificada conforme a derecho, no depende tampoco de si el contrato de compraventa es eficaz.

En conclusión, según este sistema germánico para transmitir la propiedad se requiere de la entrega – en caso de mueble – o de la inscripción – en el caso de inmuebles- ; y del acuerdo entre las partes para transmitir y adquirir la propiedad. Ese acuerdo en donde consta esa voluntad se encuentra en un contrato o acuerdo real, el cual es diferente al contrato que obliga a la transmisión (ej. Contrato compraventa). Por lo tanto, no se necesita de un contrato antecedente que sirva de sustento para este acuerdo real, cualquier vicio que afecte al contrato antecedente no afectará ese acuerdo entre las partes.

## **1.2. La transferencia de la propiedad inmueble a lo largo de la codificación civil peruana**

El sistema consensual o espiritualista francés ha ejercido y ejerce aún gran influencia sobre el sistema de transferencia de propiedad inmueble peruano. Es exactamente el código Napoleónico, el cuál entró en vigencia en 1804, el que sirvió de punto de partida a nuestro sistema de transferencia de la propiedad, viéndose reflejado desde un primer momento en el Código Civil peruano de 1852.

El Code de Napoleón surge en un contexto donde existía un modelo liberal, el derecho de propiedad era la figura principal en este escenario, este código se ocupó de regular todo lo concerniente al ejercicio y conservación de la propiedad. Se estableció que la manera de transferirse la propiedad era por el mero acuerdo o consentimiento entre las partes. Tal como señala Castillo Freyre<sup>47</sup>, el contrato era concebido como un instrumento cuya finalidad se

---

<sup>46</sup> Citado por DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (1999). *Estudio sobre el contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica. p.17

<sup>47</sup> CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit, p.25.

circunscribía, básicamente, a transmitir la propiedad. La voluntad, al ser portadora de un negocio jurídico posibilita la circulación de la propiedad.

Así, con el solo acuerdo de voluntades entre las partes se transfiere la propiedad de la cosa, no es necesario una tradición real -o entrega de la cosa- ya que por medio de ese contrato se está dando ya una transferencia del dominio del bien. El consentimiento, decía Bigot-Preamenel-perfecciona por si solo la obligación de entregar la cosa, no hay necesidad de una tradición real para que el acreedor sea considerado propietario de ella<sup>48</sup>. Ya no es necesario de los dos elementos o momentos indispensables postulados por la tradición romano -la cual establecía que para transferir la propiedad se necesita de la yuxtaposición de título y modo- y es que título y modo se configuran en un solo momento, no se necesita de una tradición o modo para que el adquirente se convierta en propietario y es que, con el acuerdo de voluntades, todos los riesgos y derechos sobre la cosa se le adjudican al acreedor como propietario.

Nuestra codificación peruana nunca fue ajena a los postulados planteados por el ordenamiento francés, debemos ser conscientes que todo código toma como referente uno precedente. Quiero afirmar que el Code de Napoleón sirvió de referencia y punto de partida para nuestra legislación peruana es correcto, por lo que afirmar que nuestro código es una transcripción literal de todo lo que se regula en el code napoleónico es incorrecto, ya que existen diferencias resaltantes entre uno y otro código. Desde los primeros intentos en lograr obtener una codificación se tomó con referente al Code Napoleónico.

Manuel Lorenzo de Vidaurre realizó el primer intento por dotar al Perú de códigos básicos. Por lo cual redactó su proyecto de Código civil peruano, el cual se dio a conocer de forma completa en el año 1836. Vidaurre admite que para llevar a cabo ese proyecto consultó compilaciones antiguas y el código de la época, como el Code de Napoleón. La influencia de este código se evidencia en la temas como la implantación del matrimonio civil, en su defensa del divorcio vincular, en la regulación de la propiedad, las obligaciones y los contratos.

El problema de Vidaurre fue incurrir en errores de técnica jurídica; los principios generales e instituciones resultaban exitosos pero el modo de plasmarlas era defectuoso. Por ello, el esfuerzo de Vidaurre resultó prematuro. Posteriormente con la Confederación Peruana-Boliviana, Santa Cruz impone expansivamente en el Perú los códigos que había dado previamente en Bolivia; pero la existencia de estos códigos fue mínima, incluso considerados estos códigos, por su imposición forzosa, como una ofensa nacional para nuestro país. El

---

<sup>48</sup> Citado por CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit, p.25.

código de la Confederación presentaba semejanzas al Code, estaba dividido en tres partes: personas, bienes, y diferentes modos de adquirir la propiedad. Sin embargo, presentó también modificaciones que los diferenciaban, tal es el caso del rechazo a la muerte civil acogida por el Code Napoleón. Pese a ello, seguía en la sistemática y en muchas definiciones al Code. Cabe mencionar que, la labor codificadora en Perú fue colectiva, es con Ramón Castilla que se gestaron los dos primeros proyectos, lo cual llevo a la elaboración y promulgación del Código Civil de 1852, considerado como la primera codificación autónoma; pero pese a ello se debe reconocer que el Code Napoleón fue el modelo fundamental del cual nuestro código tomó mucho de su contenido.<sup>49</sup>

### *1.2.1. La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1852*

En el año 1845 se inicia en Perú el proceso de la codificación. Ramón Castilla, presidente del Perú en ese periodo, estableció por medio de ley una comisión para la redacción de diferentes códigos. En el año 1847 se concluyó el proyecto del código civil el cual fue presentado y discutido ante el Congreso Nacional, pero su aprobación se detuvo debido al debate en torno al establecimiento del matrimonio civil. En 1849 se impulsó nuevamente el proceso de codificación, la comisión creada por medio de la ley de 21 de diciembre de 1849 revisó los proyectos del código civil y el código de enjuiciamiento civil. Es en noviembre de 1850 que se procedió a la promulgación de estos proyectos, exceptuando lo concerniente al matrimonio civil, ya que esto se encontraba reservado para ser discutido en el congreso.<sup>50</sup>

José Rufino Echenique, presidente del Perú sucesor de Castilla, dispuso la suspensión del decreto por medio del cual se promulgaron los proyectos de los códigos y se ordenó la formación de una comisión para la revisión de estos proyectos. Finalmente, por decreto de 23 de diciembre de 1851 el congreso aprobó el proyecto revisado por la comisión y se estableció que el Presidente de la República, el 28 de julio de 1852, promulgará el código de enjuiciamiento civil y el código civil.<sup>51</sup>

En lo concerniente al tema de transferencia de la propiedad, el presente cuerpo legislativo al regularlo, no hacia ninguna diferenciación respecto de bienes muebles o inmuebles, no se precisaba si esta regulación se circunscribiría solo a los bienes inmuebles –

---

<sup>49</sup> Véase a RAMOS NÚÑEZ, C. (1997). *El código napoleónico y su recepción en América Latina*. Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. pp. 160-179.

<sup>50</sup> Guzmán Brito, A. (2000). *La codificación civil en Iberoamérica siglos XIX y XX*. Chile: Editorial Jurídica de Chile. Pp-335-337.

<sup>51</sup> *Ibidem*, pp. 335-337.

esto se estableció posteriormente en el código de 1936-. El código civil de 1852 era una legislación ambigua; esta ambigüedad normativa se reflejaba a lo largo de los distintos artículos desarrollados en este cuerpo normativo.

Por un lado, en el artículo 571 se hace mención que por medio de la enajenación se transfiere el dominio sobre la cosa; y es en el artículo 574 que se precisa que la enajenación es completada por medio de la tradición; dando luces de que para que se transfiera la propiedad era necesario la tradición o una entrega real de la cosa al adquiriente para reputarlo propietario. Es decir, con la enajenación se transfiere el dominio, pero esta se ve perfeccionada una vez que se realice la entrega de la cosa.<sup>52</sup> Guzmán Brito señala: “El código peruano, en contra del francés, también adoptó el principio romano-castellano de que la propiedad entre vivos no se transfiere por contrato obligatorio sino por la tradición subsiguiente.”<sup>53</sup>

Sin embargo, en este mismo cuerpo legislativo al regular el contrato de compraventa se configura el carácter consensual de la transferencia de la propiedad. En el artículo 1306 se establece: “Desde que los **contratantes convienen** – el subrayado es nuestro- en la cosa y en el precio, queda perfeccionada la venta, aunque aquélla no haya sido entregada ni este pagado.” Del mismo modo, en el artículo 1308 se señala: “En la venta simple pasa la propiedad de la cosa al comprador, aun antes de su entrega y pago del precio.”<sup>54</sup>:

Estos artículos ponen de manifiesto la influencia del code napoleónico sobre código civil peruano; la transferencia del dominio se configurará con el consentimiento o acuerdo de voluntades entre las partes, basta con que las partes se pongan de acuerdo sobre los requisitos necesarios para la realización de la compraventa para que esta quede perfeccionada. La transmisión del dominio sobre la cosa se configurará incluso antes de que se haga una entrega efectiva del bien al comprador. Por lo antes dicho, bastara el acuerdo o consentimiento entre las partes para la transferencia de la propiedad.

Los artículos anteriormente citados ponen de manifiesto una clara contradicción presente en un mismo cuerpo legislativo, pero esa ambigüedad logra una mayor claridad en el código civil de 1936.

---

<sup>52</sup> Código Civil Peruano (1852) artículo 571: Por la enajenación se transfiere a otro el dominio de una cosa, o a título gratuito, como en la donación, o a título oneroso, como en la venta y la permuta.

Código Civil Peruano (1852) artículo 574: La enajenación se completa por la tradición, que es la entrega que se hace de una cosa poniéndola a disposición del nuevo dueño.

<sup>53</sup> GUZMÁN BRITO, A *El tradicionalismo del...* Ob. cit. pp. 547-565.

<sup>54</sup> Código Civil Peruano (1852) artículo 1306: Desde que los contratantes convienen en la cosa y en el precio, queda perfeccionada la venta, aunque aquélla no haya sido entregada ni este pagado.

### ***1.2.2. La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1936***

Las actas de la comisión reformadora del código civil señalaban la polémica de los argumentos opuestos de dos grandes juristas respecto al sistema que se debería instaurar o seguir para la transferencia de la propiedad inmueble. Por un lado, Manuel Augusto Olaechea era partidario de mantener el sistema francés o consensual de la transmisión del dominio; por otro lado, Alfredo Solf y Muro era partidario de instaurar un nuevo sistema respecto de los bienes inmuebles.

Alfredo Solf y Muro proponía una dualidad de sistemas consistente en separar los inmuebles que ya estaban inscritos en registro, de los que no estaban inscritos. En cuanto a los inscritos se tendría que establecer la obligatoriedad de la inscripción de todos los actos referentes a ellos. (...) Solf propiciaba la obligatoriedad de la inscripción como acto constitutivo el dominio inmobiliario. Olaechea, sostenía la inconveniencia de la implantación del sistema encontrando que la inmadurez del régimen registral en el Perú era un factor totalmente negativo (...).<sup>55</sup>

Manuel Augusto Olaechea defendía el modelo francés, pese a las deficiencias de este modelo consensual, como mecanismo para garantizar un eficaz tráfico jurídico y agilizar de este modo las transacciones. Precisaba que el modelo que consideraba a la tradición como requisito indispensable para la transmisión del dominio no era el más favorable a instaurar, de modo que, la tradición podía manifestarse o revestirse de diversas formas, generando esto que en ocasiones no necesariamente se garantice una publicidad al acto. También manifestaba su postura en contra de seguir el sistema de la inscripción, toda vez que, sustentaba sus argumentos en la inmadurez y deficiencias en el sistema registral peruano, considerando que no contaban con los mecanismos necesarios generar la seguridad jurídica requerida.<sup>56</sup>

En este cuerpo normativo en el Libro Quinto, del derecho de las obligaciones, Sección Segunda, De las obligaciones y de sus modalidades, Título I, De las obligaciones de dar; regula el artículo 1172, en el cual se ratifica lo mencionado en el código civil peruano de 1852.

Artículo 1172.- “La sola obligación de dar una **cosa inmueble**- el subrayado es nuestro- determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario.”

Lo novedoso en este articulado es que, a diferencia del código de 1852, en este ya se hace la diferencia entre bienes muebles y bienes inmuebles. Estableciendo que esta regulación

<sup>55</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, M. *Exegesis del Código...* Ob. cit, p. 257.

<sup>56</sup> Cfr. CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit.28.

se aplicaría solo respecto de bienes inmuebles.<sup>57</sup> Por lo tanto, se mantuvo el sistema consensual para la transferencia de la propiedad sobre cosa inmueble, siguiendo de este modo la doctrina francesa.

Para la promulgación de ese código, ya se había dado la modificatoria en el código francés a través de la Ley del 23 de marzo de 1855, la cual establecía a la inscripción como requisito de validez para que la transferencia de la propiedad sea oponible a tercera personas, las cuales no participaron en el acto de transferencia. En el Perú también se adoptó esa modificatoria y es mediante la ley de enero de 1888- Ley sobre el registro de la propiedad inmueble- que se creó el Registro. Sin embargo, no se convirtió este en elemento constitutivo para la transferencia del derecho de propiedad, simplemente era declarativo de derecho y necesario para que se oponible frente a terceros. Se mantenía la postura de que la transferencia del dominio se realizaba por el mero consenso o consentimiento entre las partes, pero con respecto a terceros para que esta transferencia tenga validez era necesario que sea inscrito en el registro. Es por ello que en el artículo 1050<sup>58</sup> del presente cuerpo legislativo se regula esta situación.<sup>59</sup>

En el código también se contaba con el supuesto en el cual el mismo bien era vendido o transferido a dos personas distintas y una vez más se pone de manifiesto la necesidad del registro para resolver esa controversia que se presenta.<sup>60</sup>

Pese a las disposiciones redactadas en el código civil y verse reflejada la necesidad de un acto de publicidad para darle mayor seguridad jurídica a las transacciones, se siguió fielmente el sistema francés no estableciendo la inscripción como requisito necesario para que se configure la transmisión del dominio.

---

<sup>57</sup> Respecto de los bienes muebles quedó instaurada la tradición como medio de transmisión del dominio. Código Civil Peruano (1936) Artículo 1173.- Si la cosa cierta que debe entregarse es mueble, y la reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiere obligado a entregarla, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo **tradición de ella**- el subrayado es nuestro-, aunque su título sea posterior. Si el deudor no hizo tradición de la cosa, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno de los acreedores conste de instrumento público.

<sup>58</sup> Código Civil Peruano (1936) Artículo 1050.- Para oponer los derechos sobre inmuebles a quienes tienen también derecho sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

<sup>59</sup> Véase CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit. pp. 30-31.

<sup>60</sup> Código Civil Peruano (1936) Artículo 1174.- Cuando la cosa fuese inmueble y concurriesen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarla, será preferido aquel cuyo título ha sido inscrito, o, en su defecto, el acreedor cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de instrumento público.

### 1.2.3. *La transferencia de inmuebles en el código civil peruano de 1984*

En el año 1965 por Decreto Supremo se creó la comisión encargada de revisar y estudiar el código civil de 1936; y es en 1980 cuando se presenta un proyecto del que sería el código de 1984. Se facultó por ley al Poder Ejecutivo para que, previa revisión, sea promulgado el código civil. Por tal motivo, se designó a la comisión revisora del proyecto, quien realizó las enmiendas necesarias, las cuales quedaron incluidas en el vigente código civil.<sup>61</sup>

En cuanto al tema que es de nuestro interés, la transferencia de la propiedad inmueble, nuestro derecho civil nunca se apartó de la doctrina del derecho civil francés. Es desde el código de 1852 que se viene plasmando en nuestros cuerpos legislativos la influencia de los lineamientos propuestos en derecho civil francés. En 1888 el Perú actualizó nuevamente el ordenamiento civil tomando como referente la doctrina francesa, con la creación del Registro de Propiedad Inmueble, estableciéndose que la propiedad inmueble se transfiere con la sola obligación de enajenar, pero para poder oponerla frente a terceros es necesaria la inscripción en el registro.<sup>62</sup>

En el código civil de 1984 el tema de la transferencia de la propiedad inmueble se encuentra regulado en el artículo 949, el cual tiene como antecesor al artículo 1172 del código civil de 1936.

Código Civil de 1936	Artículo 1172.- “La sola <b>obligación de dar</b> - el subrayado es nuestro- una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario.”
Código Civil de 1984	Artículo 949.- La sola <b>obligación de enajenar</b> - el subrayado es nuestro- un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La redacción de nuestro código vigente trata de mejorar lo expuesto en el artículo 1172, toda vez que, “la obligación de dar” no sólo se limita a significar la transferencia del dominio del bien y el pago de un precio, también puede significar transferir el uso o posesión de un bien; para evitarse confusiones el legislador optó por cambiar esa expresión por “la obligación de enajenar”.<sup>63</sup> Fernández Cruz<sup>64</sup> considera que con esto se ha querido ser más fiel

<sup>61</sup> Cfr. ARIAS SCHREIBER PEZET, M. *Exegesis del Código...* Ob. cit, pp. 272-273.

<sup>62</sup> CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de...* Ob. cit, p. 173.

<sup>63</sup> Cfr. ARIAS SCHREIBER PEZET, M. *Exegesis del Código...* Ob. cit, p. . 261

a la ficción francesa del efecto traslativo del contrato, refiriendo la existencia de una “obligación que nace y se extingue automáticamente en un mismo instante, produciendo el efecto traslativo.

Muchos autores han intentado darle una interpretación y explicación a lo plasmado por el legislador en cuanto al tema de la transferencia de la propiedad; y es que desde un inicio el derecho civil peruano adoptó como referente a la doctrina consensual francesa.

Arias-Schreiber señala que “Del artículo se deriva que, el solo acuerdo de voluntades, en el caso de los bienes inmuebles, basta para transmitir el dominio. En consecuencia, será suficiente, por ejemplo, que el comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien que es objeto del contrato y el precio que se ha de pagar por él, para que no solamente se produzca el efecto de haberse consumado el contrato y surgido un derecho al bien para el acreedor (*ius ad rem*), si no que simultáneamente este adquiera la propiedad (*ius in re*).”<sup>65</sup>

Señala Freitas que, “según la teoría del Código Francés, sobre la transmisión de la propiedad, como efecto inmediato de los contratos, no hay intervalos entre la perfección de los contratos, la transmisión y su adquisición realizada. La tradición y la posesión nada valen. El derecho personal y el derecho real son una misma cosa. El contrato es el propio dominio; y el dominio es el contrato. No hay diferencia entre el título para adquirir y el modo de adquirir; entre la idea y el hecho; entre la causa y el efecto.”<sup>66</sup>

Para Castillo Freyre, la transferencia de la propiedad inmueble no se produce con un solo contrato, lo que equivale a decir con el mero consentimiento de las partes, sino que representa la ejecución – ordenada por la Ley- de la obligación de transferir propiedad surgida de dicho contrato.<sup>67</sup> También afirma -compartiendo las ideas propuestas por Manuel Augusto Olaechea- que el artículo 949 regula una propiedad relativa al indicar que por la sola obligación se transfiere la propiedad sin exigir el requisito la inscripción; precisa que esta propiedad relativa se convertirá absoluta y será oponible erga omnes cuando se apliquen adecuadamente el resto de normas relativos al derecho de propiedad; y es que no cabe pensar que sólo se aplicará el artículo 949 sin tomar en cuenta los demás artículos referente al mismo tema.<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> FERNÁNDEZ CRUZ, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Themis: revista de derecho*, (30), pp. 149-173. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109862>

<sup>65</sup> ARIAS SCHREIBER PEZET, M. *Exegesis del Código*...Ob. cit, p. 261.

<sup>66</sup> Citado por ARIAS SCHREIBER PEZET, M. *Exegesis del Código*...Ob. cit, p. 258.

<sup>67</sup> CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de*...Ob. cit, p. 177

<sup>68</sup> CASTILLO FREYRE, M. *La transferencia de*...Ob. cit, pp. 176-177

Gonzales Barrón<sup>69</sup> señala que en el artículo 949 no se establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando este efecto de manera automática o *ex lege*. Señala también que el consentimiento es el único requisito establecido para la transmisión de la propiedad al comprador.

Es preciso mencionar que la interpretación dada por los diferentes autores es variada y hasta cierto punto ampliamente distante. Por un lado, hay autores que consideran que el simple acuerdo de voluntades entre las partes es requisito suficiente para que se transfiera la propiedad sobre determinado bien inmueble. Sustentándose en el principio de la autonomía de la voluntad, asignándole al contrato efectos no obligacionales sino efectos reales. En tal sentido, este contrato de tipo real no generará la obligación de transferir, sino que por sí sólo transferirá la propiedad.

Por otro lado, hay autores que consideran que falta un elemento o requisito adicional para que se configure la transmisión del derecho de propiedad sobre determinado bien inmueble- más aun considerando el valor económico que configura dicho bien-, no es consecuente que, siendo la propiedad el derecho real por excelencia y sobre el cual se sustentan los demás derechos; por la sola voluntad de las partes ya se tenga que efectivizar y configurar la transferencia del dominio. Por lo que, resulta imperativo establecer un requisito adicional, siendo este la inscripción, toda vez que, con el acuerdo entre las partes se obtendrá únicamente reconocimiento entre ellas, pero de ser el caso con la inscripción el contrato es oponible erga omnes.

El tema de la transferencia de la propiedad inmueble es de relevancia social debido al nivel de importancia que tienen las transacciones de este tipo; y es que no sólo se involucra a las partes contratantes, sino que también importa respecto de terceras personas que no fueron parte del negocio jurídico.

La publicidad del acto de transferencia importa, por un lado, para los casos cuando un mismo bien se pretende transferir a dos personas diferentes; y por otro lado, para el caso de los acreedores de las partes que necesitan saber desde cuándo o hasta cuando ese bien perteneció a la esfera patrimonial de su deudor, para a partir de ello poder ejercer y reclamar sus derechos.

Si atendemos a este derecho como aquel que tiene escenario solo en una relación privada, es decir, que importa solo entre las parte, no sería necesario dotarlo de publicidad. Pero si atendemos a su función social y la importancia que esta genera, entonces en ese

---

<sup>69</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Curso de derechos...* Ob. cit, p. 587.

momento nos damos cuenta de la imperativa necesidad de darle la publicidad necesaria para que esa sea reconocida y oponible no solo entre la partes sino frente a terceros.

Teniendo en consideración lo anteriormente indicado, la adopción del sistema consensual trae como consecuencia que se presenten determinadas situaciones que, al final, terminarán resolviéndose tomando en cuenta lo que consta en registros. Ello, en aras de la seguridad jurídica y el fortalecimiento del tráfico jurídico. Tal es el caso de los supuestos de doble venta y las adquisiciones a non domino.

Sin perjuicio de ello, cabe mencionar que instituir la inscripción como un elemento constitutivo de la transferencia de la propiedad no vendrá a erradicar de manera absoluta los problemas que puedan presentarse en torno a la transferencia de inmuebles. Ello, porque en ocasiones, por las deficiencias que se presentan en el ínterin de la formalización de estas transferencias y la consecuente inscripción, es que surgen situaciones que ponen en riesgo la propiedad. Tal es el caso de los supuestos de fraudes inmobiliarios; tema que desarrollaremos en el capítulo siguiente.



## Capítulo 2

### El Fraude Inmobiliario como consecuencia de la suplantación de identidad y falsificación de documentos

#### 2.1. El Fraude Inmobiliario

En el capítulo precedente hemos tratado acerca del sistema de transferencia de inmueble aplicable en nuestro ordenamiento. Así, precisamos que la adopción del sistema consensual trae consigo determinadas deficiencias, ello en atención a que no exigen a la inscripción como medio de publicidad para los actos de transferencia realizado entre las personas.

Sin embargo, cabe mencionar que, en ocasiones, los problemas que surgen en torno a la transferencia de inmuebles no es consecuencia de la falta de inscripción de los negocios celebrados. Sino que, se presentan a raíz de las deficiencias de nuestro sistema registral que permiten la inscripción de actos contrarios a derechos, los cuales vienen a colocar en una situación de riesgo los bienes de las personas. Ese es el caso, de las defraudaciones inmobiliarias a través de la inscripción de títulos falsos o suplantados en la identidad de los otorgantes.

##### 2.1.1. ¿Cómo se configura el fraude inmobiliario?

La falsificación de documentos y la suplantación de identidad son las principales modalidades mediante las cuales se cometen los fraudes inmobiliarios, los que se configuran como uno de los problemas que afronta nuestro país, en perjuicio del verdadero propietario. Ello porque se logra traspasar la propiedad del inmueble a un tercero de buena fe, quien en la práctica será protegido según disposiciones legales. Así, se brinda la protección al tercero adquirente en aplicación de la teoría de la apariencia, en aras de la seguridad del tráfico y la contratación inmobiliaria, “la apariencia se impone a la realidad; es más: se transforma en realidad.”<sup>70</sup> En ese escenario, “el propietario representa el interés de la justicia, el comprador o acreedor el interés del desarrollo (...)”<sup>71</sup>.

Saquel Olivares define al fraude inmobiliario como “aquel engaño o defraudación que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre inmuebles propios o ajenos. Es menester que esta forma de fraude cuente con la intervención del respectivo Registro Inmobiliario, el que mediante engaño urdido por el o los autores del

---

<sup>70</sup> LA CRUZ BERDEJO, J. (1968). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch.p.208

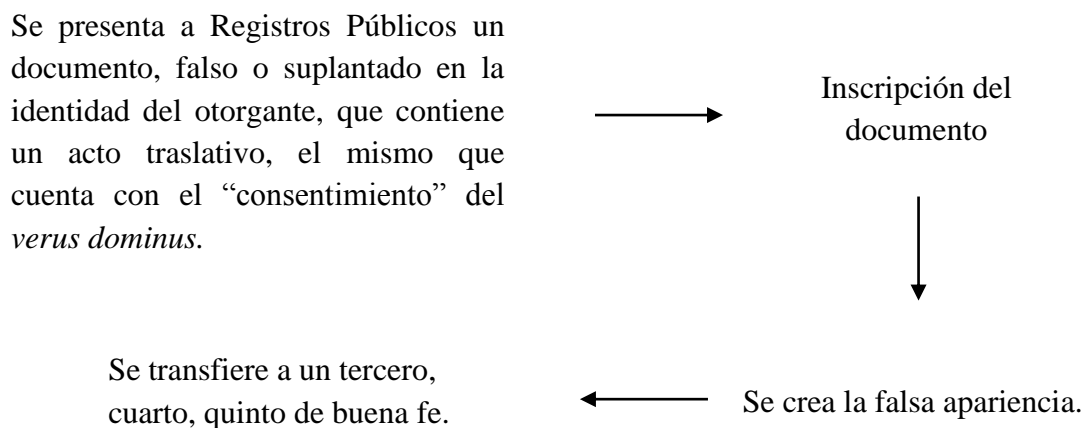
<sup>71</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Granada: Comares.p.2.

ilícito, altera la realidad jurídica de sus propios registros con el mérito de antecedentes falsos proporcionados para el efecto”.<sup>72</sup>

La finalidad del fraude inmobiliario es apoderarse de un bien inmueble que no le pertenece, inscribir su titularidad ante registros públicos, para luego celebrar un negocio jurídico con un tercero que le permita trasladarle la propiedad del bien. Así, el tercero – siempre que sea de buena fe – se encontrará protegido, el propietario se quedará sin propiedad y quien comete el fraude obtiene un beneficio económico. El accipiens realiza el negocio jurídico confiando en la apariencia que brinda el registro; la consecuencia de todo ello es el perjuicio patrimonial generado al *verus dominus*, ya que se le priva de su propiedad.<sup>73</sup>

Por medio del fraude inmobiliario – cuando no existe la participación voluntaria del registrador- se logra inducir a un error al registrador para que obre en rogativa de un requirente en base a títulos falsificados que lo acreditan como propietario o persona legitimada para disponer de aquel bien. Es así que, en base a estos títulos falsificados esa persona logra que ser reconocida como propietaria y/o persona legitimada, de tal modo que se le otorga publicidad al negocio que desea realizar.

En ese sentido, el esquema del fraude inmobiliario es el siguiente:



“La seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que pretende adquirir y al que necesita lograr una garantía para el capital prestado, que para el que ya figura amparado por la eficacia de la publicidad.”<sup>74</sup>

<sup>72</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU, M., SAQUEL OLIVARES, M. (2015). El Fraude inmobiliario...p.3.

<sup>73</sup> *Ibíd.* p 6.

<sup>74</sup> CHICO Y ORTIZ, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Barcelona: Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. p.183.

El problema surge cuando el tercero adquirente no es cómplice del actuar fraudulento del non domino. En este caso, el verdadero propietario invoca el principio de justicia, y, por ende, reclama lo que es suyo, precisando que el derecho es dar a cada quien lo que le corresponda. Por otro lado, el adquirente a non domino invoca el principio de la seguridad en el tráfico y las transacciones; buscando ser amparado por el principio de la fe pública registral y protegido su derecho de propiedad adquirido por parte de un non domino. Se presenta la disyuntiva entre proteger al *verus dominus* o proteger el derecho del tercero de buena fe, ambos reclaman derechos excluyentes sobre la misma cosa.<sup>75</sup>

Tal como señala Álvarez Caperochipi y Chico y Ortiz, “el registro es un medio técnico perfecto para lograr la publicidad de las relaciones inmobiliarias y con ello alcanzar la deseada seguridad del tráfico jurídico. Sirve al desarrollo económico, y se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico y de la conciencia del significado social de propiedad.”<sup>76</sup> Sin embargo, la deficiencia que subsiste es que los registradores logran ser inducidos a error de tal modo que, por este conducto se inscriben títulos apócrifos, ocasionando ello una afectación patrimonial en los legítimos propietarios, es por ello que “el sentimiento actual de la ciudadanía es de inseguridad frente a los riesgos de pérdida de sus derechos por maniobras o entuertos legales.”<sup>77</sup>

La regulación del tema de las defraudaciones inmobiliarias es relativamente actual y poco desarrollada en las sociedades antiguas, debido a la importancia y trascendencia económica del sector inmobiliario en los últimos años. “Las mafias pretenden un resultado concreto: apropiarse de bienes ajenos para luego transferirlos a un buen precio, a favor de terceros, cuartos o quintos de buena fe. Para tal efecto, se utiliza una serie de modalidades ilícitas, que aprovechan las debilidades del sistema notarial, registral, fiscal y judicial, cuyas deficiencias coadyuvan a la criminalidad organizada, sin perjuicio de las normas legales que avalan el fraude”.<sup>78</sup>

<sup>75</sup> Cfr. Torrealba, F. (2007). El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el Derecho Costarricense. *Revista de Ciencias económicas*, 25 (1), p. 223. Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/7183>. <Consultado el día 13 de setiembre de 2016>

<sup>76</sup> Véase en ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. Ob. Cit, p.6; CHICO Y ORTIZ, J. *Estudio sobre Derecho...* Ob.cit. p.185.

<sup>77</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313*. Lima: Legales Ediciones Gonzales Barrón, G. (2016). *Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313*. Lima: Legales Ediciones.p.217.

<sup>78</sup> GONZALES BARRÓN, G. (2015). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley del notariado. *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, México*, (36), pp. 249-277. Recuperado de <http://www.scielo.org.mx/pdf/rius/v9n36/1870-2147-rius-9-36-00249.pdf>. <Consultado el día 22 de octubre de 2016>

El aumento de este tipo de defraudaciones que atentan contra la fe pública registral y la seguridad en el tráfico jurídico, se debe sobre todo al gran desarrollo tecnológico y al fácil acceso a estas tecnologías, lo cual trae como consecuencia que muchas veces, las barreras diseñadas por el ser humano con la finalidad de frenar estos actos delictivos, vienen a ser superados por el mismo ser humano; quien con gran facilidad logra copiar los medios de seguridad diseñados. Sumado a ello, está el hecho de que no se han implementado medidas idóneas para combatir el fraude inmobiliario.

### ***2.1.2. Actores que intervienen, directa e indirectamente, en el proceso de las defraudaciones inmobiliarias***

Las actuaciones de los funcionarios públicos deben sujetarse a lo dispuesto en el Código de ética de la función pública, el cual contempla diferentes principios y deberes por cumplir. En ese sentido, su actuación debe procurar satisfacer el interés general, desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido para sí o para otra persona. Asimismo, los funcionarios deben contar con una aptitud técnica, legal y moral adecuada hacia el respeto de la constitución y las leyes; actuando con equidad en sus relaciones con la ciudadanía en general.<sup>79</sup>

No obstante, en variadas oportunidades el código de ética – el cual debe ser de estricto cumplimiento- se vulnera por las actuaciones ilícitas que presentan determinados funcionarios públicos. Así, en ocasiones, los partícipes y ejes principales en la comisión de las defraudaciones inmobiliarias resultan siendo funcionarios públicos, quienes pese a tener el deber de velar por la protección de los derechos de las personas y la correcta aplicación de los diferentes dispositivos normativos, forman parte de actores delictivos generadores de la vulneración del derecho de propiedad. Ello, con el único propósito de obtener un beneficio económico.

En definitiva, funcionarios públicos - en variadas oportunidades -resultan formar parte de una organización delictiva. La cual tiene como finalidad apropiarse fraudulentamente de

---

<sup>79</sup> Ley del Código de Ética de la Función Pública, Artículo 6.- Principios de la Función Pública  
El servidor público actúa de acuerdo a los siguientes principios:

1. Respeto:

Adecua su conducta hacia el respeto de la Constitución y las Leyes, garantizando que en todas las fases del proceso de toma de decisiones o en el cumplimiento de los procedimientos administrativos, se respeten los derechos a la defensa y al debido procedimiento.

2. Probidad

Actúa con rectitud, honradez y honestidad, procurando satisfacer el interés general y desechando todo provecho o ventaja personal, obtenido por sí o por interpósita persona. (...)

inmuebles mediante engaños a particulares, amparándose en vacíos legales y en deficiencias normativas. En ese sentido, contar en la organización con miembros que forman parte de instituciones del Estado significa contar con un soporte importantísimo para concretizar y ejecutar muchos de los actos ilícitos.

En ese orden de ideas, entre los actores que son pieza fundamental en muchas de las defraudaciones inmobiliarias tenemos:

#### *2.1.2.1. Notarios Públicos*

Tal como precisa el artículo 2 del Decreto legislativo 1049, “El notario público es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos o contratos que ante él se celebran. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes. (...)” El notario cumple un rol protagónico en las transacciones inmobiliarias. Él expide el documento público, en el cual queda plasmado el negocio jurídico celebrado, otorgándole certeza y dándole fe a los actos contenidos en dicho documento. “El notario al propio tiempo que realiza su función específica de “dar fe” y “dar forma pública” al acto, ha de realizarla cumpliendo la legalidad”<sup>80</sup>.

En el caso de las transacciones inmobiliarias, el documento público que ingresa a registros públicos, contiene una situación jurídica nueva, la cual trae como consecuencia la modificación de lo contenido en registros. Dicha modificación se encuentra referida a la titularidad del derecho de propiedad respecto de un inmueble.

Siguiendo lo indicado en el Decreto legislativo 1049, artículo 16, la actuación del notario debe guiarse por los principios de veracidad, honorabilidad, imparcialidad, diligencia y sobre todo respeto a la dignidad de los derechos de las personas, la constitución y las leyes. No obstante, se presentan situaciones en las cuales el actuar del notario es contrario al derecho y es partícipe en la comisión de actos ilícitos que tienen como finalidad la afectación del derecho de propiedad.

En tal sentido, el papel que cumple es el de formalizar los diferentes actos jurídicos fraudulentos. Así, entre ellos tenemos: la elaboración de escrituras públicas parcial o totalmente falsas y elaboración de falsos poderes, los cuales permiten la realización de actos disposición sobre determinados inmuebles. Asimismo, la certificación de actas de Junta General de accionistas, las cuales contienen otorgamiento de poderes o actos de disposición.

---

<sup>80</sup> GARCÍA GARCÍA, J. (1999-2000). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Civitas. p.335.

Por último, con la finalidad de obtener la protocolización de los laudos arbitrales para que puedan ingresar a registros públicos, el notario en ocasiones colabora en la protocolización de estos documentos fraudulentos vinculados a la organización de la que forma parte. Es importante indicar que en ocasiones el notario forma parte de esos grupos delincuenciales, pero también resulta ser engañado en otras ocasiones.

En definitiva, en mi opinión en caso el notario no realice sus actuaciones conforme a derecho y no adopte las medidas de seguridad necesarias, se configurará como la primera puerta de acceso para la comisión de las defraudaciones inmobiliarias.

#### *2.1.2.2. Registradores Públicos*

El Sistema Nacional de Registros Públicos y el registrador público como parte integral del sistema, deben de garantizar la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro<sup>81</sup>. Tal como precisa Chico y Ortiz, “los fines mediatos o últimos del registro de propiedad, lo constituyen la organización y garantía de la seguridad del tráfico de los bienes y derechos registrables (...)”

Por lo tanto, en miras a la confianza y seguridad que debe otorgar el registro, el registrador debe realizar una debida calificación de la legalidad de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción<sup>82</sup>. Dicha calificación debe realizarse siguiendo el procedimiento establecido en concordancia con la normativa pertinente.

Existen supuestos en los cuales el registrador público coadyuva en la comisión de las defraudaciones inmobiliarias. Se respalda en el cargo que ostenta y, de este modo, logra inscribir actos jurídicos fraudulentos, sin que se cumpla el debido procedimiento de la calificación registral. Sin embargo, en otros casos el registrador no se encuentra vinculado a ninguna organización, ni busca favorecer a un particular. En tales casos, es producto de una deficiente calificación que permite el ingreso y la consecuente inscripción de títulos apócrifos. Es así que, las fallas en el sistema registral permiten el acceso de documentos que alteran la

---

<sup>81</sup> Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley N° 26366, Artículo 3 literal c): “La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y, (...)”

<sup>82</sup> Código Civil Peruano (1984), Artículo 2011: Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

“Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.”

realidad registral causando perjuicio patrimonial en los propietarios que no son partícipes de estos actuados delincuenciales.

## **2.2. Modalidades mediante las cuales se comenten las defraudaciones inmobiliarias**

### **2.2.1. Falsificación de documentos**

La falsificación de los documentos es uno de los problemas que contribuyen en la apropiación ilícita de innumerables inmuebles. Este problema ha ido en aumento, en buena medida, debido al surgimiento de organizaciones delictivas dedicadas a estas actividades. “Lo fundamental en la falsificación es la obtención de una forma documental apócrifa capaz de sustituir a otra verdadera y genuina, beneficiándose el sujeto de las ventajas que al tráfico jurídico ello pueda reportarle”<sup>83</sup>.

La manera más habitual por medio de la cual se cometen las defraudaciones inmobiliarias es con el ingreso a registros públicos de un documento creado total o parcialmente de manera ilícita, otorgándole a estos la apariencia de autenticidad, es decir, “la manifestaciones contenidas en el soporte material pertenecen al sujeto que las emite y cuyo nombre, firma, rúbrica u otro signo identificatorio está consignado”<sup>84</sup>; y veracidad tanto en su forma y estructura, es decir, que lo plasmado en el documento concuerda con la realidad y que sea suficientemente apto para producir engaño en el sistema jurídico.

La falsificación de documentos es una conducta que se encuentra tipificada en nuestro Código Penal:

**Artículo 427.-** El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de diez años y con treinta a noventa días-multa si se trata de un documento público, registro público, título auténtico o cualquier otro transmisible por endoso o al portador y con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de cuatro años, y con ciento ochenta a trescientos sesenticinco días-multa, si se trata de un documento privado. (...)

---

<sup>83</sup> VALERO FERNÁNDEZ- REYES, A. (2016). La falsificación de los documentos notariales y el registro de la propiedad en España. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima, Perú: Praeter Legem. p.43.

<sup>84</sup> CASTILLO ALVA, J. (2001). *La falsedad documental*. Lima: Juristas.p.143.

Se presentan dos modalidades: “El hacer en todo o en parte un documento falso” y “adulterar uno verdadero”.

Castillo Alva señala que la formación total de un documento falso no debe ser entendido en un sentido absoluto, como si se refiere a la invención o creación de una nueva forma de documento dentro del tráfico jurídico, sino ha de ser interpretada como de que se crea una ficticia declaración de voluntad que posee los respectivos signos de autenticación por parte del autor de la misma; por otro lado, la formación parcial de un documento falso consiste en el incluir en un documento existente declaraciones, datos, u otras cuestiones que el autor del documento no declaró, agregándolas al texto.<sup>85</sup>

En cuanto a la segunda modalidad, consistente en adulterar un documento, está requiere que el documento exista, se exige una determinada declaración de pensamiento fijada en un soporte material; la adulteración requiere un documento auténtico previo sobre el cual finalmente actuará e incidirá la conducta típica.<sup>86</sup>

En todo sistema inmobiliario es esencial la titulación auténtica<sup>87</sup>, por lo cual las inscripciones se realizan en virtud de un título que conste en un documento público; en base a documentos fidedignos que hayan sido generados por los funcionarios competentes y hayan cumplido con las formalidades necesarias para su ejecución”.<sup>88</sup>

Este principio resulta afectado cuando se presentan documentos públicos falsificados, “si un documento público genuino y auténtico es un modo poderoso de prueba y de plasmación de relaciones en el ámbito jurídico, su perversión causará, además de las consecuencias negativas en el caso en concreto, una progresiva desconfianza en la sociedad acerca de la verdadera utilidad de estos soportes documentales (...)”.

Entre los documentos que tienden a elaborar para lograr su cometido se encuentran las siguientes:

- Escrituras públicas de compraventas, con la finalidad de realizar las transferencias de la propiedad de los inmuebles, sin que de ello tomen conocimiento los verdaderos propietarios.
- Falsos poderes, “la falsa representación se produce cuando el acto jurídico se celebra por una persona que se atribuye un poder que nunca fue otorgado por el supuesto

---

<sup>85</sup> *Ibíd*em, p. 150

<sup>86</sup> *Ibíd*em, p. 154.

<sup>87</sup> GARCÍA GARCÍA, J. *Derecho Inmobiliario Registral...* Ob.cit, pp. 336.

<sup>88</sup> CAMPOS FERNÁNDEZ, S. (2016). Uso indebido del arbitraje y sus consecuencias en sede registral. . En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima, Perú: Praeter Legem. p.150.

representado, o cuando el poder se ejerce en exceso de las facultades conferidas por el representado.”<sup>89</sup>

- Actas de Junta General, mediante las cuales se remueven y nombran directorio, gerentes, consejo comunal; con la finalidad de que estos dispongan de las propiedades de la persona jurídica.

### **2.2.2. En el ámbito notarial**

#### *2.2.2.1. Suplantación de identidad*

Esta modalidad implica lograr inducir a error al notario respecto de la identidad de los verdaderos propietarios o personas legitimadas; a consecuencia de ello, se formalizan diversos actos jurídicos, mediante los cuales se consigue la transferencia de inmuebles. Es por ello que, en esta situación juega un rol importante el juicio de identidad, el cual es “una valoración que realiza el Notario a la vista de los medios admitidos, es decir, realiza más que una mera comprobación de documentos identificativos y la realiza siempre bajo su responsabilidad”.<sup>90</sup>

Por lo cual, el modo como operan los suplantadores, es por medio de artimañas engañan al notario haciéndose pasar como los propietarios o personas legitimadas para realizar actos de disposición sobre determinados inmuebles. Así, una vez obtenida la escritura pública, la misma se ingresa a registros públicos, inscribiendo de este modo la transferencia de la propiedad; posteriormente y de manera inmediata se transfiere el inmueble a un tercero, con la finalidad de alcanzar la protección de la fe pública registral.

Resulta sumamente importante realizar una correcta identificación de los comparecientes, con ella se pretende una doble finalidad: acreditar que la persona a quien se atribuye la autoría del acto efectivamente le corresponde y además porque la seguridad jurídica exige que, sin necesidad de nueva prueba, si se intenta hacer valer el documento, pueda establecerse la presunción de esta legítima procedencia.<sup>91</sup>

#### *2.2.2.2. Falsificación de documentos notariales*

##### *2.2.2.2.1. Con la participación voluntaria del notario*

El notario como profesional del derecho y funcionario público expide el documento público certificando y dando fe de la celebración de determinado negocio jurídico ante él. Su

<sup>89</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Sistema Registral y...* Ob. Cit, p. 207.

<sup>90</sup> VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Á. *La falsificación de...* Ob.cit. p. 47.

<sup>91</sup> *Ibídem*, p. 47.

actuación puede presentarse en determinadas circunstancias contraria al derecho, es por ello que existen situaciones en las cuales el notario contribuye en la elaboración de los documentos notariales, a fin de concretar las defraudaciones inmobiliarias.

Su conducta se encuentra regulada en nuestro Código Penal en el artículo 432, con la siguiente redacción:

**Artículo 432.-** Cuando algunos de los delitos previstos en este Capítulo sea cometido por un funcionario o servidor público o **notario** –el resaltado es mío-, con abuso de sus funciones, se le impondrá, además, la pena de inhabilitación de uno a tres años conforme al artículo 36, incisos 1 y 2.

Por lo cual, de determinarse la participación del notario en la falsificación de los documentos no sólo le impondrá la pena privativa de la libertad y los días-multas; añadido a ello quedará inhabilitado de ejercer el cargo.

Asimismo, según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1049, su actuar se encuentra sujeto a procedimiento disciplinario, calificándolo como faltas muy graves y cuya sanción correspondiente es la destitución y una multa mayor de 10 UIT y hasta 20 UIT.<sup>92</sup>

#### 2.2.2.2.2. *Cometida por particulares*

La falsificación de documentos también puede ser cometida por terceras personas, quienes por medio de artimañas logran elaborar documentación, a la cual le otorgan la calidad de auténtica y veraz. “El inserto en un parte notarial de una palabra realizada por tercero adulterando el contenido del mismo determina la falsedad de dicho parte.”<sup>93</sup> Esta conducta se encuentra regulada en el artículo 427 de nuestro Código Penal, desarrollado líneas arriba.

En virtud de lo expuesto, es preciso mencionar que en los supuestos de falsificación de documentos notariales con una mayor diligencia del registrador podría corroborarse que tal documento fue o no expedido por determinado notario, realizando una verificación de los protocolos, se lograría concluir si en ellos se encuentran registrados tales documentos, en virtud de los cuales se solicita la inscripción. De no existir concordancia entre el protocolo y los documentos ingresados, la inscripción de estos títulos apócrifos no debería proceder.

<sup>92</sup> Decreto Legislativo 1049, artículo 149-A: “Son infracciones disciplinarias muy graves:

d) Efectuar declaraciones y juicios, en la extensión de los instrumentos notariales, cuando le conste la falsedad de los actos, hechos o circunstancias materia de dichos instrumentos.

j) Expedir, dolosamente traslados instrumentales, alterando datos esenciales del instrumento o respecto a instrumentos inexistentes (..)”.

<sup>93</sup> Resolución 1030-2014-SUNARP-TR-L.

En el supuesto de la suplantación de identidad, podría ser de mayor dificultad para el registrador, porque ante eso surge la siguiente interrogante ¿Cómo podría saber si determinadas personas se apersonaron o no ante el notario para celebrar dicho negocio jurídico? En este supuesto, el problema debe atacarse desde la misma sede notarial.

### **2.2.3. En el ámbito registral**

#### *2.2.3.1. Calificación deficiente de los títulos presentados*

La calificación registral se encuentra directamente relacionada con el principio de legalidad, debido a que es el medio por el cual se manifiesta. García García menciona dos aspectos o pilares fundamentales del principio de legalidad: Por un lado, la titulación auténtica, por la que, para acceder a registro el contrato o negocio debe ser otorgado o formalizado en documento auténtico; por otro lado, la calificación registral, es decir el control de legalidad imprescindible para el acceso a registros.<sup>94</sup>

Lacruz Berdejo precisa que “sólo pueden tener acceso al registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos por las leyes” y define a la calificación registral como “un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al registro una situación jurídica inmobiliaria.”<sup>95</sup>

En ese sentido, Sánchez Calero afirma que “la actividad calificadora del registrador persigue resolver sobre la accesibilidad del título al registro”, ello atendiendo a que “es esencial que solo accedan a registros títulos válidos y perfectos, tanto en su forma como en su contenido.”<sup>96</sup>

El principio de legalidad se encuentra recogido en el Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y en el artículo 2011 del Código Civil, en los cuales se indica que el registrador realizará la calificación de la legalidad del título en virtud del cual se solicita la inscripción, “la calificación se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción”<sup>97</sup>

El artículo 31 del Reglamento General de los Registros públicos precisa que la calificación realizada por el registrador es la “evaluación integral de los títulos presentados al registro”, este previo examen y la debida realización del mismo siguiendo lo dispuesto en el

<sup>94</sup> GARCÍA GARCÍA, J. *Derecho Inmobiliario Registral...* Ob.cit. pp. 335-336.

<sup>95</sup> LA CRUZ BERDEJO, J. *Derecho Inmobiliario Registral.* Ob.cit. p. 345.

<sup>96</sup> SÁNCHEZ CALERO, F. (2006). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral.* Valencia: Librería Tirant lo Blanch. pp. 108-112.

<sup>97</sup> LA CRUZ BERDEJO, J. *Derecho Inmobiliario Registral.* Ob.cit. pp.- 355-356.

ordenamiento –entiéndase lo dispuesto en el Título IV del Reglamento General de los Registros Públicos y demás disposiciones pertinentes- es un principio que permite la seguridad jurídica de los negocios celebrados, del tráfico inmobiliario; ya que lo que ingresa a registros es una garantía en la contratación de los terceros y lo contenido en él es oponible erga omnes.

Así, sin un debido examen o control de la legalidad de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción, traería consigo situaciones de favorecimiento indebido. En los supuestos de defraudaciones inmobiliarias, muchas veces es la deficiente calificación que realiza el registrador, lo que permite y abre paso a la comisión de las mismas; dando lugar a la inscripción de transferencias de propiedades no conformes a derecho, generando ello un perjuicio en el patrimonio del propietario.

Es preciso mencionar que, tal como se ha desarrollado líneas arriba, la falsificación de los documentos es una constante en la configuración de las defraudaciones inmobiliarias, por ello resulta imperativa una correcta calificación de los títulos que pretenden lograr su inscripción ante registros. “La calificación registral constituye un examen minucioso y riguroso que efectúan las instancias registrales, a fin de determinar si los títulos presentados reúnen o no los requisitos normados (...)”<sup>98</sup>; por lo cual, desde el primer momento se debería detectar la falsedad del documento en virtud del cual actúa el requirente, imposibilitando el ingreso a registros de dicho documento y la incorporación de una situación jurídica nueva.

Cabe indicar que en oportunidades esta deficiente calificación realizada por el registrador, es el reflejo de su participación voluntaria en la comisión de estas defraudaciones que afectan a la confianza sobre la que se sustenta el registro; el registrador en provecho del cargo que ostenta permite el ingreso de documentos apócrifos con la finalidad de generar un perjuicio en el patrimonio de los legítimos propietarios, actuación que sin duda encuentra una motivación económica.

---

<sup>98</sup> Resolución N° 548-2011-SUNARP-TR-A.

### Capítulo 3

#### **Ley No. 30313 y otras herramientas implementadas en sede registral y notarial con la finalidad de combatir los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de documentos**

La Ley No. 30313, “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos y modificatoria de los artículos 213 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” (en adelante, la “Ley”) fue publicada el 26 de marzo de 2015.

La ley en mención fue el resultado de los proyectos de ley detallados a continuación:

1. Proyecto de ley No. 2996/2013-PE, presentado por el Poder Ejecutivo.
2. Proyecto de ley No. 3029/2013-CR, presentado por Congresistas.
3. Proyecto de ley No. 3350/2013-CR, presentado por Congresistas.
4. Proyecto de ley No. 3365/2013-CR, presentado por Congresistas.
5. Proyecto de ley No. 3848/2014-CR, presentado por Congresistas.
6. Proyecto de ley No. 3849/2014-CR, presentado por Congresistas.

Tal como señala su exposición de motivos de la Ley No. 30313, los problemas que la motivaron son la inseguridad jurídica que existe en sede registral y la inseguridad ciudadana, debido a que, estos factores han generado que ingresen a Registros Públicos títulos ilegales sustentados en documentos falsos o documentos suplantados en la identidad de los otorgantes; estos títulos afectan al propietario privándolo de su inmueble.

La ley desarrolló cinco aspectos importantes, estableciendo mecanismos de prevención y mecanismos de reacción frente a la comisión de fraudes inmobiliarios sustentados en documentos falsos o documentos suplantados en la identidad de los otorgantes, los aspectos desarrollados son los siguientes:

1. Procedimiento de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por suplantación de identidad o falsificación de documentos.
2. Procedimiento de cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos.
3. Modificatoria del artículo 2013° y 2014° del Código Civil.

4. Modificación del artículo 4° y 55° del Decreto Legislativo 1049.
5. Modificación de la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

Es importante tener en cuenta que a la fecha los artículos 4° y 55°, la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 han sido objeto de modificaciones.

Por lo que, en el presente apartado trataremos sobre las modificaciones del código civil que trae consigo la Ley; no sin antes hacer mención de las otras herramientas implementadas tanto en sede registral como en sede notarial para combatir la comisión de los fraudes a consecuencia de la suplantación de identidad y la falsificación de documentos.

### **3.1. Sede registral**

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos como ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos tiene que velar por la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro. Es por ello que, tiene la facultad de implementar diferentes medidas con la finalidad de fortalecer la prestación de sus servicios.

Así, en el ejercicio de dicha facultad ha implementado una serie de herramientas a fin de frenar la comisión de actos que generen un perjuicio en los propietarios. Ello, a consecuencia de la configuración de transferencias fraudulentas de predios, amparándose en documentación falsa o suplantada en la identidad de los otorgantes.

Entre las herramientas implementadas se encuentran las siguientes:

#### ***3.1.1. Alerta de Publicidad***

El 20 de julio del 2013 se publica en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, mediante la cual se aprueba la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN, directiva que regulaba el servicio gratuito denominado “Alerta Registral”. Con la implementación de dicho servicio se permitía comunicar la presentación de un título o títulos en las partidas registrales afiliadas. Tal comunicación se realizaría mediante el envío de un mensaje vía correo electrónico al usuario que se había suscrito.

Por medio de la implementación de este mecanismo, SUNARP buscaba reforzar la seguridad jurídica de lo que consta en registros, impidiendo o generando los medios para impedir que se inscriban actos jurídicos sustentados en documentos apócrifos.

Así, la finalidad a la cual está dirigida la implementación de este servicio es que, cuando se pretenda realizar algún movimiento en algunas de las partidas afiliadas se pondrá en conocimiento inmediato de su propietario y este realizará las acciones tendientes a proteger y salvaguardar su derecho. En definitiva, lo que se buscaba era impedir que personas inescrupulosas logran apropiarse indebidamente de inmuebles.

Sin embargo, este mecanismo se había implementado respecto de la propiedad inmueble, encontrándose los demás registros fuera de su alcance. Es por ello que, el 19 de febrero de 2018, mediante Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN, se aprueba la Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN, directiva que regula los “servicios de alerta registral”. Esta directiva viene a ampliar los registros respecto de los cuales se aplicaba el servicio de alerta registral (actualmente, “alerta de inscripción”). Asimismo, implementa un nuevo servicio.

En ese sentido, los “servicios de alerta registral” se encuentran conformados por el servicio de alerta de inscripción y alerta de publicidad. Ambos servicios operan a través de un sistema de búsqueda automatiza.

Según la Directiva 02-2018-SUNARP/SN, el servicio de alerta de inscripción es: “Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos”.

Por otro lado, el servicio de publicidad es: “Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas.”

En el caso del servicio de alerta de inscripción se incluye a todos los registros. Sin embargo, considero que la información que comunican debería ser más completa. Ello, porque la información brindada no permite actuar de una manera eficiente, toda vez que, primero me demandará tiempo en averiguar respecto acto que se pretende inscribir y de las partes que intervienen.

El servicio de alerta de publicidad solamente opera respecto del registro de predios. Por lo que, considero que debe ampliarse al registro de mandatos y poderes. Debido a que, muchas veces los fraudes también se dan a consecuencia de la inscripción de poderes falsos o suplantados en los otorgantes.

En términos generales, considero que la implementación de los servicios de publicidad registral es una medida beneficiosa. Debido a que, permiten tomar conocimiento de los actos que se pretenden inscribir y la información que se solicita. No obstante, aún presenta ciertas

deficiencias. Incluso, el problema que existe en determinadas zonas del Perú de la poca accesibilidad a la tecnología que es un factor que juega contra, toda vez que, si no se va de la mano de la tecnología esta medida no tiene éxito.

Asimismo, para lograr una mayor efectividad de la medida implementada, sería importante contar con una mayor difusión a fin de hacer de conocimiento de la población en general de la existencia de este mecanismo.

### **3.1.2. Inmovilización de Partidas**

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos buscó implementar un mecanismo adicional para reforzar la seguridad jurídica de lo inscrito. Es así que, el 26 de noviembre del 2013 se publica en el Diario Oficial el peruano, la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, mediante la cual se aprueba la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, directiva que regula el procedimiento de inmovilización temporal de partidas registrales de predios.

La directiva en su numeral I denominado “Antecedentes y situación actual” señala que “este mecanismos implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acoja indebidamente un título falsificado (...) Se implementa un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial”.

Este mecanismo se aplica únicamente al Registro de Predios, lo que busca es cerrar de manera temporal la partida registral de determinado predio, con la finalidad de impedir la inscripción de algún acto de disposición, carga o gravamen posterior a la presentación del asiento de inmovilización, sin el consentimiento del titular registral. La vigencia del asiento de inmovilización temporal es de diez (10) años, salvo solicitud expresa por parte del titular registral de un menor periodo de vigencia; el mismo que se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes. Para que se logre inscribir la inmovilización no debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen no inscrito con anterioridad al asiento de presentación de inmovilización, añadido a ello, tampoco debe existir algún título pendiente de calificación referido a algún acto de disposición, carga o gravamen.<sup>99</sup>

---

<sup>99</sup> Directiva No. 08-2013-SUNARP-SN – Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios.

Tal como señala la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN en su numeral 6.5.2, en el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, el registrador oficiará al Notario, árbitro o autoridad administrativo, a fin de que se confirme la autenticidad del título, procediéndose a suspender el asiento de presentación. En caso se confirme la falsificación del título, el registrador procederá a tachar el mismo; en caso se confirme la autenticidad del título, el registrador lo calificará y se procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización temporal, sin necesidad de la solicitud del titular registral o escritura pública otorgada por el propietario de derecho inscrito; situación que se pondrá en conocimiento del Jefe Zonal a fin de adoptar las sanciones penales correspondientes.

Así mismo, en su numeral 6.5.3 se indica que caso se presente título con fecha cierta posterior a la inmovilización de la partida, el registrador observará el título a efectos de que el titular solicite el levantamiento de la inmovilización. Así, presentada la Escritura Pública de levantamiento de inmovilización, el registrador cursará oficio al notario, a fin de comprobar la autenticidad del documento. En caso no se confirme la autenticidad, el registrador procederá a tacharla por falsedad documentaria; en caso se confirme la autenticidad el título se calificará y se inscribirá el levantamiento de la inmovilización y el acto de transferencia o gravamen.

En definitiva, es el titular registral quien solicita que por un periodo determinado se impide toda inscripción relativa a su propiedad, siendo el único que puede autorizar alguna modificación posterior, salvo lo previsto en la ley. Por ello, este mecanismo implementado tiene mayor firmeza respecto de lo que busca cautelar, pues el fin es evitar que se inscriban títulos que pretendan modificar la información contenida en la partida registral del predio.

### ***3.1.3. Bloqueo por presunta falsificación de documentos***

Mediante Resolución No. 019-2012-SUNARP-SN se aprobó la directiva No. 001-2012-SUNARP-SN, directiva que regula el “Bloqueo por presunta falsificación de documentos”

Tal directiva en su artículo 5 numeral 6 señala que: “El bloqueo por presunta falsificación de documento consiste en una anotación en la partida registral para publicitar sobre la detección, en sede registral, de la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que presuntamente contiene documento falsificado.” Asimismo, permite garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional.

En efecto, la implementación de este mecanismo en sede registral tiene por finalidad proteger la partida registral, la misma que se ha visto afectada por la inscripción de un asiento registral sustentándose en documentos falsificados. En tal sentido, con el Bloqueo Registral se

buscará impedir la inscripción de actos posteriores hasta que se resuelva de manera definitiva la problemática existente. No obstante, si se permite la anotación de la medida cautelar que se pudiera solicitar a fin de asegurar la decisión judicial, con la cual se busca obtener la declaración de la nulidad del asiento o eventualmente de toda la partida registral.

La vigencia de la anotación es de 120 días hábiles contados desde el día siguiente de la anotación. Asimismo, la directiva señala que, si el órgano jurisdiccional dicta la medida cautelar dentro del plazo de vigencia de la anotación, esta medida retrotraerá sus efectos a la fecha y hora del asiento de presentación de la anotación de bloqueo.

Finalmente, cabe mencionar que no procede anotar el bloqueo siempre que exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral del 2014 del Código Civil.

#### ***3.1.4. Sistema de Intermediación Digital – SID SUNARP***

Es importante señalar que este mecanismo no fue implementado directamente para combatir los supuestos de fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. Sin embargo, cabe mencionarlo debido a que, contribuye en la lucha contra estos supuestos.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos cuenta con una plataforma de servicios denominado “Sistema de Intermediación Digital SUNARP - SID SUNARP”. Este mecanismo permite realizar inscripción registral, de determinados actos, a través de la presentación electrónica de documentos con firma digital del notario.

Mediante Resolución No. 234-2014-SUNARP/SN se aprobó la Directiva No. 004-2014-SUNARP/SN, Directiva que regula la presentación electrónica del parte notarial con firma digital en el marco de la infraestructura oficial de firma electrónica.

Asimismo, mediante Resolución No. 068-2016-SUNARP/SN se amplió este servicio para la inscripción de la compraventa en el Registro de Predios. Sin embargo, esta medida sólo aplica para la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral No. IX.

### **3.2. Sede Notarial**

Tal como he señalado en el capítulo precedente, considero que en ocasiones el notario se configura como una puerta de acceso a la comisión de las defraudaciones inmobiliarias, ya sea por una deficiente actuación en el cumplimiento de sus funciones o, por su actuar no conforme a derecho.

En atención a ello, es que se han implementado determinadas medidas que permiten frenar la comisión de estas defraudaciones y así se permita proteger la propiedad, evitando la realización de actos de disposición sin contar con la voluntad del verdadero propietario. Entre estas medidas tenemos las siguientes:

### **3.2.1. Identificación de comparecientes**

El notario como funcionario público que da fe de los actos o contratos que ante él se celebran, formaliza la voluntad de los comparecientes y expide documento público; tiene la obligación de identificar debidamente a las personas que ante él se presentan, haciendo uso de todas las herramientas exigidas por ley -con las cuales debe contar en su despacho notarial- a fin de evitar y contribuir en la comisión de defraudaciones.

Así, el artículo 55 del Decreto Legislativo 1049, establece que “El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado (...)”; el artículo en mención contempla la fe de conocimiento y la fe de identidad. “La fe de conocimiento, se presenta cuando el notario conoce personal y directamente al compareciente, no requiriendo de ningún documento que le permita identificarlo. La fe de identidad se presenta cuando el notario, no conociendo personalmente al compareciente, constata su identidad con el documento legalmente establecido para tal efecto (...)”

Estos dos supuestos desencadenan consecuencias distintas. Si el notario cumple en la realización de una correcta identificación de los otorgantes y es inducido a error por terceros, no incurre en responsabilidad. No obstante, si el notario da fe de conocer a los otorgantes, en caso de suplantación de identidad, si incurre en responsabilidad.

El artículo en mención, exige que “en el instrumento público protocolar suscrito por el otorgante y/o interviniente, el notario deberá dejar expresa constancia de las verificaciones a las que se refiere el presente artículo o la justificación de no haber seguido el procedimiento.”

Por lo tanto, es obligación del notario realizar una correcta identificación de los comparecientes. Para lograr ello, se apoya en la base de datos de RENIEC, la implementación del sistema de verificación biométrica de huellas dactilares y la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones.

#### **3.2.1.1. Interconexión la base de RENIEC**

La identificación de los comparecientes exige que el notario verifique la identidad de los mismos, ello con la finalidad de evitar los supuestos de suplantación. El artículo 55 del

Decreto Legislativo 1049 establece que el notario debe requerir la presentación del Documento Nacional de identidad y además realizar la consulta de verificación biométrica.

En los supuestos en los cuales no pueda aplicarse lo descrito líneas arriba, se realizará la consulta en línea para la verificación de datos del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil; pudiendo el notario exigir cualquier otra documentación, o de ser el caso, testigos, para una correcta identificación.

Cabe mencionar que, en el artículo 16 inciso d) del Decreto Legislativo 1049 se contempla como obligación del notario: “requerir a los intervinientes la presentación del documento nacional de identidad –D.N.I- y los documentos de identidad o de viaje determinados para la identificación de extranjeros en el territorio nacional, además de la respectiva calidad migratoria vigente conforme a la normativa sobre la materia, así como los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares.”

Por otro lado, la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica se encuentra prevista en el Decreto Supremo No. 006-2013-JUS.

Es importante tener en cuenta que se ha previsto un mecanismo de actuación ante la incompatibilidad de los comparecientes con el resultado arrojado por la verificación. Así, el artículo 6 del Decreto Supremo antes mencionado, señala que: “En el caso que la comparación biométrica arroje resultados negativos, el notario está facultado a solicitar que el compareciente o interviniente efectúe el trámite de actualización de huellas respectivas ante el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -Reniec-, suspendiendo el otorgamiento del instrumento notarial respectivo.”

### *3.2.1.2. Interconexión con base de datos de Migraciones*

Del mismo modo, se establece que en caso de que los comparecientes tengan la calidad de extranjeros, el notario recurrirá a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, en tanto proporcionen información sobre el registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjero.

Este mecanismo implementado en sede notarial, es un aporte positivo en tanto permite la verificación correcta no solo de los peruanos, sino también de los extranjeros que comparecen ante un notario para celebrar distintos negocios jurídicos. Ello contribuye a impedir los supuestos de suplantación de identidad. Sin embargo, al permitir la posibilidad de que el notario debe fe de conocer a los comparecientes sin exigir seguir el procedimiento de

ley para la identificación, se presenta como una posible vía para la comisión de las defraudaciones.

Asimismo, considero que la exigencia de las técnicas de comprobación de la identidad debe implementarse de carácter obligatorio en todos los despachos notariales, más aún cuando se expiden documentos públicos que den mérito a la inscripción.

No obstante, lo antes señalado, es importante señalar que, unos de los mayores problemas para combatir esta situación es la falta de acceso a las tecnologías en los distritos más alejados de la ciudad- lugares donde no hay acceso a internet – lo cual limita al notario en su actuación de identificación.

### **3.2.2. Sistema Notario**

El Reglamento General de Registros Públicos en su artículo 9 precisa que el sistema notario es “un sistema de información a través del cual el notario obligatoriamente incorpora, cambia o retira a sus dependientes, sellos, firmas u otra información que sea habilitada en dicha aplicación para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados”

Es un mecanismo tecnológico de uso obligatorio para los notarios, el cual ayuda en el ejercicio de la función notarial, permitiendo al sistema registral tener conocimiento de quienes son las personas autorizadas por el notario para que realice los trámites correspondientes a la inscripción de algún título expedido en su despacho. Así como, tener conocimiento de la firma y sello del notario y poder realizar una comprobación diligente por parte de los registradores.

Este mecanismo también se encuentra regulado en la Séptima Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049. En dicha disposición se establece lo siguiente: “(...) Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes- el resaltado es mío-. El notario al expedir el parte o la copia certificada deberá consignar en estos instrumentos el nombre completo y número de documento de identidad de la persona que se encargará de la presentación y tramitación.”

Siguiendo esa línea el Tribunal Registral en la Resolución No. 057-2018-SUNARP-TR-L del 11 de enero de 2018 señala que, “la finalidad de la norma citada es la de garantizar la autenticidad de los traslados de los instrumentos públicos y de las copias certificadas que sustentan las inscripciones de los actos o derechos en los diversos registros del Sistema

Nacional de los Registros Públicos, ello en atención a que se habían detectado reiterados casos de falsificaciones de títulos con la regla de la libre presentación de títulos que hasta entonces había regido.

Esta medida se encuentra relacionada con las medidas de seguridad respecto de los datos del notario. Así, el artículo 14 del Decreto Legislativo 1049 señala que: “el notario registrará en el colegio de notarios su firma, rúbrica, signo, sellos y otras medidas de seguridad que juzgue conveniente o el colegio determine, y que el notario utilizará en el ejercicio de la función. (...) . Los colegios de notarios deberán velar por la máxima estandarización de los formatos y medios para la remisión de información”.

Por lo tanto, las medidas de seguridad en torno a la información del ejercicio regular de las funciones del notario, contribuyen a fin de contar con la información necesaria para evitar que terceras personas no autorizadas traten de presentar documentos y, de este modo, hacerlos pasar como auténticos y veraces. Lo que se busca es lograr una interconexión, con la finalidad de que ante cualquier circunstancia se logre detectar de manera oportuna el ingreso de algún documento apócrifo. Así, con la finalidad de coadyuvar en la consecución de los objetivos se ha establecido que a nivel nacional el uso uniforme del papel notarial, una medida adicional que pretender asegurar los documentos expedidos en sede notarial.

### ***3.2.3. Anotación preventiva por presunta falsedad o presunta suplantación de identidad.***

La Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 regulan este mecanismo de detección y prevención de la inscripción de actos fraudulentos sustentados en documentos protocolares o extra protocolares supuestamente falsificados o suplantados en la identidad de los comparecientes.

Ley No. 30313 modifica el texto original de dichas disposiciones precisando –entre otros puntos – lo siguiente:

Quinta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales	Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales
La presente anotación preventiva será procedente, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”	La presente anotación preventiva será procedente, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación.

Es importante tener en cuenta que el texto original no contemplaba que la anotación procedía en caso el titular registral sea un tercero distinto al que adquirió el inmueble sobre la base a documentos falsos o suplantados en la identidad. Incluso el Pleno LXIX del 2010 estableció lo siguiente:

1. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPLANTACIÓN “No procede la anotación preventiva si en la partida registral constan inscritos derechos a favor de terceros ajenos al título de la presunta suplantación”.

En base a ello, el Tribunal Registral emitió varias resoluciones. Entre ellas tenemos las siguientes:

1. Resolución No. 300-2015-SUNARP-TR-L, “(...) la anotación preventiva solo será posible mientras no exista derechos de terceros inscritos, es decir, solo si la propiedad aún permaneciera en la esfera jurídica de los adquirientes inmediatos al acto que se denuncia como viciado.”

2. Resolución No. 1910-2011-SUNARP-TR-L, “(...) tratándose de aquellos casos en los que en la partida registral conste inscrita una transferencia posterior a aquella en la que presumiblemente hubo suplantación, el Tribunal Registral en el LXIX Pleno realizado en sesión extraordinaria (...) adoptó el siguiente acuerdo (...)”

Sin embargo, con la dación de la Ley se modificó dicha situación, estableciéndose que si resultaba procedente la anotación incluso cuando titular registral sea un tercero distinto al que adquirió el inmueble sobre la base a documentos falsos o suplantados en la identidad. En base a esta postura el Tribunal Registral emite –entre otras- la siguiente resolución:

1. Resolución No. 697-2015-SUNARP-TR-A, (...) “es posible extender la anotación preventiva por presunta suplantación aun cuando el predio corresponda a un tercero distinto al que adquirió el derecho sobre la base del instrumento en el cual el otorgante habría sido suplantado.”

Cabe mencionar que, mediante la Resolución No. N° 315-2013-SUNARP-SN se aprobó la Directiva N° 09-2013-SUNARP-SN que regula en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto legislativo N° 1049.

En dicha Directiva establecen mecanismos para complementar la aplicación de la anotación y esta resulte efectiva. En ese sentido, se establece la obligación del Registrador de extender simultáneamente anotaciones de correlación en el Registro de Mandatos y Poderes y el Registro de Propiedad Inmueble.

Respecto a la modificación incorporada por la Ley 30313, debo señalar que lo más resaltante es la siguiente redacción: “la presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero –el subrayado es mío- distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado.” Del mismo modo, en el artículo 68.1 del Reglamento de la Ley 30313 se señala que: “la anotación preventiva notarial se extiende aun cuando el titular registral se aun tercero –el subrayado es nuestro- (...)”

Cabe preguntarse ¿Qué sucede si ejercidas las acciones judiciales se declara la nulidad de la inscripción, se le reconoce el derecho al tercero adquirente de buena fe o la propiedad se mantiene en su legítimo propietario?

Según lo mencionado líneas arriba, la posición del tercero que adquirió de buena fe podría verse atacada una vez presentada la solicitud de anotación preventiva y ejercida las acciones judiciales por el que ostente interés legítimo. Sin embargo, de presentarse la situación, se entiende que a razón del artículo 2014, se mantiene la protección del tercero adquirente de buena fe “aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante”.

Por lo cual, considero es necesario que los dispositivos normativos contemplen de manera expresa cual será la consecuencia a aplicar, pues esta redacción puede entenderse como un desconocimiento de la protección del tercero, pese a que su adquisición fue de buena fe. En consecuencia, ni porque su derecho se encuentre inscrito podría sentirse seguro, sensación que se generará en la sociedad. Jorge Ortiz señala que: “esto es lo más contradictorio que puede existir en función de lo que significa la fe pública registral.”<sup>100</sup>

Asimismo, considero que esta medida sólo resultaría aplicable cuando no se haya realizado ningún acto de disposición posterior a quien adquirió la propiedad sustentándose en títulos suplantados o falsificados, toda vez que, si el inmueble se encuentra en manos de un tercero de buena fe, esta medida no aportaría un resultado efectivo a favor de la protección de propietario que reclama su derecho de propiedad afectado.

---

<sup>100</sup> ORTIZ PASCO, J. (2015). La Ley No. 30313: un solo de contradicciones. *Actualidad Civil*, (10), p.116.

### 3.2.4. *Delimitación del ámbito territorial*

El artículo 4° del Decreto Legislativo 1049 ha sufrido varias modificaciones, siendo su texto original el siguiente:

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

En ese sentido, los notarios tenían competencia provincial, lo cual no les limitaba a ejercer su función cuando el bien objeto de la transferencia se encontraba en otra provincia. Sin embargo, la Ley No. 30313 plantea una modificación a dicho dispositivo, estableciendo lo siguiente:

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

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

Así, con esta modificación se limitaba que las actuaciones del notario referidas a actos de disposición o gravamen- lo cual incluye actos de transferencia de inmuebles se realizaran dentro de la provincia en la que el notario tiene competencia. Posteriormente este artículo es modificado por el Decreto legislativo 1232, este Decreto prácticamente dividió el artículo 4 en dos articulados. Así, el artículo 4 indicaba lo siguiente:

“El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es **provincial** no obstante la localización distrital que la presente ley determina.” (el resaltado es mío)

Dicho artículo fue complementado con el artículo 123-A, el cual señalaba lo siguiente:

“Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por **personas naturales** sobre **predios** ubicados fuera del ámbito territorial del notario. (...)

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

Cabe precisar que con la modificación se restringió de manera expresa únicamente a los actos de disposición de personas naturales, excluyendo de esta restricción a los actos que realicen las personas jurídicas.

En ese caso, tenemos dos escenarios:

<p>Juan            →            Pedro</p> <p>                  Contrato de compraventa</p> <p>                  Predio de Lima</p> <p>1. Notario de Lima.                                   Compraventa válida.</p> <p>2. Notario de Piura.                                   <b>Compraventa nula.</b></p>	<p>Inmobiliaria            →            Inmobiliaria</p> <p>ABC SAC                                    DEF SAC</p> <p>                                  Contrato de compraventa</p> <p>                                  Predio de Lima</p> <p>1. Notario de Lima.                                   Compraventa válida.</p> <p>2. Notario de Piura.                                   <b>Compraventa válida.</b></p>
--	---

Sin embargo, en el caso de que personas naturales realicen actos de disposición fuera de provincia, la utilización de sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares ayudaría para que las escrituras públicas no sean sancionadas con nulidad.

En setiembre de 2016 estas disposiciones fueron nuevamente modificadas mediante el Decreto Legislativo 1310. No obstante ello, la diferencia que se estableció entre personas naturales y personas jurídicas se mantuvo.

En mi opinión, que esta medida fue dictada con la finalidad de realizar las transferencias ante los notarios de manera más transparentes, ya que existían determinados lugares en donde los notarios realizaban dichas transacciones sin la constatación de la realidad. En parte resulta una medida óptima, sin embargo, puede acarrear un problema al entorpecer el tráfico comercial, ya que, en lugar de hacerlo más fluido lo que se origina es

poner trabas. Tal situación se presentaría cuando las personas que desean realizar las transferencias se encuentren en una ubicación geográfica y el inmueble en otra distinta.

En tal sentido, esto se presentaría como una desventaja para la eficiencia de las contrataciones inmobiliarias, toda vez que, se tendrían que desplazar hasta el lugar que se encuentre el inmueble – requiriendo mayor inversión económica y de tiempo.

Asimismo, considero que la exigencia de utilizar la huella biométrica, bajo sanción de nulidad, deber ser para todos los casos. Es decir, tanto para las personas naturales como para las personas jurídicas, en caso estas realicen actos de disposición de predios tanto fuera como dentro del ámbito territorial del notario. De no ser así, dicha situación sería un puente de acceso a la comisión de fraudes inmobiliarios.

### **3.3. El Principio de Legitimación y la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad y falsificación de documentos**

Nuestro ordenamiento jurídico regula el principio de legitimación en distintos dispositivos normativos. Así, tenemos que la Ley No. 26366, “Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos” en su artículo 3 literal b) regula una de las garantías del Sistema Nacional de Registros Públicos, la cual es “la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”

Asimismo, en el TUO del Reglamento General de Registros Públicos en el artículo VII del Título preliminar 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”.

Por otro lado, el Código Civil en su artículo 2013 regula el principio de legitimación precisando lo siguiente: “El contenido del asiento se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral de ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la **suplantación de identidad o falsedad documentaria** y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.” (el resaltado es mío)

Para Gonzales Barrón, “el principio de legitimación, o presunción de exactitud de las inscripciones, significa que existe concordancia entre la realidad jurídica y el contenido de las

inscripciones. El resultado es que, prima facie, el titular del derecho se corresponde con el titular de la inscripción.”<sup>101</sup>

El principio registral de legitimación contiene una presunción de exactitud de lo inscrito. En ese sentido, se presume que existe una coherencia entre lo contenido en registros públicos y la realidad jurídica. Asimismo, se presume que existe coherencia entre el asiento y el título. Sin embargo, dicha presunción es *iuris tantum*, es decir se admite prueba en contrario, la carga de la prueba recaería en la persona que se ve afectada por lo inscrito. Debido a que, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables se permite cancelar los asientos acudiendo a la vía del Poder Judicial.

Asimismo, para Álvarez Caperochipi “La legitimación significa el reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de una contenido que se presume verdadero y legítimo, y al que se otorga una eficacia inmediata provisional (a falta de prueba en contrario), por haber sido preconstituida con garantías en periodo no litigioso”.<sup>102</sup>

El objetivo de inscribir un título en registros públicos es la obtención de un sustento que sirva como prueba de las actuaciones en las relaciones jurídicas, facilitando el tráfico jurídico y las contrataciones inmobiliarias (en el caso de inmuebles). Tal como señala Peña Bernaldo de Quirós: “los asientos constituyen un título de legitimación, es decir, un signo suficiente que habilita al sujeto, respecto de todos, como titular de los derechos reales en la forma que manifiesta el Registro (aunque pueda no ser el titular, o no tener los derechos el alcance que el Registro manifiesta)”.<sup>103</sup>

En atención a los problemas que se venían presentando en el ámbito registral, es decir la presencia de casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, la SUNARP se encontró en la obligación de implementar un mecanismo para combatir el fraude inmobiliario. De esta manera, mediante la Ley No. 30313 se estableció que procede la cancelación en sede administrativa para los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad de los otorgantes. Este mecanismo generó la modificación del artículo 2013 del Código Civil.

---

<sup>101</sup> GONZALES BARRÓN, G. *Sistema Registral y...* Ob.cit, p.66.

<sup>102</sup> ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.p.525.

<sup>103</sup> PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derechos reales, derecho...* Ob.cit, p. 527.

Artículo 2013 anterior	Artículo 2013 actual
<p>El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declara judicialmente su invalidez.</p>	<p>El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, <b>mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.</b></p> <p>El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite <b>la suplantación de identidad o falsedad documentaria</b> y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.</p> <p>La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes. (el resaltado es mío)</p>

Cabe precisar que hasta antes de la dación de la Ley No. 30313 se contempla de manera expresa que únicamente se invalida un asiento registral por medio de un mandato judicial<sup>104</sup>, si este no existía, lo inscrito seguía surtiendo sus efectos y aunque se tome conocimiento de la existencia de títulos apócrifos que dieron lugar a la inscripción, se debía esperar un pronunciamiento judicial. Es por ello que, con la ley se abre un abanico de posibilidades, debido a que no sólo se permite que se declare la invalidez judicialmente, ahora también es posible que sea declarado por vía arbitral por medio de un laudo arbitral firme.

Así mismo, en el segundo párrafo del artículo 2013, se hace mención de la posibilidad de cancelar un asiento en sede administrativa únicamente para los casos de suplantación de identidad y falsificación documentaria.

La cancelación en sede administrativa generó que los administrados, sustentándose en causales diferentes, requieran la cancelación del asiento registral. Sin embargo, el Tribunal Registral en reiteradas resoluciones<sup>105</sup> ha precisado los supuestos en los cuales puede realizarse la cancelación en sede administrativa.

---

<sup>105</sup> Resolución No. 349-2018-SUNARP-TR-L, Resolución No. 305-2018-SUNARP-TR-L, Resolución No. 704-2015-SUNARP-TR-L, entre otras.

Cabe mencionar que, los supuestos de cancelación de inscripción o anotación preventiva en caso de inexistencia del acto causal o de la rogatoria; y por comprobación de inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción, regulados en el artículo 95 y 96 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, difieren con los supuestos planteados en la presente Ley, debido a que en ellos la cancelación se daba luego de realizar una previa investigación por parte del órgano competente<sup>106</sup>. Por lo contrario, en el caso de la cancelación planteada por la Ley No. 30313 no es necesario un análisis del fondo, la ley exige únicamente la declaración de la autoridad y, según lo manifestado en ella, el jefe zonal debe proceder a cancelar el asiento registral.

La cancelación del asiento inscrito es un mecanismo que se plantea ante la imposibilidad de haber actuado de manera oportuna o haber tomado conocimiento de que su patrimonio se encontraba siendo vulnerado por parte de persona o grupo de personas realizando actos ilícitos con el ingreso de un título falso a registros; por medio de la cancelación se presenta la posibilidad de atacar aquel asiento inscrito en base a títulos falsificados o suplantados en la identidad.

Por lo tanto, lo que busca esta medida es evitar que innecesariamente se recurra a la vía judicial cuando puede realizarse este procedimiento ante la misma SUNARP. Los beneficios que traería consigo serían para las dos partes. Por un lado, el tiempo jugaría en favor ya que los plazos para resolver son menores y así evitar un prolongado tiempo a fin de obtener una resolución judicial. Por otro lado, se permite aliviar la tan pesada carga procesal que aqueja al sistema judicial. De este modo, se logra evitar la sobrecarga del Poder Judicial.

Resulta importante mencionar que, el artículo 2013, in fine, establece lo siguiente: “La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.” Es decir, en virtud de la presunción de exactitud, las inscripciones pueden anularse siempre que se pruebe que no corresponde con la realidad.

Es una medida que aparentemente resulta beneficiosa, pero las interrogantes que surgen –desde mi punto de vista - son: ¿Qué logramos con la cancelación de un asiento

---

<sup>106</sup> Artículo 95.- Cancelación por inexistencia del acto causal o de la rogatoria

También se cancelarán de oficio o a petición de parte, los asientos de inscripción o de anotación preventiva cuando contengan actos que no consten en los títulos consignados como sustento de los mismos o cuando se hayan extendido sin estar comprendidos en la rogatoria de inscripción.

Artículo 96.- Cancelación por comprobada inexistencia del asiento de presentación o denegatoria de inscripción. Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

registrar? ¿Qué es lo que se buscó al implementar esta medida? ¿Realmente combate y frena el fraude inmobiliario?

Esto es en virtud de lo señalado en el artículo 5 de Ley No. 30313: “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 – el resaltado es mío- del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.” Así como, lo indicado en el artículo 48 del Reglamento de la Ley “La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular. En este caso, dicho titular registral no se ve perjudicado siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2014 del Código Civil- el resaltado es mío-(...)”

En estos articulados se desarrollan los efectos que producirá la cancelación, se indica que, aunque se cancele un asiento cuya inscripción se sustenta en documentos apócrifos, sus efectos en aras de la protección de un tercero adquirente de buena fe se mantienen, aunque esta protección implique un despojo de la propiedad del verus domino. Con la finalidad de reforzar la seguridad jurídica de las transacciones se mantiene la adquisición de un tercero. Por lo tanto, ¿Para qué se cancela el asiento sin con eso no se revierte la situación?, ¿Sería un mero trámite sin resultados reales?

Este tema ha generado varias discusiones doctrinarias, algunos autores se encuentran en contra de esta disposición y consideran que el artículo 5 de la Ley No. 30313 es inconstitucional, incluso se ha iniciado una acción de inconstitucionalidad. Sin embargo, para otros autores la protección del tercero de buena es resulta siendo lo más beneficioso para fortalecer la confianza en el registro. En ese sentido, explicaré la postura de dos autores, cuyas líneas de pensamiento son complementa distintas.

Gonzales Barrón sostiene que “la solución otorgada por la Ley, en concreto a lo desarrollado en su artículo 5 y en la modificatoria del 2014, es inconstitucional. Justificando su postura en las siguientes razones: Primero, la constitución en su artículo 70 establece que la propiedad es inviolable, lo cual significa que el derecho se mantiene incólume en el patrimonio del titular, por lo que se rechazan interferencias o intromisiones de carácter ilegítimo, entre las que se encuentran fundamentalmente las falsificaciones y suplantaciones. Segundo, la falsificación no puede imponerse a la propiedad, máxime cuando ello implicaría vulnerar los principios fundamentales de dignidad del hombre, libertad individual y libertad contractual, que impiden reconocer efectos a la falsificación, en cuanto se sobreponen ilegítimamente a la voluntad de la persona. Tercero, el Estado se encuentra obligado a

respetar y garantizar los derechos humanos, por tanto, la falsificación no puede expropiar de su vivienda al titular. Por último, señala que se enfrenta la “propiedad legítima adquirida” contra la “propiedad aparente”, por lo que el conflicto entre principios fundamentales se resuelve a través de la técnica de la ponderación.”<sup>107</sup>

Otros autores como Martín Mejorada precisa que: “es evidente que preferir al que inscribe es lo más conveniente, atendiendo a la confianza que genera el Registro. Con ello, se atiende a los fines del régimen económico y se cumplen los objetivos de la propiedad como figura constitucional. Esa confianza es crucial. Si no se protege especialmente a los terceros, el mercado inmobiliario quedaría paralizado, o sería tan caro que no habría negocios atractivos. Sin negocios no hay recursos y sin ellos no hay rentas, así de simple. El drama de los despojados por el fraude es innegable, pero más severo sería el daño a los terceros por la desconfianza que generaría la fragilidad de todas las adquisiciones. Nadie adquiriría bienes, ¿eso se quiere? Tendríamos una sociedad de propietarios petrificados, sin negocios.”<sup>108</sup>

En ese sentido, mi postura se inclina a favor de lo manifestado por Martín Mejorada, toda vez que, lo que buscan las personas, de una institución como es SUNARP, es el otorgamiento de la certeza de que sus derechos se encuentren salvaguardados y sean oponibles ante terceros, asegurándoles que estos serán protegidos frente a alguna intromisión. Por lo cual, la confianza que genera la inscripción, en la población en general, no podría verse debilitada por el desconocimiento de sus adquisiciones. Sin bien es cierto, el propietario se ve afectado en su derecho, esto se podría entender como una sanción ante su falta de diligencia y utilización de todos los mecanismos puestos a disposición a fin de proteger su propiedad.

Por lo cual, en aras de asegurar la continuación de las contrataciones inmobiliarias y estas no se vean afectadas, por el problema que se presenta entre proteger al tercero registral de buena fe o al verdadero propietario; nuestro ordenamiento pondera en atención a la seguridad jurídica y proteger al tercero adquirente, debido a que, si no se declina en brindarle protección, la generalidad de personas no se arriesgarían a realizar negocios jurídicos pues la confianza en el sistema registral estaría debilitado. En conclusión, en palabras de Martín Mejorado, “tendríamos una sociedad de propietarios petrificados, sin negocios”.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, considero que este mecanismo no resultaría muy beneficioso en atención al propietario y la reclamación de la afectación de su derecho. Pues,

---

<sup>107</sup> GONZALES BARRÓN, G. Ob.cit, pp. 209-2011.

<sup>108</sup> MEJORADA CHAUCA, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis: Revista de Derecho*, (67), p.237. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>

amparándose en el artículo 2014 y siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos, la protección será a favor del tercero de buena fe. En ese sentido, entendería que se obtendrá algún resultado óptimo para el propietario siempre y cuando no se haya inscrito algún acto de disposición posterior al asiento irregular. Es en este supuesto cuando el mecanismo de cancelación de la inscripción puede desplegar sus efectos de manera absoluta.

Así, resulta preciso indicar que, las medidas adoptadas por SUNARP significaron un esfuerzo para hacer frente y luchar contra las mafias organizadas que pretendían la apropiación ilícita de determinados bienes inmuebles con la finalidad de generar para ellas un beneficio económico en detrimento del patrimonio de los verdaderos propietarios. Asimismo se buscó salvaguardar una de las garantías del Sistema Nacional de Registros Públicos – contenidas en la Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos- la cual es “otorgar seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”<sup>109</sup>. En ese sentido, SUNARP se encontraba facultado para adoptar las medidas que considere pertinentes a fin de limitar estos actores delictivos.

### **3.4. El Principio de Fe Pública Registral y la modificación a partir de la ley 30313**

El principio de fe pública registral se encuentra regulado en diferentes normas que forman parte de nuestro sistema jurídico. Así, el artículo VIII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de Registros Públicos señala lo siguiente:

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.”

Asimismo, el artículo 2014 del Código Civil precisa lo siguiente:

---

<sup>109</sup> Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

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

“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 títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

Es importante señalar que, la Ley Hipotecaria Española con su artículo 34 inspiró la redacción de nuestro dispositivo normativo, ella contempla lo siguiente:

“El tercero que de buena fe adquiriera a **título oneroso** algún derecho **de persona que en el Registro aparezca con facultades** para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que **haya inscrito su derecho**, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

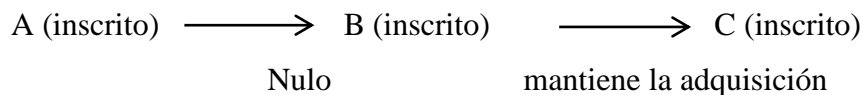
Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente. (el resaltado es mío)”

Según Mendoza del Maestro, el artículo 2014° contiene dos normas distintas: Por un lado, la adquisición a non domino y, por otro, la protección de la adquisición. En ese sentido, dicho dispositivo normativo hace mención a dos negocios jurídicos, el presupuesto es que las titularidades se encuentren inscritas. El primer negocio podría ser nulo, anulable o rescindible y el segundo negocio debe ser válido. Por lo cual, el tercero ajeno al primer negocio jurídico siempre que cumpla con determinados requisitos adquirirá a non domino la propiedad sobre determinado bien; una vez adquirida la propiedad ella gozará de protección siempre y cuando se inscriba el derecho. En conclusión, para recibir la protección de la fe pública registral es necesario lo siguiente: una adquisición a non domino, buena fe e inscripción en registros.<sup>110</sup>

Del mismo modo, Gómez Matos señala que, “es un principio (...) en el que puede graficarse primero una relación jurídica determinante entre un vendedor y un comprador, que inscribe en el Registro pero que por hipótesis es nula; y una segunda relación en la que el antiguo comprador se convierte en vendedor del mismo bien a un tercero. Esta segunda venta también se inscribe, no constando en el registro la causa de la inexactitud de la primera relación jurídica. Aquí la conexión es lineal, en el sentido que se aprecian dos líneas

<sup>110</sup> MENDOZA DEL MAESTRO, G. *La ley No...* Ob.cit, pp.13-14.

sucesivas, digamos en vertical, una después de la otra (...)”. Así mismo, señala que el tercero al que hace mención el artículo 2014 es un non domino, quien en cumplimiento de determinados requisitos más la inscripción mantendrá su derecho.<sup>111</sup>



Jorge Avendaño señala que, “(...) la fe pública registral tiene estrecha conexión con la presunción iuris tantum de exactitud y validez del contenido de la inscripción. El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013 del Código Civil). Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; la pasiva protege al tercero que contrata con quien tiene derecho inscrito”.<sup>112</sup>

El principio de la fe pública registral se sustenta en la confianza de la apariencia que brinda el registro. Este principio busca proteger la adquisición de aquel que, basándose en lo inscrito realiza negocios jurídicos con aquellas personas que aparecen como legitimados para ello. De esta manera, el negocio jurídico tendrá validez independientemente de que el negocio previo sea nulo o anulable; esta adquisición será reforzada siempre que el tercero actúe de buena fe e inscriba su derecho.

En definitiva, lo que busca Registros Públicos es garantizar y otorgar certeza de las titularidades inscritas, de tal modo que, los titulares tengan la convicción de que sus derechos se encuentran protegidos (seguridad estática). Por otro lado, busca garantizar las transacciones y que estas se realicen de manera idónea (seguridad dinámica).

Es por ello que, en el artículo 3 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de Registros Públicos se establece como una de las garantías del sistema la siguiente:

c) seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

<sup>111</sup> GÓMEZ MATOS, M. (2012). Doble venta, Inoponibilidad, Buena Fe y Buena Fe Registral; a propósito de la Casación No. 204-2010- Huaura. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (166), p.2.

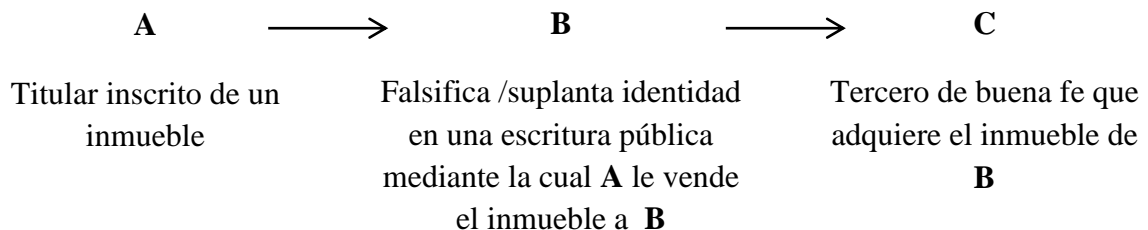
<sup>112</sup> AVENDAÑO VALDEZ, J., DEL RISCO SOTIL, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Revista Ius et veritas*, (45), p. 193. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>. <Consultado el día 06 de junio de 2018>

En ese sentido, las personas que contratan en base a lo contenido en el registro encontrarán protegidos sus derechos, ello a fin de garantizar el tráfico patrimonial, la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral.

Es importante precisar que el derecho del tercer adquirente de buena fe protegido por el artículo 2014 nace por disposición de la ley, siempre que este cumpla con los requisitos establecidos en dicho articulado. Es decir, el efecto adquisitivo o la transferencia de la propiedad no se configuran con el negocio jurídico mismo o el contrato celebrado, sino que se considera como un hecho jurídico que, junto con otros elementos previstos en el ordenamiento, tales como la posesión, la apariencia, la publicidad registral y la buena fe, logra obtener relevancia y reconocimiento jurídico.

### 3.4.1. Propietario vs Tercer adquirente de buena fe: seguridad jurídica estática vs seguridad jurídica dinámica.

El supuesto ante el que nos encontramos es el siguiente:



Ante este escenario la interrogante que surge es, ¿Se protege el verdadero dueño, es decir “A”, o se protege al tercer adquirente de buena fe, ¿es decir C?

En el marco de las relaciones contractuales que tienen por objeto la transferencia de bienes inmuebles, la publicidad juega un rol preponderante. La publicidad que brinda el registro tiene una doble finalidad. Por un lado, otorgar seguridad estática o seguridad de derecho, mediante la cual un titular no puede ser privado de su derecho sin su consentimiento. Por otro lado, la seguridad dinámica o del tráfico jurídico inmobiliario, por la cual la adquisición de un derecho subjetivo no puede devenir en ineficaz por alguna causa que no conoció o no debió conocer el adquirente.<sup>113</sup>

<sup>113</sup> DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho...* Ob. cit, p.325.

El registro protege tanto la seguridad estática como la seguridad dinámica, sin embargo, existen ocasiones en las que resulta necesario sacrificar la seguridad estática en beneficio de la seguridad dinámica, ello en virtud del tráfico inmobiliario, la circulación del dinero y la protección de la apariencia que otorga el registro.

Los defensores de la seguridad estática postulan que el verdadero propietario solamente debería verse despojado de su propiedad si, por acción u omisión, causó la apariencia que condujo a error al tercero de buena fe. Por ello, en los casos de falsificación y suplantación, en los cuales claramente no existe participación del verdadero propietario, el tercero de buena fe no podría quedar protegido. Por otro lado, los defensores de la seguridad dinámica señalan que con la seguridad del tráfico inmobiliario se producen efectos que benefician la economía del país. De esta manera, si el tercer adquirente cumple con todos los requisitos señalados en la ley será alcanzado con la protección de la fe pública registral.<sup>114</sup>

En ese orden de ideas Martín Mejorada precisa que: “cuando un tercero inocente contrata válidamente con quien aparece en el Registro como titular de un bien, adquiere un derecho que merece protección, tan importante como el dominio civil del propietario que fue víctima del fraude. Ambos derechos son propiedad desde el punto de vista constitucional, aunque no pueden ser atendidos simultáneamente con el mismo bien; por ello, hay que elegir. La opción no pasa por preferir a un derecho por ser mejor que el otro, ya que ambos son iguales, sino por acoger al que mejor aporta a la sociedad.”<sup>115</sup>

Asimismo, Díez –Picazo precisa que “un tráfico jurídico que impusiera una rigurosa carga de la averiguación de la titularidad que ostenta aquel con quien se trata, sería o sumamente difícil o sumamente inseguro. La facilitación del tráfico exige en ocasiones derogar la máxima según la cual *nemo plius iura in alium transferre potest ipse habet* y proteger la razonable confianza en la apariencia jurídica.”

En el tráfico jurídico no le es siempre posible al individuo investigar la esencia de las cosas, debiendo atenerse normalmente a su apariencia externa y confiar en ella. La seguridad del tráfico quedaría muy perjudicada si esta confianza no encuentra protección. Ello, debe tenerlo en consideración el ordenamiento jurídico, y, en determinadas circunstancias, hará prevalecer la apariencia sobre la existencia. La cuestión reside en saber en qué medida ha de protegerse la confianza en estos supuestos de hecho externos.<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> VALERO FERNÁNDEZ- REYES, A. (2016). La falsificación de los documentos notariales y el registro de la propiedad en España. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima, Perú: Praeter Legem. p.53.

<sup>115</sup> MEJORADA CHAUCA, M. *Propiedad constitucional, a...* Ob.cit, p. 237.

<sup>116</sup> LEHMANN, H. (1975). *Tratado de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado. p.203

Lehmann precisa que: “(...) La confianza en la apariencia no ha de protegerse con una ciega certeza, sino que ha de tener un fundamento objetivo. En la adquisición jurídica del no titular el adquirente solo merece protección cuando adquiere de alguien que tenga con la cosa una relación externamente reconocible, que pueda ser apreciada por los sentidos y que le haga aparecer como titular. (...).<sup>117</sup>

En definitiva, el registro busca garantizar la seguridad estática y la seguridad dinámica. En los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad de los otorgantes, el verdadero propietario reclama su derecho exigiendo que no sea privado de este sin su consentimiento (seguridad estática). Por otro lado, el tercer adquirente reclama su derecho exigiendo que este sea protegido debido a que, él contrató confiando en la apariencia que el registro generó (seguridad dinámica). En este supuesto se contraponen el interés particular del verdadero propietario con el interés del tercer adquirente, el cual representa un interés de toda la sociedad. Ello, porque la sociedad reclama que las transacciones que se realicen, en base a la información contenida en registros, sean válidas y eficaces.

Se encuentra claramente determinado que proteger al tercer adquirente es la opción que más beneficios genera para la sociedad, debido a que, si el registro se limita a garantizar de manera rigurosa la seguridad estática y proteger los derechos del propietario inscrito, tendríamos pocas transacciones. Es decir, pocas personas que animarían a adquirir inmuebles, ello afectaría a la economía del país.

### **3.4.2. Presupuestos para la configuración del principio de fe pública registral**

#### **3.4.2.1. Tercer adquirente de buena fe**

Es aquel que, sin tener conocimiento, adquiere y contrata con un intermediario y no con el verdadero propietario, es externo a la relación jurídica previa. Para que este tercero sea protegido debe haber actuado de buena fe, requisito indispensable que el ordenamiento jurídico establece para protegerlo y privar al *verus domino* de su propiedad.

Roca - Sastre Muncunill señala que la buena fe consiste en la confianza o creencia de que el enajenante es «dominus», o titular verdadero del derecho que piensa adquirir y adquiere el tercer adquirente «a non domino». Es la buena fe la simple ignorancia del defecto de titularidad del derecho que ostenta el transferente.<sup>118</sup>

<sup>117</sup> *Ibíd.*, p. 204.

<sup>118</sup> ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado (01 de junio de 1970). *Las adquisiciones a non-domino*. p.7. Recuperado de: <https://libros-revistas-derecho.vlex.es>. <Consultado el día 07 de Julio de 2016>

“La buena fe es no sólo subjetiva (creencia en el poder de disposición del transmitente o ignorancia de la falta de dicho poder), sino también objetiva, puesto que debe fundarse en una situación de apariencia que razonablemente permita esa convicción”.<sup>119</sup>

Megoni<sup>120</sup> señala:” La buena fe es un elemento integrante del supuesto material del efecto jurídico en cuestión y, por ende, un requisito o presupuesto de la atribución (por la Ley) del derecho ajeno al tercer adquirente. Este adquiere eficazmente (a título derivativo) no en cuanto es de buena fe, sino en cuanto el que se produce como enajenante está investido de la apariencia del derecho y el tercero confía en que esta apariencia es realidad, esto es, cuando no existe discordancia entre una y otra, sino que cree que esta divergencia no existe. Por esto la Ley impide tal adquisición cuando la abstracta confianza objetiva no se corresponde con la concreta legítima expectativa subjetiva del tercer adquirente.

La buena fe por parte del tercer adquirente no debe sustentarse únicamente en el desconocimiento de la falta de legitimidad del “*non dominus*”, sino que es necesario que en la realidad se genere una apariencia que conduzca al tercero a contemplar al “*non dominus*” como verdadero propietario o persona con poder para realizar estos actos de disposición.

#### 3.4.2.2. *Negocio jurídico válido a título oneroso*

Para otorgarle la protección al tercer adquirente además de haber actuado de buena fe, hace falta un elemento fáctico más, este sería el título válido. Por lo tanto, debe existir un negocio jurídico que tenga finalidad enajenativa y que cumpla con los requisitos para ser considerado como tal, es decir que el negocio celebrado entre el tercer adquirente y el *non dominus* sea abstractamente idóneo para producir los efectos jurídicos que se busca con la celebración de este negocio.

El negocio jurídico celebrado debe haberse realizado a título oneroso, es decir, aquel negocio jurídico que signifique un sacrificio patrimonial, en este caso respecto del adquirente; pues es en este tipo de transacciones que se presenta el interés por salvaguardar la seguridad del tráfico jurídico y la circulación de bienes. Si el negocio ha sido celebrado a título gratuito, no caeríamos ante supuestos de protección del tercer adquirente.

#### 3.4.2.3. *El transferente ante registros aparece como persona legitimada*

El tercer adquirente confiando en la seguridad que brinda el Registro y en la veracidad de todo aquello inscrito en él, celebra el negocio con quien figura como propietario

<sup>119</sup> DIEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del derecho...* Ob.cit, p.905.

<sup>120</sup> Citado por ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. *Conferencia pronunciada en...* Ob.cit, p.9.

o persona legitimada. Sin embargo, el transferente no es el dueño del inmueble por defectos en su título adquisitivo.

#### *3.4.2.4. El adquirente inscriba su derecho en Registros Públicos*

En caso el tercero adquirente no inscriba su derecho, este no será mantenido en caso se anula, resuelva o cancele el derecho del otorgante. Que ni en los asientos ni en los títulos archivados consten las causas que anule, rescinda cancele o resuelva el derecho del otorgante.

#### **3.4.3. El principio de fe pública registral antes de la Ley No. 30313**

Antes de la dación de la Ley No. 30313 el artículo 2014 del Código Civil establecía lo siguiente:

“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 o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.” (el resaltado nuestro).

Respecto a la aplicación del artículo 2014° existían dos posturas que discrepaban en torno a la diligencia que el adquirente debía tener y las gestiones que tenía que realizar con la finalidad de alcanzar la protección de la fe pública registral.

Por un lado, existían pronunciamientos en los cuales se precisaba que bastaba con la revisión de los asientos registrales, debido a que, estos contenían un resumen de los títulos archivados y eran el resultado de una rigurosa calificación por parte de los registradores.

Por otro lado, existían pronunciamientos que señalaban que resultaba necesaria la revisión de los asientos registrales y los títulos archivados.

Sin embargo, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establecía lo siguiente:

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

Es por ello que, la mayoría se declinaba a que resulta necesario que las personas interesadas en adquirir los inmuebles revisaran los asientos registrales.

Cabe mencionar que, en la mayoría de los casos se mantuvo la postura uniforme que requería que el tercero haya actuado de buena fe; observando la buena fe objetiva (verificar la información que consta en registros) y la buena fe subjetiva (constatar la realidad extra registral).

A continuación, desarrollaré brevemente algunos de los pronunciamientos:

#### *3.4.3.1. Casación No. 3088-06-Lima*

La Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República emite la siguiente sentencia:

“SEPTIMO: Que, por ello y a fin de asegurar la buena fe registral **no es solo necesario leer el resumen del asiento registral, sino tomar conocimiento del título archivado** que le dio origen, más aún cuando el artículo 185 del Reglamento, dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos, no se requiere tener interés directo o indirecto en la inscripción o documentos, ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan.

OCTAVO: En tal contexto, es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término **“registro público” su concepto y alcance no puede ser interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento del asiento registral**, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos (...)” (el resaltado es mío).

En este pronunciamiento la sala establece que registros no solo se encuentra conformado por los asientos registrales, sino que también comprende a los títulos archivados que dieron origen a los asientos registrales.

Por ello, no basta solo mirar lo contenido en los asientos, sino que es necesario ir más allá. Esta posición se afianza al afirmar que lo contenido en registros se presume conocido por todas las personas, más aún cuando la información contenida en él es de acceso a la sociedad en general, sin expresión de causa. Es importante precisar, que considero que la revisión de los títulos archivados es una carga que se traspa al administrado (tema que desarrollaré más adelante).

*3.4.3.2. Casación No. 3160-2008- Arequipa.*

La Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema de Justicia de la República precisa que la buena fe no solo se sustenta en lo que consta en registro, sino que debe constatarse que el tercero no conocía la inexactitud por otros medios. Así emite la siguiente sentencia:

“Tercero: Que, uno de los pilares del derecho registral es la buena fe con que actúa el usuario de los Registros Públicos; es así que el artículo 2014 del Código Civil, que regula el principio de Buena Fe Pública Registral (...) la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (...)

Cuarto: Que, el principio registral aludido en el considerando anterior se puede inferir i) que sea cual fuere la causa que ha dado lugar a la ineficacia del título del transferente: esto es, que adolezca de **nulidad** por cualesquiera de las causales establecidas en la ley; o anulabilidad; o sea resuelto o rescindido; ello no debe afectar el título del tercero adquirente registral, quien conservará su derecho inscrito al haber procedido con buena fe de acuerdo a la información que aparecía en los Registros Públicos; y **ii) que la presunción de buena fe del tercero adquirente sólo puede ser quebrada acreditando el interesado que el referido tercero, pese a lo que informaba el Registro, conocía por otros medios, que dicha información sea inexacta y perjudicaba un futuro acto jurídico.**” (el resaltado es mío)

En esta ocasión la sala no solo contempla la revisión de los títulos archivados y los asientos registrales, sino que incluye la expresión “otros medios”. En ese sentido, exige que la persona no sólo verifique la realidad registral sino también la realidad extra registral, de tal modo, que confirme que estas coinciden.

Ello, porque en ocasiones puede resultar que, quien aparece en registros públicos como legítimo propietario, en la realidad- fuera de registros- no lo es. Por ello, la persona que desea adquirir debe actuar con la debida diligencia.

*3.4.3.3. Casación No. 5745- 2011- Lima.*

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema el 11 de octubre de 2012 emite la siguiente sentencia:

“PRIMERO.- (...) el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos precisó los alcances de la regulación contenida en el artículo 2014 del

citado Código de la siguiente manera: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, **siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.**”

SEGUNDO.- (...) Ello en atención a la rigurosa calificación registral existente en nuestro sistema – a cargo de un profesional del Derecho – y al **asiento registral que es más que un simple “resumen” del título**, al determinar la nueva “situación jurídica” derivada.”

TERCERO.- (...) éstos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales, **no siendo necesario remitirse a los títulos archivados** como pretende la demandante (...) (el resaltado es mío).

En este pronunciamiento la sala toma una postura distinta, debido a que, establece que basta con revisar y contratar en base a lo indicado en los asientos registrales. Ello, toda vez que, para obtenerlos el registrador ha tenido que realizar un riguroso estudio y calificación de los títulos presentados.

Traspasar la carga de la revisión de los títulos archivados genera excesivos costos de transacción; esta no es una tarea fácil, demanda tiempo, dinero y conocimiento. Ello, porque se requiere un conocimiento mínimo de derecho para poder realizar un estudio de lo contenido en los asientos registrales.

Aunado a ello, si el registrador que tenía mejor posiciones para conocer los vicios que podía presentar los títulos, no logró percatarse de ello, ¿Qué hace pensar que un tercero ajeno a ello si pueda detectarlos?

#### ***3.4.4. El principio de fe pública registral después de la Ley No. 30313***

Tal como he mencionado líneas arriba, la Ley No. 30313 trajo consigo la modificación el artículo 2014 del Código Civil. En ese sentido, el mencionado artículo quedó redactado de la siguiente manera:

“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 títulos archivados** que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.” (el resaltado es mío).

De este modo, se estableció de manera expresa que resultaba necesaria la revisión de los títulos archivados que dieron origen al asiento registral. En ese sentido, para que el tercero adquirente sea de buena fe, debe constatar que las causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante no solo consten en el asiento, sino también en el título registral.

*3.4.4.1. El traspaso de la carga de la revisión de los títulos archivados al administrado, ¿Un obstáculo o una herramienta?*

Tal como he mencionado líneas arriba, a partir de la modificación del artículo 2014 del Código Civil se ha establecido que la diligencia del tercero de buena fe debe comprender la revisión no solo de los asientos registrales sino también de los títulos archivados.

Al respecto, considero que esta medida genera excesivos costos de transacción, debido a que, cuando una persona quiera comprar un inmueble tendrá que realizar la lectura de los títulos archivados para poder constatar que en ellos no figuren las causas que anulen, rescinda, cancelen o resuelvan el derecho del otorgante. De esta manera, si en los asientos no constan estas causas, pero en el título si consta, esta persona no será alcanzada con la protección de la fe pública registral.

La visualización de los títulos archivados no es una tarea fácil que cualquier persona sin conocimiento mínimo del derecho pueda realizarlo. Sino que es una tarea que demanda tiempo, dinero y conocimiento.

En primer lugar, demanda tiempo, debido a que, estos no se encuentran digitalizados sino que todos los documentos están en físico. Por lo que, el tiempo que demora para visualizarlos es mayor. En ocasiones, se hace retornar a las personas dentro de un par de horas, toda vez que, debe realizarse la búsqueda de estos en los archivos.

En segundo lugar, no se realizará una simple visualización de los títulos, sino que debe realizarse un estudio de estos con la finalidad de poder determinar si existen causas que anulen, rescinda, cancelen o resuelvan el derecho del otorgante. Este estudio no lo podrá realizar un ciudadano de a pie. Ante esta situación requerirá contratar a un abogado que le ayude con el estudio de estos títulos, el abogado deberá ser conocedor de las distintas materias relacionadas con lo contenido en el título archivado, esto es un costo adicional. En ese sentido, esta medida demanda tiempo y costos adicionales para las personas.

Asimismo, está trasladando la revisión de los títulos archivados las personas pese a que el registrador debe realizar un estudio riguroso de estos. Por lo tanto, se traslada la carga a las personas de realizar una función semejante a la que realiza el registrador.

Otra interrogante que surge al respecto es, ¿La revisión debe realizarse respecto de todos los títulos archivados, es decir, desde el que dio origen a la partida registral?

En este caso, las personas deberán revisar los títulos archivados anteriores hasta un plazo de 10 años. Ello, con la finalidad de comprobar la inexistencia de vicios en el derecho del otorgante dentro del plazo de prescripción.

Mendoza del Maestro señala que, otro de los problemas que surgen en torno a esta nueva exigencia es que “la responsabilidad de la calificación del registrador para casos de responsabilidad civil ya no se le extiende. En los nuevos procesos en los cuales se alegue la fe pública registral, cuando se le demande al registrador por una inadecuada inscripción, este simplemente va a alegar que es hecho de la propia víctima dado que esta debió ir al título archivado a verificar la patología.”<sup>121</sup>

En virtud de lo antes mencionado, puedo concluir que esta medida es excesivamente costosa para las personas que deseen comprar un inmueble. Al respecto, cabe preguntarnos, ¿Esta medida era necesaria?, ¿Se logró poner fin a los supuestos de fraude?

---

<sup>121</sup> MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2015). La Ley No. 30313, el sistema registral y la ¿Buena? Fe Pública Registral (Ceteris Paribus). *Pontificia Universidad Católica del Perú*. Recuperado de <https://works.bepress.com/gilberto-mendozadelmaestro/15/>. <Consultado el día 08 de setiembre de 2018>



## Capítulo 4

### ¿Los mecanismos implementados son eficaces?

En el capítulo anterior he desarrollado las herramientas implementadas tanto en sede registral como en sede notarial para frenar los supuestos de defraudaciones inmobiliarias sustentadas en la suplantación de identidad y la falsificación de documentos. Asimismo, he tratado respecto de las modificaciones en el Código Civil con la finalidad de frenar estas defraudaciones.

En el presente capítulo explicaré brevemente si estas herramientas y cambios han sido beneficiosos para el sistema y contribuyen de manera favorable. De este modo, emitiré mi opinión respecto de los puntos de mejoras que se podrían implementar para hacer estos mecanismos más completos.

En primer lugar, debo indicar que la implementación del **Sistema de verificación de la huella biométrica** es un mecanismo muy favorable y permite evitar los supuestos de suplantación de identidad de los otorgantes. Sin embargo, la normativa, sólo lo establece como obligatorio respecto de la realización de los actos de disposición de las personas naturales fuera del ámbito de competencia del notario. Ante ese escenario, a los actos de disposición de las personas naturales dentro del ámbito de competencia del notario y los actos de disposición de las personas jurídicas dentro y fuera del ámbito de competencia no alcanzaría esta obligatoriedad. En ese sentido, si no se establece esto de manera expresa, estos tres escenarios serían una puerta de fácil acceso a la comisión de las defraudaciones. Por lo tanto, la mejora se encontraría en establecer la obligatoriedad de utilizar el sistema de verificación de la huella biométrica para absolutamente todos los actos que se pretendan realizar ante sede notarial.

En segundo lugar, la crítica al servicio de **Alerta registral** es que este servicio debería ser más eficiente. No es suficiente con alertar a una persona indicándole que en las partidas afiliadas se pretende inscribir algún acto. Sería sumamente práctico y eficiente que en dicha alerta se le indique por lo menos los siguientes datos: otorgantes, acto a inscribir, notario, juez o funcionario que lo dispone. Eso implicaría reducir tiempos y costos. De ese modo, con la información brindada, la persona podrá actuar de una manera más diligente. La solución es sencilla, si está información se encuentra en el sistema ¿Por qué no agilizar y proporcionar una información más completa?

En tercer lugar, considero que el mecanismo de **Anotación preventiva** por presunta suplantación o presunta falsificación de documentos al permitirse aun cuando el titular

registral sea un tercero va en contra del sistema. Es importante tener en cuenta que, el sistema busca proteger al tercero que adquirió de buena fe. Por lo tanto, esta disposición resultaría incoherente.

A continuación, abordaré las modificaciones que la Ley No. 30313 trajo consigo respecto del principio de fe pública registral; intentando de este modo determinar – desde mi punto de vista – si los cambios resultaron óptimos.

#### **4.1. La modificación del artículo 2014 resulta favorable para el ordenamiento jurídico y las contrataciones inmobiliarias?**

Tal como he mencionado en el capítulo anterior, antes de la dación de la Ley No. 30313 existían dos interpretaciones en torno a la diligencia que el tercer adquirente debía tener con la finalidad de alcanzar la protección de la fe pública registral. La Ley No. 30313 consolidó esas dos interpretaciones y estableció que resultaba necesario revisar los **títulos archivados y los asientos registrales** a fin de determinar que no existan causas que anulen, rescindan, resuelvan o cancelen el derecho del otorgante.

En ese sentido, no bastaba con que la persona revise lo contenido en el asiento registral, sino que ahora es una exigencia revisar los títulos archivados. De manera precedente he identificado alguno de las dificultades al momento de revisar los títulos archivados y los costos que estos generan. Sin embargo, quisiera detenerme en analizar si esta modificación resulta óptima y coadyuva en algo para evitar la comisión de defraudaciones.

Me parece necesario una advertencia, en cuanto a que la ley no. 30313 parte por identificar los supuestos a los que quiere hacer frente, y que son: suplantación de identidad y falsificación de documentos. Por lo que a continuación, analizaremos si logró o no su cometido.

Partiré de la siguiente premisa: “(...) aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y títulos archivados que lo sustentan (...)”. En ese sentido, lo importante es que las causas de invalidez o ineficacia consten, ya sea en el asiento o en el título archivado. Es decir, se traslada la responsabilidad al tercero para que detecte si estas causas se encuentran. En caso, no las detecte y estas existieron, la consecuencia será desprotegerlo y privarlo de su derecho.

De esta manera, se está trasladando la carga de revisar los títulos archivados al tercero. A consecuencia de ello, se le exige que realice una tarea de revisión como la que debe realizar el registrador al momento de revisar el título y permitir su inscripción. Si el registrador,

profesional del derecho y especialista en la materia, no identificó ninguna de estas causas al momento de calificar, qué hace pensar que un ciudadano de a pie puede realizarlo.

Fort Ninamancco plantea que son pocas las adquisiciones de bienes inmuebles que se realizan por medio de la suplantación de identidad o la falsificación de documentos. Por ello se plante las cuestiones siguientes ¿Vale la pena complicar o incorporar trabas en la gran mayoría de las adquisiciones, para evitar los fraudes que se pueden presentar en una pequeña minoría?, ¿Por qué el derecho de propiedad de una minoría debe ser protegido a costa del sacrificio del derecho a la libertad de contratar de las grandes mayorías? (...) Por consiguiente, no se puede aceptar que un derecho constitucional más importante (libertad de contratar) sea sacrificado para proteger un derecho constitucional de menor trascendencia (derecho de propiedad sobre bienes inmuebles)<sup>122</sup>.

Para este autor, los supuestos de fraudes inmobiliarios ocasionados por la suplantación de identidad y falsificación de documentos, no revisten de gran importancia. Ello, porque son pocos los casos en los que se presentan. En ese sentido, la lógica que aplica es que, al ser pocos, no amerita una regulación o la existencia de restricciones que afecten la libertad de contratar.

Discrepo con lo señalado por este autor, toda vez que, el problema no es si existen pocos o muchos casos, el problema es que se cometen este tipo de defraudaciones, situación que amerita ser regulada. Sin embargo, considero importante que esta regulación no debe significar una carga para la persona que desea contratar.

Por otro lado, autores como Alan Pasco, señalan que “la extensión de la fe pública registral hasta los títulos archivados es una medida eficaz para evitar que el real titular se vea perjudicado tanto por los errores registrales como (en menor medida) por el fraude inmobiliario, toda vez que tomando conocimiento del título el tercero puede conocer el vicio en el derecho de su transferente y así evitar contratar con éste. (...)”<sup>123</sup>. En ese sentido, para dicho autor la revisión del título archivado tiene por finalidad proteger al propietario y al tercero, debido a que, la protección alcanzará a este último cuando tenga ya la condición de propietario. Asimismo, precisa que la ley no exige que el tercero realice las funciones el

---

<sup>122</sup> NINAMANCCO CÓRDOVA, F., “La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral, *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (23), 2015, pp. 70-75. principio de fe pública registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (23), pp. 70-75. Recuperado de [https://works.bepress.com/fort\\_ninamancco](https://works.bepress.com/fort_ninamancco) <Consultado el día 18 de setiembre de 2018>

<sup>123</sup> PASCO ARAUCO, A. (2015). Ni incoherente ni inconstitucional: El (¿nuevo?) 2014° CC, su falsa metamorfosis y nuestra fe pública registral “macondiana”. *Universidad Nacional Mayor de San Marcos*, pp.2-3. Recuperado de [https://works.bepress.com/alan\\_pasco/25/](https://works.bepress.com/alan_pasco/25/) <Consultado el día 18 de setiembre de 2018>

registrador, sino que solo deberá determinar que no exista discrepancia entre el título archivado y el asiento registral.

Nuevamente, reafirmo que la revisión y calificación corresponde al registrador, no debe trasladarse esta carga a la persona que desea adquirir.

Jorge Ortiz señala que “la incorporación del título archivado ya generó la desnaturalización del procedimiento registral soportado y centrado en la calificación registral.”<sup>124</sup>

Ahora bien, es importante precisar que muchas veces estas causas de anulabilidad, rescisión, cancelación y resolución no constarán en los títulos archivados o, de ser el caso, no podrán ser identificadas por el tercero. Se está trasladando una responsabilidad excesiva al tercero, exigiéndole una diligencia que debió tener el notario – de ser el caso- y el registrador al momento de verificar los documentos o las condiciones en las cuales se estaban realizando los actos jurídicos.

No existe duda que en mejor posición se encuentra el notario, registrador y las partes que realizaron los negocios jurídicos que constan en los títulos archivados, que el tercero. El tercero deberá realizar un análisis y prácticamente reconstruir lo acontecido en base a lo contenido en dichos documentos. Claramente, se presenta una desventaja para el tercero, si el notario y el registrador no pudo darse cuenta que se estaba suplantando a los otorgantes o que los documentos eran falsos, ¿Cómo podría hacer el tercero para determinar ello?

En ese sentido, si bien la normativa protege al tercero frente al propietario, la carga que se le asigna para que alcance esta protección es muy excesiva (en términos económicos, de conocimiento y de tiempo). Por lo tanto, la modificación que se realiza respecto del principio de fe pública registral no es del todo alentadora y en beneficio absoluto del tercero registral.

Desde mi punto de vista, esta exigencia viene a colocar trabas y obstáculos para que las contrataciones inmobiliarias sean más fluidas. Esta sobre exigencia que se está imponiendo al tercero que desea adquirir, lo hará pensar si realmente su compra será segura o no. Ello, debido a que, si el adquirente no logra identificar las causas de invalidez o ineficacia, su derecho no obtendrá protección. Además, la existencia de estos mecanismos que buscan alcanzar una solución cuando los títulos ya se presentaron o cuando ya se inscribieron genera la inseguridad al concebir que al Registro público accedan títulos contrarios al derecho.

---

<sup>124</sup> ORTIZ PASCO, J. *La Ley No...Ob. Cit*, p. 116.

Asimismo, es importante mencionar que considero que la modificación no ayudó en mucho para solucionar el tema de los fraudes inmobiliarios. Ello en atención a los siguientes argumentos:

1. El problema se genera fuera del registro, es decir de manera previa a que los títulos ingresen y sean calificados. La finalidad de la Ley No. 30313 y de muchas de las herramientas implementadas es buscar una solución posterior al ingreso y, en algunos casos, posterior a la inscripción de ese título falso o suplantando en la identidad de los otorgantes.

Por lo tanto, lo que se debería buscar es mecanismos que en sede notarial impidan una suplantación de los otorgantes y en sede registral impidan el ingreso de estos títulos fraudulentos.

2. La Ley No. 30313 no aborda un tema de los falsos poderes. Este es un tema sumamente importante, debido a que, muchas veces el problema no está en la falsificación de la escritura pública o en la suplantación de identidad de quienes intervienen en el acto; sino que se utilizan poderes falsos para obtener escrituras públicas y formalizar su inscripción ante Registros Públicos. A modo de ejemplo detallo la siguiente situación: Pedro cuenta con un poder (falso) en virtud del cual está facultado a realizar actos de disposición sobre el inmueble de Juan (titular inscrito). Por ello, Pedro acude a notaria para firmar la escritura pública de compraventa del inmueble de Juan e inscribe la transferencia ante Registros Públicos. En este caso, nadie suplantó la identidad de Juan, tampoco falsificaron documentos, debido a que, el documento que ingresó a Registros Públicos era auténtico. Lo que sucedió es que Pedro sustentándose en poderes falsos logró despojar de la propiedad a Juan.

Ante este escenario, algunos autores se limitan a señalar que deben implementarse mejores mecanismos de represión de estas conductas. Sin embargo, otros han planteado posibles mecanismos de solución.

#### **4.2. Posibles mecanismos para solucionar el problema**

Tal como he señalado líneas arriba algunos autores han planteado unos mecanismos de posible solución al problema. A continuación, explicaré algunos de ellos.

Aliaga Huaripata explica que “la intención de la Ley es buena pero las fórmulas planteadas no tanto, pues la reforma debilita el Registro y genera incertidumbre en el tráfico jurídico; lo que obligará al mercado a optar por el “**title insurance**”, reiteramos como

alternativa para resarcir económicamente la eventual pérdida de la inversión inmobiliaria por causas de suplantación de identidad y falsificación de documentos (...).<sup>125</sup>

El seguro de títulos se entiende como “un contrato por el cual una entidad aseguradora se compromete a indemnizar al titular de un derecho real en caso de que el título asegurado se demuestre defectuoso y a asumir, en su caso, la defensa jurídica de dicho título. (..) El seguro de títulos cubre contra riesgos asociados a hecho ya acaecidos, pero desconocidos en el presente, y que en el futuro pueden ser o no descubiertos. (...) Por ello, más que asumir riesgos (risk taking) o en compensar pérdidas (loss compensation), la actividad de las aseguradoras se centra en identificar los posibles defectos, con el fin de evitarlos o instar su eliminación.”<sup>126</sup>

Al respecto, considero que este mecanismo tampoco solucionaría el problema en sí. Lo que se busca con el contrato de seguro es indemnizar al propietario por la pérdida del inmueble a consecuencia de la falsificación y la suplantación de su identidad en los documentos que ingresaron a registros y obtuvieron la inscripción. Es decir, nos encontramos nuevamente frente a un mecanismo que busca solución cuando título ya se inscribió. Por lo tanto, no se aborda el problema de evitar el ingreso al registro. Es importante tener en cuenta lo que señala Valero Fernández: “el propietario no quiere un sustitución del bien por una indemnización, quiere ser mantenido en la propiedad o titularidad de ese bien que ha creído adquirir legítimamente. Esto lo proporciona la publicidad registral y no el contrato de seguro.”<sup>127</sup>

Por otro lado, Martín Mejorada plantea el sistema de “**Contraseña registral**” la cual consiste en que “Todo propietario registral debe contar con una contraseña que se le otorga desde la inmatriculación, con la posibilidad de cambiarla cuantas veces quiera. Los criminales podrán sustituir personas y documentos, **pero jamás una contraseña de al menos 4 dígitos**”. Asimismo, señala que “para los actos registrables de origen no convencional como las sentencias, laudos arbitrales y actos administrativos, una autoridad especial tendría que proporcionar una clave maestra que permite el acceso a la partida, aun contra la voluntad del dueño.”<sup>128</sup>

<sup>125</sup> ALIAGA HUARIPATA, L. (2016). La lucha contra el fraude inmobiliario y un “nudo gordiano” que subsiste. A propósito de la reforma registral incorporada por la Ley No. 30313. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*, Lima, Perú: Praeter Legem, p.144.

<sup>126</sup> ARRUNADA, B. (2004). El seguro de títulos de propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 80 (681), pp.3-7 Recuperado de [http://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA\\_2004\\_RCDI\\_Seguro\\_de\\_t%C3%ADtulos\\_de\\_propiedad.pdf](http://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA_2004_RCDI_Seguro_de_t%C3%ADtulos_de_propiedad.pdf). <Consultado el día 03 de octubre de 2018>

<sup>127</sup> VALERO FERNÁNDEZ- REYES, A. *La falsificación de...* Ob. cit, p. 55.

<sup>128</sup> MEJORADA CHAUCA, M. (2015, febrero, 25). Contraseña Registral en Enfoque Derecho. Recuperado de <http://www.enfoquederecho.com/2015/02/25/contrasena-registral/> <Consultado el día 03 de octubre de 2018>

Considero que toda alternativa de solución debe ser tomada en cuenta. Sin embargo, así como existen los hackers de las contraseñas de cuentas bancarias, puede también ser esta contraseña registral alterada. Por otro lado, en el caso de los documentos que son ingresados por los dependientes del notario, ¿A estas personas también deberá proporcionárseles una contraseña para que pueda modificar la partida? ¿Los notarios también contarán con esta contraseña maestra? En este supuesto, el autor debería precisar a detalle la modalidad que plantea para un correcto funcionamiento.

Las soluciones que desde mi punto considero que se deben implementar son las detalladas a continuación:

1. El mecanismo de la verificación de la huella biométrica debería implementarse de manera obligatoria en todos los oficios notariales. El Estado debería desplegar sus máximos esfuerzos para lograr la implementación de este mecanismo.

Asimismo, este mecanismo deberá requerirse de manera obligatoria para todos los actos que se realicen, ya sean los intervinientes personas naturales o personas jurídicas dentro o fuera del ámbito de competencia notarial. Esta exigencia deberá constar de manera expresa en la normativa, con la finalidad de no tratar de eludir responsabilidad en el caso de su no uso.

En ese sentido, con este mecanismo debidamente implementado, se estaría combatiendo en gran medida la suplantación de identidad de los otorgantes.

En este punto es importante tener en cuenta que en otros países como España, no solo se limitan a la utilización de este sistema, sino que requieren la utilización del Documento Nacional de Identidad con firma digital, el cual cuenta con un certificado de procedimiento y contraseña, que en caso de pérdida puede anularse y generarse otra contraseña.<sup>129</sup>

Sin embargo, en nuestro país, el primero paso que se podría dar es la implementación del mecanismo de la verificación biométrica en todo el territorio nacional y la obligatoriedad para todos los actos que se celebren en el despacho notarial.

2. El sistema de intermediación digital (SID-SUNARP) es muy buena medida que permite la presentación digital de los partes notariales. Ello contribuye a que no se presenten supuestos de falsificación de los documentos notariales debido a que, no se

---

<sup>129</sup> VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A. *La falsificación de...* Ob. cit, p. 50.

corre el riesgo que el documento sea adulterado, lo que sí se puede suceder cuando el parte notarial se presenta en físico.

Sin embargo, este sistema solamente se encuentra funcionando en la ciudad de Lima y aplica para la Oficina Registral de Lima de la zona registral No. IX.

Para el resto de las oficinas registrales se sigue presentando los partes notariales en físico. En ese sentido, lo más recomendable es hacer uso de las tecnologías y lograr la implementación de este sistema en todas las oficinas registrales sin distinción alguna. Esta situación contribuirá en demasía para evitar que los documentos sean falsificados en el transcurso de traslado de la notaria a las oficinas registrales.

3. Mientras se logró la implementación sugerida en el numeral anterior, considero que debe ser necesario establecer que los partes notariales sean presentados únicamente por los dependientes del notario. Por lo tanto, se debería eliminar la posibilidad que terceros presenten los partes notariales.
4. En cuanto a las resoluciones judiciales que dan mérito a la inscripción, sería también importante que exista una interconexión entre los registros públicos y los juzgados, para que en tiempo real se pueda verificar la autenticidad y veracidad de los documentos.

En definitiva, es importante que se examine de donde parte el problema. Ello, para entenderlo y de este modo, implementar unos mecanismos eficaces e idóneos que logren eliminar el problema desde la raíz.

Tal como he mencionado, el problema surge fuera del registro. En ese sentido, no bastan los mecanismos que otorguen soluciones posteriores a su ingreso y su inscripción. Sino que es necesario implementar mecanismos previos. Para ello, es sumamente importante el uso de las tecnologías, ya sea para reforzar los mecanismos con los que se cuenta, de ser el caso, para crear medidas más drásticas.

## Conclusiones

**Primera.** El sistema de transferencia de propiedad inmueble que aplica en nuestro ordenamiento jurídico es el sistema de la transmisión consensual o sistema francés. Fue el código napoleónico, el cual entró en vigor en 1804, el que sirvió de referente a nuestro ordenamiento jurídico. Es importante tener en cuenta que, este sistema no exige la inscripción como elemento constitutivo para que se configure la transferencia de la propiedad, debido a que, es suficiente con el simple consentimiento entre las partes.

**Segunda.** El tema de la transferencia de la propiedad inmueble es de trascendencia social, debido a que, estas actividades no solo incluyen a las partes contratantes sino también a la sociedad en general. La propiedad tiene una innegable connotación económica. Por ello, resulta necesario tener una propiedad bien definida y utilizar los mecanismos que sean necesario para su protección. Es por ello que, es importante la publicidad del acto de transferencia de la propiedad a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**Tercera.** El Registro de la Propiedad Inmueble ha adquirido gran importancia, debido a que, es una herramienta que coadyuva al crecimiento económico y social de nuestro país. Ello, porque las personas confían en lo contenido en el Registro y celebran diferentes negocios jurídicos, utilizando sus recursos económicos de acuerdo con sus intereses. Sin embargo, el sistema registral al presentar fallas o deficiencias permite la presencia de fraudes inmobiliarios, debido a que, se inscriben actos que son contrarios al derecho, los cuales se sustentan en documentos falsificados y suplantados en la identidad de los otorgantes.

**Cuarta.** La finalidad del fraude inmobiliario es apropiarse de un bien inmueble, inscribiendo su titularidad -en base a documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes- ante registros públicos. Así, una vez inscrito el derecho, se transfiere la propiedad a terceros, cuartos o quintos de buena fe. De esta manera, el tercero – siempre que cumpla con los requisitos establecidos en la norma – será protegido y mantenido en su derecho. Por lo tanto, quien cometió el fraude inmobiliario obtendrá un beneficio económico y el verdadero propietario quedará privado de su derecho, quedando a salvo su derecho de reclamación contra quien lo colocó en esta situación.

**Quinta.** Las modalidades desarrolladas en el presente trabajo son: la falsificación de documentos y la suplantación de identidad de los otorgantes. Por lo general, se logra inducir a error al notario y al registrador. Sin embargo, existen casos en los cuales tanto el notario como el registrador forman parte de este actuar fraudulento. No obstante ello, considero que una correcta realización de sus funciones permitirá actuar de manera más diligente y advertir estos supuestos que ponen en riesgo el patrimonio de las personas.

**Sexta.** Tanto en sede registral como en sede notarial se han implementado diferentes mecanismos con la finalidad de frenar la comisión de los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y por falsificación de documentos. Sin embargo, estos mecanismos no han atacado el problema desde la raíz. Por un lado, la situación de la suplantación de la identidad se presenta ante las notarías, cuando se identifica a los comparecientes. Por otro lado, la falsificación de documentos se da fuera de registros, es decir, antes que este título ingrese.

**Sétima.** Una de las medidas adoptadas para combatir los fraudes inmobiliarios, sustentados en estos dos supuestos, fue la dación la Ley No. 30313. Entre sus principales características se encuentra la regulación de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, procedimiento de cancelación del asiento registral y la modificación del artículo 2013° y 2014° del Código Civil. La modificación del artículo 2014° generó un sin número de comentarios y posturas confrontadas, debido a que, se estableció de manera expresa que la diligencia que debe tener el tercer adquirente, para ser alcanzado con la fe pública registral, abarca la revisión de asientos registrales y títulos archivados.

**Octava.** La revisión de los títulos archivados es una medida que genera excesivos costos de transacción, debido a que, si una persona decide adquirir un inmueble se encontrará en la obligación de realizar la lectura de los títulos archivados – por un periodo de 10 años – para poder constatar que en ellos no consten causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante. La visualización de los títulos archivados no es una tarea fácil, demanda tiempo y dinero, y no puede realizarla un ciudadano de pie. Se necesita conocimiento del derecho para analizar lo que está contenido en ellos. Además es importante precisar que, si el registrador y el notario no se dieron cuenta de la suplantación de identidad y de la falsificación del documento, no resulta razonable exigirle al tercero que él lo detecte, caso contrario su derecho no alcanzará protección.

**Novena.** Los diferentes mecanismos implementados, aparte de no atacar el problema de raíz, presentan ciertas deficiencias que no los hace eficaces. Tales es el caso la de utilización del sistema de verificación biométrica. Esta es una medida muy buena para frenar los supuestos de suplantación de identidad de los otorgantes. Sin embargo, considero que debe resultar exigible para la realización de todos los actos, ante todos los oficios notariales. Esta exigencia debe implementarse en caso los otorgantes sean personas naturales y personas jurídicas. Ello porque finalmente quien formaliza el acto celebrado por una persona natural – como otorgante- es una persona natural. El estado deberá desplegar sus máximos esfuerzos para lograr una implementación completa y de resultados.

**Decima.** Otro de los mecanismos que puede resultar práctico y eficiente, siempre y cuando mejore su funcionabilidad, es el mecanismo de la Alerta registral. Lo mínimo que esta Alerta debe contener es lo siguiente: datos de los otorgantes, acto a inscribir, notario, juez o funcionario que lo dispone. Esto implicaría reducir tiempos y costos. Esta información se encuentra contenida en el sistema, solo se necesita interconectar para que se plasme en la comunicación cursada al propietario.

**Decima primera.** Diversos autores han precisado que los mecanismos no resultan idóneos para combatir los supuestos de fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad de los otorgantes y falsificación de los documentos, indicando que se debe realizar una visualización completa del sistema registral a fin de establecer mejoras. Sin embargo, otros autores han ido más allá y han planteado mecanismos de posible solución. Entre ellos se encuentra el mecanismo de la Contraseña Registral y el seguro de títulos. El seguro de títulos es un mecanismo que no se centra en solucionar el problema del registro en sí, solamente aspira a indemnizar económicamente al propietario por la pérdida de su propiedad.

**Decima segunda.** El Estado debe desplegar sus máximos esfuerzos para establecer mecanismos que de manera efectiva restrinjan e impidan el ingreso a Registros Públicos de los documentos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes. Para ello debe soportarse en el uso de las tecnologías y crear herramientas que puedan ser implementadas en todas las sedes a nivel nacional. El sistema de intermediación digital (SID-SUNARP) es una herramienta óptima para estos casos. No obstante, su implementación es aún deficiente, debido a que, se limita a la Oficina Registral de Lima de la zona registral No. IX.



## Referencias bibliográficas

- ALBALADEJO, M. (2007). *Compendio de Derecho Civil*. España: Edifoser.
- ALIAGA HUARIPATA, L. (2016). La lucha contra el fraude inmobiliario y un “nudo gordiano” que subsiste. A propósito de la reforma registral incorporada por la Ley No. 30313. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano* (pp. 133-144). Lima, Perú: Praeter Legem.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J., CHICO Y ORTIZ, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Barcelona: Ediciones Jurídicas y Sociales.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Granada: Comares.
- \_\_\_\_\_ (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, M. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Perú: Gaceta Jurídica.
- ARRUÑADA, B. (2004). El seguro de títulos de propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 80 (681), pp.53-141. Recuperado de [http:// www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA\\_2004\\_RCDI\\_Seguro\\_de\\_t%C3%ADtulos\\_de\\_propiedad.pdf](http://www.arrunada.org/files/research/ARRUNADA_2004_RCDI_Seguro_de_t%C3%ADtulos_de_propiedad.pdf)
- AVENDAÑO VALDEZ, J., DEL RISCO SOTIL, L. F. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Revista Ius et veritas*, (45), pp. 188-201. Recuperado de [http:// revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997](http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997)
- CASTILLO ALVA, J. (2001). *La falsedad documental*. Lima: Juristas.
- CASTILLO FREYRE, M. (2007). *La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra.
- CHICO Y ORTIZ, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Barcelona: Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- CAMPOS FERNÁNDEZ, S. (2016). Uso indebido del arbitraje y sus consecuencias en sede registral. . En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano* (pp. 145-165). Lima, Perú: Praeter Legem.

- DE LA PUENTE Y LAVALLE, M. (1999). *Estudio sobre el contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- DIEZ- PICAZO, L. (1995). *Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión*. Madrid: Civitas.
- DIEZ- PICAZO, L., GULLÓN, A. (2011). *Sistema de derecho civil. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*. España: Tecnos.
- D´ORS, A. (2004). *Derecho Privado Romano*. España: Ediciones UNIVERSIDAD de Navarra S.A (EUNSA).
- FERNÁNDEZ CRUZ, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *Themis: revista de derecho*, (30), pp. 149-173. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109862>
- GARCÍA GARCÍA, J. (1999-2000). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Civitas. EL TIPO DE LETRA TIENE QUE SER IGUAL
- GAYO. (1985). *Instituciones*. Madrid: Civitas.
- GÓMEZ MATOS, M. (2012). Doble venta, Inoponibilidad, Buena Fe y Buena Fe Registral; a propósito de la Casación No. 204-2010- Huaura. *Diálogo con la Jurisprudencia*, (166), pp. 289-294.
- GONZALES BARRÓN, G. (2003). *Curso de derechos reales*. Lima: Jurista Editores.
- \_\_\_\_\_ (2015). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley del notariado. *Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla, México*, (36), pp. 249-277. Recuperado de <http://www.scielo.org.mx/pdf/rius/v9n36/1870-2147-rius-9-36-00249.pdf>
- \_\_\_\_\_ (2016). *Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313*. Lima: Legales Ediciones.
- GUZMÁN BRITO, A. (2000). *La codificación civil en Iberoamérica siglos XIX y XX*. Chile: Editorial Jurídica de Chile.

- \_\_\_\_\_ (2006). *Historia de la codificación civil en Iberoamérica*. España: Thomson Aranzadi.
- \_\_\_\_\_ (2011). El tradicionalismo del código civil Peruano 1852. *Revista de estudios históricos-jurídicos*, (23), pp. 547-565. Recuperado de [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552001002300016](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552001002300016)
- LA CRUZ BERDEJO, J. (1968). *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona: Bosch.
- LEHMANN, H. (1975). *Tratado de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- MEJORADA CHAUCA, M. (2015, febrero, 25). Contraseña Registral en *Enfoque Derecho*. Recuperado de <http://www.enfoquederecho.com/2015/02/25/contrasena-registral/>
- \_\_\_\_\_ (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis: Revista de Derecho*, (67), pp. 233-237. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>
- MENDOZA DEL MAESTRO, G. (2015). La Ley No. 30313, el sistema registral y la ¿Buena? Fe Pública Registral (Ceteris Paribus). Recuperado de <https://works.bepress.com/gilberto-mendozadelmaestro/15/>
- MESSINEO, F. (1979). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.
- NINAMANCCO CÓRDOVA, F. (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (23), pp. 70-75. Recuperado de [https://works.bepress.com/fort\\_ninamancco](https://works.bepress.com/fort_ninamancco)
- ORTIZ PASCO, J. (2015). La Ley No. 30313: un solo de contradicciones. *Actualidad Civil*, (10), pp. 110-117.
- PASCO ARAUCO, A. (2015). Ni incoherente ni inconstitucional: El (¿nuevo?) 2014° CC, su falsa metamorfosis y nuestra fe pública registral “macondiana”, pp.1-22. Recuperado de [https://works.bepress.com/alan\\_pasco/25/](https://works.bepress.com/alan_pasco/25/)

- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (1999). *Derechos reales, derecho hipotecario*. Madrid: Centro de estudios registrales.
- PÉREZ ÁLVAREZ, M. (2006). La compraventa y la transmisión de la propiedad. Un estudio histórico- comparativo ante la unificación del derecho privado europeo. *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, (14), pp. 201- 248. Recuperado de <https://revistas.uam.es/revistajuridica/article/view/6128>
- PUIG BRUTAU, J. (1989). *Compendio de Derecho civil: derechos reales, derecho hipotecario*. Lima: Bosch.
- RAMÍREZ CRUZ, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rhodas.
- RAMOS NÚÑEZ, C. (1997). *El código napoleónico y su recepción en América Latina*. Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- RODRÍGUEZ-ROSADO, B. (2012). Dos siglos de evolución del sistema alemán de transmisión abstracta. En C. Carlos Alberto, A. Carlos, Q. Sonia Lidia (Ed.), *Observatorio de Derecho Civil V.15*. Lima: Motivensa Editora Jurídica.
- ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1970). Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado. *Las adquisiciones a non—domino*. Recuperado <https://libros-revistas-derecho.vlex.es>.
- SÁNCHEZ CALERO, F. (2006). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Librería Tirant lo Blanch.
- SÁNCHEZ CEBRIÁN, J. (2008). La teoría general de la transmisión de bienes y el registro de la propiedad en España. *Revista de derecho*, (30), pp.3-29.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, M., Saquel Olivares, M. (2015). El Fraude inmobiliario en Chile. *Revista Fojas*, (35), pp. 1-31. Recuperado de <http://fojas.conservadores.cl/articulos/el-fraude-inmobiliario-en-chile>
- TORREALBA, F. (2007). El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el Derecho Costarricense. *Revista de Ciencias económicas*, 25 (1), pp. 221-240 Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/7183>

VALERO FERNÁNDEZ- REYES, A. (2016). La falsificación de los documentos notariales y el registro de la propiedad en España. En G. Mendoza del Maestro (Ed.), *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano* (pp. 37-58). Lima, Perú: Praeter Legem.

### **CASACIONES**

- CAS. 3088-2016- LIMA.
- CAS. 3160-2008- AREQUIPA.
- CAS. 5745-2011-LIMA.



## **Resoluciones del tribunal registral**

- RESOLUCIÓN 1030-2014-SUNARP-TR-L.
- RESOLUCIÓN 548-2011-SUNARP-TR-A.
- RESOLUCIÓN 300-2015-SUNARP-TR-L.
- RESOLUCIÓN 1910-2011-SUNARP-TR-L.
- RESOLUCIÓN 697-2015-SUNARP-TR-A.
- RESOLUCIÓN 349-2018-SUNARP-TR-L.
- RESOLUCIÓN 305-2018-SUNARP-TR-L.
- RESOLUCIÓN 704-2015-SUNARP-TR-L.