



**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**Escuela Profesional de Derecho**

**TESIS**

**“EL PROPIETARIO INSCRITO NEGLIGENTE EN LO  
SUSTANCIAL COMO EXCEPCION A LA TUTELA DE LA  
APARIENCIA EN HUARAL, 2020”.**

**PRESENTADO POR:**

**Bach. CRISTHIAN RENZZO MAQUIN SANCHEZ**

**ASESORES:**

**DRA . JESSICA PILAR HERMOZA CALERO**

**MG. PABLO FELIPE MIRANDA MIRANDA**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA, PERÚ**

**2021**

**DEDICATORIA:**

Esta tesis está dedicada a mis  
Padres, Guimo y Julia.

**AGRADECIMIENTO:**

A todos los docentes de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Alas Peruanas. Por su valiosa enseñanza en los estudios de los cursos que comprenden la carrera.

A mis asesores, por haberme ilustrado con sus conocimientos para la culminación de la presente tesis y;

Finalmente, mi reconocimiento a todas las personas que colaboraron de una u otra manera en la ejecución de la investigación.

### **RECONOCIMIENTO:**

A nuestra Alma Máter la Universidad Alas Peruanas, en la cual adquirimos los conocimientos y disciplina que nos permitirán afrontar el ejercicio de la abogacía de forma tal que nuestra practica resulte útil para la sociedad a la luz de la justicia.

## ÍNDICE

DEDICATORIA:.....	2
AGRADECIMIENTO:.....	3
RECONOCIMIENTO: .....	4
ÍNDICE.....	5
RESUMEN .....	9
ABSTRACT.....	11
INTRODUCCIÓN .....	12
<b>CAPÍTULO I:.....</b>	<b>14</b>
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....</b>	<b>14</b>
1.2 Delimitación de la Investigación. ....	16
1.2.1 Delimitación Espacial. ....	16
1.2.2 Delimitación Social. ....	16
1.2.3 Delimitación Temporal. ....	17
1.2.4 Delimitación Conceptual.....	17
1.3. Problema de Investigación.....	17
1.3.1 Problema Principal (general). ....	17
1.3.2 Problemas secundarios (específicos).....	17
1.4. Objetivos de la Investigación.....	18
1.4.1 Objetivo General. ....	18
1.4.2 Objetivos Específicos. ....	18
1.5. Supuestos y categorías de la Investigación .....	18
1.5.1 Supuesto.....	18
1.5.2 Categoría. ....	18
1.5.3 Subcategorías.....	19
1.6. Metodología de la Investigación. ....	20
1.6.1 Tipo y Nivel de la Investigación.....	20
a) Tipo de investigación. ....	20
b) Nivel de Investigación. ....	21
1.6.2. Método y Diseño de la investigación.....	21
a) Método de la investigación. ....	21

b) Diseño de investigación. ....	22
1.6.3 Población y Muestra de la Investigación. ....	23
a) Población.....	23
b) Muestra.....	24
1.6.4 Técnica e instrumentos de recolección de datos. ....	25
a) Técnicas. ....	25
Entrevista.....	26
b) Instrumento.....	26
1.6.5. Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación.....	27
a) Justificación. ....	27
b) Importancia. ....	29
c) Limitaciones. ....	29
<b>CAPÍTULO II .....</b>	<b>32</b>
<b>MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>32</b>
2.1 Antecedentes de la Investigación. ....	32
<b>2.2 Bases legales. ....</b>	<b>36</b>
2.3. Bases Teóricas.....	53
2.3.1 Propiedad. ....	53
2.3.2 Función social del derecho de propiedad. ....	55
2.3.3 Atributos del derecho a la propiedad.....	56
2.3.4 Características del sistema y del derecho de propiedad.....	57
2.3.5 Límites y limitaciones del derecho de propiedad.....	59
2.3.6 El abuso del derecho de propiedad. ....	60
2.3.7 El registro público. ....	62
2.3.8 Finalidad del registro. ....	63
2.3.9 Clasificación del registro.....	64
2.3.10 El registro de propiedad inmueble. ....	66
2.3.11 Principio de publicidad. ....	69
2.3.12 Principio de rogación. ....	70
2.3.13 Principio de titulación auténtica.....	71
2.3.14 Principio de especialidad.....	72
2.3.15 Principio de legalidad. ....	73
2.3.16 Principio de tracto sucesivo. ....	74

2.3.17 Principio de legitimación. ....	76
2.3.18 El principio de la fe pública registral. ....	77
2.3.19 Principio de prioridad preferente. ....	78
2.3.20 Principio de prioridad excluyente. ....	80
2.3.21 El procedimiento registral. ....	80
2.3.22 El título. ....	82
2.3.23 Calificación. ....	84
2.3.24 Inscripción. ....	86
2.3.25 La propiedad predial y su transmisión intervivos: El predio. ....	88
2.3.26 Clases de finca. ....	89
2.3.27 Finca material. ....	89
2.3.28 Fincas registrales que no son fincas materiales. ....	89
2.3.29 Finca en sentido registral. ....	90
2.3.30 Fincas rústicas y urbanas. ....	90
2.3.31 Fincas continuas y discontinuas. ....	90
2.3.32 Finca matriz y derivadas. ....	91
2.3.33 Finca normales y especiales. ....	91
2.3.34 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema francés. ....	92
2.3.35 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema alemán. ....	93
2.3.36 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema australiano o Torrens. ....	94
2.3.37 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema americano. ....	96
2.3.38 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema español. ....	98
2.3.39 Actos intervivos. ....	99
2.3.40 El fraude inmobiliario. ....	100
2.3.41 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012. ....	101
2.3.42 Respuesta de la legislación: Artículo 2014 Del Código Civil Y Artículo 5 de la Ley No. 30313. ....	103
2.3.43 Sentencia del tribunal constitucional. El caso del tercero de buena fe. ....	104

2.3.44 La responsabilidad del estado según el T.U.O. de la ley No. 27444, ley de procedimiento administrativo general, ley No. 26366, ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia nacional de los registros públicos y el código civil. ...	105
2.3.45 Tutela de la apariencia. ....	109
2.3.46 La culpa en el Derecho Civil. ....	110
2.3.47 La diligencia y negligencia formal y sustancial del propietario..	111
2.4. Definición de términos básicos. ....	112
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>118</b>
<b>PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS</b> .....	<b>118</b>
3.1. Análisis de resultados. ....	119
3.2. Discusión de resultados. ....	126
3.3 Conclusiones. ....	131
3.4. Recomendaciones. ....	133
3.5 Fuentes de información. ....	134
ANEXOS.....	140
Anexo: 1 Matriz de Consistencia .....	141
Anexo: 2 Instrumento; cuestionario de preguntas. ....	143
Anexo: 3 Validación de Expertos. ....	146
Anexo: 4 Anteproyecto de Ley. ....	147

## RESUMEN

La tesis se titula “El Propietario Inscrito Negligente en lo Sustancial como excepción a la Tutela de la Apariencia, en Huaral 2020.”, su objetivo principal es determinar si el propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia en Huaral.

La metodología que se utilizó fue planteada de la siguiente manera: el enfoque fue cualitativo, con un tipo de investigación: básica, el nivel de la investigación fue descriptiva, el diseño corresponde a la teoría fundamentada, el método es inductivo, cuenta con una población de notarios y abogados cuyos despachos se encuentran en la provincia de Huaral, especialistas en Derecho Inmobiliario; para la muestra se ha considerado un total de cinco (5) especialistas. Asimismo, la técnica que se utilizó fue: la entrevista; y, para lograr procesar la información, se aplicó la guía de entrevista.

Como conclusión principal se encontró lo siguiente: se determinó que el propietario inscrito negligente en lo sustancial no pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia, a pesar de haber contribuido a la configuración de la apariencia con su negligencia. Si bien, el propietario tiene la obligación intrínseca de explotar el bien conforme su naturaleza siendo este el fundamento del derecho de propiedad, aquel no puede ver perdido su derecho por el fraude inmobiliario, pues de ser así, se desconocería la inviolabilidad de este derecho prescrito por la Constitución, y la garantía de indemnidad dictada por el Tribunal Constitucional, equiparándose los efectos de la falsificación con los que tendría un acto válido de transferencia de propiedad, aunque exista una cuota de racionalidad con base en la culpa del propietario por el hecho estrictamente descrito. Asimismo, el aprovechamiento y disfrute del bien no colisiona con las figuras del abandono, usurpación o expropiación.

**Palabras claves: Propiedad, Fraude Inmobiliario, Tutela de la apariencia, culpa.**

## ABSTRACT

The thesis is titled "The Negligent Registered Owner in Substantial as an exception to the Protection of Appearance, in Huaral 2020.", its main objective is to determine if the registered owner negligent in Substantial matters loses the property in favor of the third party registry born of real estate fraud that relies on the guardianship of appearance in Huaral.

The methodology used was proposed as follows: the approach was qualitative, with a type of research: basic, the level of the research was descriptive, the design corresponds to grounded theory, the method is inductive, it has a population of notaries and lawyers whose offices are located in the province of Huaral, specialists in Real Estate Law; A total of five (5) specialists have been considered for the sample. Likewise, the technique that was used was: the interview; and, in order to process the information, the interview guide was applied.

As a main conclusion, the following was found: it was determined that the Substantial negligent registered owner does not lose the property in favor of the third party registry born of the real estate fraud that relies on the protection of appearance, despite having contributed to the configuration of appearance with his negligence. Although, the owner has the intrinsic obligation to exploit the property according to its nature, this being the basis of the property right, the owner cannot see his right lost due to real estate fraud, because if so, the inviolability of this prescribed right would be ignored. by the Constitution, and the guarantee of indemnity issued by the Constitutional Court, equating the effects of the forgery with those that would have a valid act of transfer of property, although there is a quota of rationality based on the fault of the owner for the fact strictly described. Likewise, the use and enjoyment of the property does not collide with the figures of abandonment, usurpation or expropriation.

Keywords: Property, Real Estate Fraud, Guardianship of appearance, guilt.}

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación busca dar aportes significativos en relación al propietario inscrito negligente en lo sustancial como excepción a la tutela de la apariencia, 2020, de ese modo, se busca solidificar el derecho de propiedad de forma tal que no se pierda por el fraude inmobiliario que no conlleve la complicidad del titular registrado, por ello, consideramos que sí es posible demostrar que el propietario inscrito negligente en lo sustancial es una excepción a la tutela de la apariencia.

Para esta investigación se presentaron las siguientes interrogantes: ¿El propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia?; ¿Cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad?; ¿El fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP?; ¿De qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?;

Los objetivos se establecieron de la siguiente manera: Determinar si el propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia; Detallar cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad; Identificar si el fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP; Identificar de qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario

Se justifica por lo siguiente: el Valor Teórico, se incorporó nuevos aportes a los ya existentes, en ese sentido, se propone de manera concreta cambios en la legislación actual. La Utilidad Metodológica, se buscó aportar resultados óptimos, por ello, se utilizó técnicas, como: la observación, el fichaje, análisis documental y entrevista por medio de la guía de entrevista a los especialistas en

Derecho Inmobiliario. Las Implicancias Prácticas, se busca dar solución al problema a raíz de los acontecimientos propios de nuestro país, puesto que hemos encontrado perjuicios, ante lo que se pretende demostrar, por tanto, se ha elaborado de manera práctica implementar nuevas disposiciones legales, que protejan el derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario realizadas sin la complicidad del titular inscrito. El Sustento Legal, se da en cuanto, se propone que el propietario inscrito no pierda su propiedad por el fraude inmobiliario cuando aquel no fue cómplice, y de esa manera, salvaguardar la inviolabilidad del derecho de propiedad.

La importancia del presente trabajo recae en el claro objetivo de proteger el derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario en el que no fue cómplice el titular inscrito de tal derecho, por tanto, es de vital importancia que se escude el derecho de propiedad de tales atentados puesto que es uno de los pilares sobre los que se sostiene nuestro sistema jurídico.

El presente estudio se ha dividido en tres capítulos: el Capítulo I, se desarrolla el Planteamiento del Problema, describiendo la realidad problemática, luego se detalla la delimitación de la investigación en lo espacial, social, temporal y conceptual, seguido, se precisa el problema de investigación, los objetivos, el supuesto y las categorías, y la metodología de la investigación. En el Capítulo II, denominado Marco Teórico está constituido por los antecedentes de estudio de investigación, bases legales, bases teóricas y la definición de términos básicos. En el Capítulo III, denominado Presentación, Análisis e Interpretación de Resultados, contiene el análisis de resultados, la discusión de resultados, las conclusiones, las recomendaciones y las fuentes de información. Al final, se ubican los anexos, como la matriz de consistencia, el instrumento (la guía de entrevista), las fichas de validación de expertos y el anteproyecto de Ley.

## **CAPÍTULO I:**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1 Descripción de la Realidad Problemática.**

En la actualidad nuestro sistema de transferencia de propiedad de predios es consensual, conformar el art. 949 del Código Civil. Sin embargo, se requiere de la inscripción en los Registros Públicos para contar con la máxima protección legal, conforme al artículo 1135 del Código Civil Peruano (1984).

El Registro Público ha demostrado ser vulnerable al fraude inmobiliario (Tello, 2020; Valverde, 2020; Cervantes, 2020), lo cual origina el despojo de los propietarios de sus inmuebles al preferirse al tercero de buena fe que emerge en este fraude, amparándose el mismo en el artículo 2014 del Código Civil Peruano (1984) y en el artículo 5 de la Ley 30313. Dichos artículos establecen que quien adquiera a título oneroso la propiedad del

titular que aparezca inscrito en el registro mantendrá su adquisición una vez inscrito, aunque el título de su otorgante se anule, rescinda o cancele.

Asimismo, para que el tercero registral resulte protegido debe actuar de buena fe y desconocer la inexactitud del registro, lo cual se presume salvo prueba de lo contrario, de acuerdo a lo establecido en el art. 2014 del Código Civil. De igual manera, conforme a la doctrina, este debe haber cumplido con la buena fe - diligencia, es decir, haber realizado una actuación diligente para comprobar o verificar la titularidad previa (Gonzales, 2017). Dándose generalmente la misma por medio de una inspección del inmueble.

A pesar de ello, estos requisitos para la configuración de la buena fe resultan insuficientes para justificar el despojo del propietario, ya que la propiedad es un derecho inviolable conforme el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (1993), la cual una vez inscrita goza de la garantía de indemnidad.

Frente a ello, en doctrina jurisprudencial acoge la tutela de la apariencia, siendo este aparentemente el único justificativo racional para que el *verus dominus* pierda la propiedad frente a un tercero registral que nace del fraude inmobiliario, cuyo requisito principal es que el propietario haya ocasionado o propiciado por dolo, acción u omisión culpable la apariencia que engaña al tercero, y en este sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional, ya que a través de una reciente sentencia obliga al propietario a utilizar los mecanismos gratuitos para proteger su propiedad, salvo a los titulares que por su situación socioeconómica, cultural o educativa o cualquier otra desventaja de índole similar no puedan cumplir con dicha labor, incluso frente a estos últimos casos la decisión queda a arbitrio del Juez (Exp. N° 00018-2015-PI/TC, de fecha 05 de marzo del año 2,020).

En sentido, resulta indispensable que se comprenda, siguiendo los postulados de la teoría de la apariencia y la sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC, de fecha 05 de marzo del año

2,020), que por la omisión culpable del propietario se crea la apariencia que beneficia al tercero, lo cual resulta atentatorio contra el derecho de propiedad ya que la apariencia se configura principalmente, no solo por la inscripción, sino, además, por la imposibilidad del tercero de descubrir la inexactitud a pesar de ser diligente.

Entonces, si el propietario es culpable, por omisión, en la creación del segundo elemento (posesión) que mantiene al tercero en el engaño a pesar de haber sido diligente, ¿aquel propietario perdería su propiedad? Consideramos que ello implica una excesiva carga de conservación que desnaturalizaría el propio derecho, cuyas consecuencias serían tan iguales como admitir que la falsificación produce derechos; y obliga al titular inscrito a ser guardián eterno de su propiedad utilizando los mecanismos gratuitos de la SUNARP.

## **1.2 Delimitación de la Investigación.**

### **1.2.1 Delimitación Espacial.**

Este proyecto de investigación se realizó con el aporte de especialistas de la ciudad de Huaral, los mismos, que son conocedores del Derecho Inmobiliario.

### **1.2.2 Delimitación Social.**

El presente trabajo, está orientado a la sociedad peruana, como a sus Instituciones, sobre todo a los operadores a los notarios, registradores públicos y jueces ya que por sus manos pasa el tráfico inmobiliario, tanto en la confección y perfeccionamiento de la transferencia en cuanto a los dos primeros y en relación a la resolución de disputas respecto del último; en ese sentido, se busca dar un aporte, para que de esa manera se adecuen los textos legales de tal forma se favorezca al propietario que no fue

cómplice del fraude inmobiliario, por esa razón, hemos recurrido a especialistas en el tema para que por medio de sus recomendaciones y aportes se demuestre que la presente tesis tiene viabilidad y que le da un enfoque racional y justo a este proyecto de investigación.

### **1.2.3 Delimitación Temporal.**

La investigación se inició en el 2017 con otro título de investigación, por ello, con la nueva presentación que se propone, dándole un valor más dinámico y comprensible, el presente trabajo comenzó en enero del 2019 y finalizó en agosto del 2020.

### **1.2.4 Delimitación Conceptual.**

Este trabajo propone que el propietario negligente en lo sustancial no pierda su propiedad frente al fraude inmobiliario, por el cual, se discute conceptos, como: propiedad, fraude inmobiliario, tutela de la apariencia, culpa, entre otros, lo cual al final de la investigación se podrá demostrar que se puede mejorar la legislación, llevándola a un país justo, comprensible y una mejora colectiva.

## **1.3. Problema de Investigación.**

### **1.3.1 Problema Principal (general).**

¿El propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia en Huaral?

### **1.3.2 Problemas secundarios (específicos).**

a) ¿Cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad?

- b) ¿El fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP a favor del perjudicado?
- c) ¿De qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?

#### **1.4. Objetivos de la Investigación.**

##### **1.4.1 Objetivo General.**

Determinar si el propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia en Huaral.

##### **1.4.2 Objetivos Específicos.**

- a) Detallar cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad.
- b) Identificar si la inscripción del fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP.
- c) Identificar de qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario.

#### **1.5. Supuestos y categorías de la Investigación**

##### **1.5.1 Supuesto.**

El propietario inscrito negligente en lo sustancial constituye una excepción a la tutela de la apariencia en Huaral

##### **1.5.2 Categoría.**

Las categorías son los conceptos que hacen parte de la investigación y que es necesario definir de forma clara. (Monje, 2011, p. 92).

**Para el presente proyecto de tesis, se toma en cuenta como categoría:**

El propietario inscrito negligente en lo sustancial como excepción a la tutela de la apariencia

A pesar de que el propietario inscrito negligente en lo sustancial conlleva la culpa en la configuración de la apariencia que mantiene en el engaño al tercero de buena fe, aquel debe constituir una excepción a la aplicación de la tutela de la apariencia a fin de salvaguardar la inviolabilidad del derecho de propiedad.

### **1.5.3 Subcategorías.**

#### **a) Derecho de propiedad.**

Siguiendo a Baca (2013) el derecho de propiedad no es individual, inalienable, e imprescriptible de los llamados derechos naturales, sino que estas características son las que lo incluyen dentro de los derechos humanos (como se citó en Vega, 2018)

El derecho de propiedad como el derecho real más importante en cuanto permite a su titular realizar todos los actos dentro del universo de posibilidades, mencionándose alguno de ellos por el Código Civil Peruano de forma enunciativa no restrictiva, uso, disfrute, reivindicación, disposición, encontrando su límite en su propio ser, el bien común.

#### **b) Fraude Inmobiliario.**

Acorde a Pasco (2018) el fraude inmobiliario se discierne como el engaño intencional que busca privar a un sujeto de su derecho de propiedad (como se citó en Tello, 2020)

El fraude inmobiliario trae gran preocupación en nuestra realidad pues genera el despojo de la propiedad de sus titulares. Es por ello que se precisa

que se regule la inviolabilidad de la propiedad de forma expresa en el Código Civil en tanto este no pueda ser afectado por un tercero que nace de la falsificación o suplantación de personas.

### **c) Tutela de la apariencia.**

Según López (2016) se define la tutela de la apariencia como

La medida que surge para salvaguardar la seguridad dinámica de un tercero que se comportó de buena fe, confiando en lo que se le presentó como verosímil. La tutela de la apariencia se antepone a la seguridad estática de quien sostiene una representación o un derecho que no posee y del mandante o titular del derecho, que deja que tales apariencias se manifiesten, sin emplear medio alguno para evitarlo.

De este modo la tutela de la apariencia señala que se encarga de garantizar los intereses del tercero que actuó de buena fe, anteponiéndose la misma a los argumentos de quien pueda señalar como agravante la actitud de aquel o que vulnere sus derechos en determinada cuestión.

## **1.6. Metodología de la Investigación.**

### **1.6.1 Tipo y Nivel de la Investigación.**

a) Tipo de investigación.

#### **Básico.**

Es la que se realiza con la finalidad de producir nuevos conocimientos para ampliar las teorías sociales. (Carrasco, 2006, p. 49)

Este proyecto buscó acrecentar los conocimientos ya existentes, de esa manera coadyuva a ampliar el caudal de información ya existente. Por ello, para nosotros fue importante tomar en cuenta cada asesoría y recomendación jurídica, que nos dieron los docentes de nuestra Universidad y los especialistas, de esa manera poder ampliar la teoría.

b) Nivel de Investigación.

**Descriptiva.**

Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual y la composición del proceso de los fenómenos. (Tamayo y Tamayo, 2015, p. 52)

Mediante el estudio descriptivo, se ha desarrollado premisas que van a determinar las características, particularidades de los sucesos que se pueden observar en la realidad, por ello, fue importante recopilar información necesaria para llegar a desarrollar un análisis concienzudo e interpretación de los mismos

**1.6.2. Método y Diseño de la investigación.**

**a) Método de la investigación.**

Es el conjunto de pasos, técnicas y procedimientos que se emplean para formular y resolver problemas de investigación mediante la prueba o verificación de hipótesis (Arias, 2012, p. 19)

Así como señala el autor, en la presente investigación hemos recopilado información por medio de métodos que nos han permitido dar viabilidad y consistencia al trabajo, cuyo fin reposa en aportar a la solución del problema planteado.

**Método Inductivo**

Conjunto de procedimientos mediante los cuales a partir de observaciones y mediciones particulares se induce o se infiere el establecimiento de proposiciones generales. (Palacios, Romero y Ñaupas, 2016, p. 419)

En esta investigación se ha utilizado el método inductivo, puesto que ha sido de vital importancia observar cuestiones particulares, para poder establecer conclusiones generales.

#### **b) Diseño de investigación.**

Es la estructura para seguir en una investigación, ejerciendo el control de la misma a fin de encontrar resultados confiables y su relación con las interrogantes surgidas de los supuestos e hipótesis. (Tamayo y Tamayo, 2015, p. 112)

En el presente proyecto de tesis se ha elaborado un plan didáctico, en donde se ha tomado en cuenta métodos sistemáticos que permitan desarrollar un trabajo que materialice resultados confiables, en relación con nuestras categorías.

#### **Enfoque Cualitativo.**

La investigación cualitativa proporciona profundidad a los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. Asimismo, aporta un punto de vista “fresco, natural y holístico” de los fenómenos, así como flexibilidad. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 16)

El presente trabajo proporciona una conceptualización razonable, pues se interpreta el entorno social de nuestro país, en el cual se ha generado una riqueza interpretativa para aportar nuevos datos a partir de una realidad, tiene sentido natural pues es una investigación propia y característico que pertenece a un todo, la cual representa a un enfoque cualitativo.

#### **Teoría Fundamentada**

La teoría fundamentada es un diseño y un producto (...) el investigador produce una explicación general o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican a un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes. (Velásquez, 2013, p. 125)

Se toma en cuenta la teoría fundamentada, puesto que implica el desarrollo de una teoría a partir de métodos cualitativos, el cual responde a cuestiones particulares para llegar a lo general, siendo esto así, que implica comprender acontecimientos sociales, en donde se interpretara razonablemente los posibles escenarios que pueda marcar lo que en este trabajo se quiere demostrar, en ese sentido, se busca explicar relaciones sociales en nuestro entorno, en relación a lo que se propone.

### **1.6.3 Población y Muestra de la Investigación.**

#### **a) Población.**

Totalidad de un fenómeno que estudio, incluye la totalidad de unidades de análisis o entidades de población que integran dicho fenómeno. (Tamayo y Tamayo, 2015, p. 180)

Cuando hablamos de la población, nos referimos a las unidades de análisis, es decir a los sujetos que participan dentro de la investigación, cuyas características deben estar en relación a lo que se propone, en ese contexto, la población está constituida por: Notarios y abogados, cuyos despachos se encuentran en la provincia de Huaral y son especialistas en Derecho Inmobiliario.

<b>Lugar</b>	<b>Materia</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Población</b>
Provincia de Huaral	Derecho	Derecho Inmobiliario	Notarios

Provincia de Huaral	Derecho	Derecho Inmobiliario	Abogados
---------------------	---------	----------------------	----------

Fuente: elaboración propia.

**b) Muestra.**

La muestra descansa en el principio que las partes representan el todo y por tanto refleja las características que definen en la población de la cual fue extraída, esto nos indica que es representativa. (Tamayo y Tamayo, 2015, p. 180)

**La muestra viene hacer lo representativo, la porción a la cual el investigador pudo acceder, en ese sentido, se pudo tener como muestra representativa: tres (3) Notarios de la provincia de Huaral; como también, a dos (2) abogados especialistas en el tema.**

Lugar	Materia	Especialidad	Población
Provincia de Huaral	Derecho.	Derecho Inmobiliario	Tres (3) Notarios
Provincia de Huaral	Derecho.	Derecho Inmobiliario	Dos (2) Abogados.
<b>Total.</b>			Cinco (5) Especialistas.

**No probabilístico**

En las no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las causas relacionadas con las características de la

investigación o los propósitos del investigador. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, p. 176)

Hemos optado por el muestreo no probabilístico, puesto que la muestra ha sido elaborada bajo aspectos y valoraciones subjetivas, ya que los especialistas son conocedores del Derecho Inmobiliario quienes se despeñan en el espacio territorial en el que se desarrolla la investigación. Por estas razones, estos elementos se adecuan al propósito de nuestra investigación.

#### **1.6.4 Técnica e instrumentos de recolección de datos.**

##### **a) Técnicas.**

Las técnicas de investigación se pueden concebir como vías para para obtener y clasificar la información (Martínez, 2014).

##### **Observación.**

Técnicas para la recopilación de información, a pesar de que muchos autores la catalogan únicamente como técnicas exclusivas para la recopilación de datos. (Carrasco, 2017, p. 280)

Ayudó a participar activamente en todas las diligencias que hemos llevado a cabo, donde se tomó como acción examinar la problemática que nos rodea, con la finalidad de darle una interpretación.

##### **Fichaje.**

Consiste en registrar o consignar información significativa y de interés para el investigador, por escrito, en tarjetas de diferentes tamaños llamadas fichas. (Carrasco, 2017, p. 280)

El fichaje coadyuvo para recolectar información, la cual fue valiosa, puesto que implicó seleccionar información sobresaliente sobre el tema tratado.

### **Análisis documental.**

Es el proceso de recopilación de información pueden emplearse diversas técnicas, muchas veces diseñadas por el propio investigador. (Carraco, 2017)

En el análisis documental se pudo contrastar la información recabada, puesto que se clasificó de manera ordenada la documentación sobre el objeto de estudio que se propuso.

### **Entrevista.**

La entrevista es la relación directa establecida entre el investigador y su sujeto de estudio a través de individuos o grupos con el fin de obtener testimonios orales. (Tamayo y Tamayo, 2015, p. 189).

Por medio de la entrevista se pudo obtener información valiosa, que servirá para establecer un análisis profundo de lo que se quiere determinar en el presente trabajo.

### **b) Instrumento.**

Los instrumentos de investigación cumplen roles muy importantes en la recogida de datos, y se aplican según la naturaleza y características del problema y la intencionalidad del objetivo de investigación. (Carrasco, 2007, p. 334)

En ese contexto, para efectos de este estudio, se aplicó de manera autosuficiente la guía de entrevista, ya que se pudo recoger datos

importantes, respecto a lo que nos propusimos determinar en los objetivos planteados.

### **Guía de entrevista.**

Es el instrumento, la herramienta que sirve a la técnica de la entrevista, que consiste en una hoja simple impresa o no impresa que contiene las preguntas al formular al entrevistado, en una secuencia determinada. (Palacios, Romero y Ñaupas, 2014, p. 223)

El instrumento en mención ayudó al entrevistador a recordar los temas que se tomaran en cuenta en la entrevista, de tal modo, que se presenta comúnmente en un lenguaje cotidiano, con la finalidad de tratar el asunto.

## **1.6.5. Justificación, Importancia y Limitaciones de la Investigación**

### **a) Justificación.**

#### **Valor Teórico.**

Se sustenta en que los resultados de la investigación podrán generalizarse e incorporarse al conocimiento científico y además sirvan para llenar vacíos o espacios cognoscitivos. (Carrasco, 2017, p. 119)

Esta investigación pretende aportar de manera concreta los cambios legales, es el caso, que generara más conocimiento de los ya existentes, en el Derecho comparado.

#### **Utilidad Metodológica.**

Si los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos diseñados y empleados en el desarrollo de la investigación, tienen validez y confiabilidad, y al ser empleados en otros trabajos de investigación resultan eficientes, y

de ello se deduce que pueden estandarizarse, entonces podemos decidir que tiene justificación metodológica. (Carrasco, 2017, p. 119)

Se buscó aportar resultados que puedan optimalizar, por ello, se utilizó instrumentos, como la observación, técnica de fichaje, investigación documental y la entrevista por medio de la guía de entrevista a los especialistas de Derecho Inmobiliario, buscando promover una sociedad más justa.

### **Implicancias Prácticas.**

Se refiere a que el trabajo de investigación servirá para resolver problemas prácticos, es decir, resolver el problema que es materia de investigación. (Carrasco, 2017, p. 119)

Se da a raíz de los acontecimientos propios de nuestro país, puesto que hemos encontrado perjuicios ante lo que se pretende demostrar, por tanto, se ha elaborado de manera práctica implementar nuevas disposiciones legales, que permitan un trato igualitario, sin discriminaciones de ningún tipo.

### **Sustento Legal.**

Hablamos de justificación doctrinaria, si con los logros de la investigación se modifican, cambian o consolidan concepciones doctrinarias de una comunidad; es decir, si los resultados de la investigación inciden directamente en las actitudes, creencias, tendencias, inclinaciones y puntos de vista de la población. (Carrasco, 2017, p. 119)

Lo que proponemos es que se regule adecuadamente los alcances de los efectos jurídicos del tercero de buena fe registral de tal forma que no pueda perjudicarse al propietario negligente en lo sustancial que no fue cómplice del fraude, y de esa manera, solidificar el derecho de propiedad por ser una de las piedras angulares de nuestro sistema jurídico. Además, que nuestra

propuesta encuentra relevancia jurídica en lo establecido por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

#### **b) Importancia.**

El fundamento teórico de la investigación sin duda alguna posee gran importancia y utilidad para el investigador, en tanto que constituye la explicación plena de todos los enunciados, conceptos, categorías o teorías que están relacionadas con el problema de investigación. (Carrasco, 2006, p. 155)

La importancia reposa en el claro objetivo de demostrar que el fraude inmobiliario no se puede despojar al propietario inscrito a pesar de su negligencia en lo sustancial siempre que no haya actuado como cómplice en dicho fraude, por tanto, es de vital importancia que se modifique los efectos jurídicos del tercero registral que nace de la falsificación o la suplantación de personas, de esa manera se protege el derecho de propiedad en beneficio de la colectividad consignándola de acorde a nuestra carta magna.

#### **c) Limitaciones.**

Son obstáculos que eventualmente pudieran presentarse durante el desarrollo del estudio y que escapan del control del investigador. (Arias, 2012, p. 106)

Las limitaciones son obstáculos que se presentan dentro del proyecto de investigación, en ese sentido, en el presente trabajo se ha presentado de la siguiente manera:

#### **Limitaciones sobre las fuentes de información:**

La dificultad que se presento fue el acceso al material biográfico en las bibliotecas que visitamos, dado los requisitos para el ingreso, siendo esto así, de todas formas, se pudo concretar la tesis, puesto que hemos encontrado material biográfico en repositorios Institucionales comprometidos con la difusión del conocimiento, en tanto las vallas de acceso son menos rigurosas, y constituyen fuentes concretas y confiables que dan viabilidad a la investigación planteada.

#### **Limitaciones económicas:**

Hemos encontrado en esta limitación un problema, puesto que, al no contar con recurso pecuniarios, la investigación se dificultó, ya que hemos tenido que costear gastos en comida, pasajes, entre otros; por lo cual, hemos recurrido a mis padres para que puedan apoyarnos, y sobrepasar esta situación, siendo esto así, se pudo superar este problema, enfocándonos de lleno en la presente, investigando y dándole el tiempo y dedicación necesaria para su culminación.

#### **Limitaciones sobre recursos físicos:**

Esta limitación se ha producido, en cuanto, el investigador durante la mayor parte del tiempo que realizó este trabajo se encontraba laborando. Sin embargo, el Instituto Palestra, Cecalis y Librejur, brindaron cursos de Investigación, Derecho Inmobiliario y Derecho Constitucional, respectivamente; que coadyuvaron a estar al tanto de lo que queremos demostrar en el presente trabajo, por lo cual, podemos afirmar que finalmente se superó esta limitación.



## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Antecedentes de la Investigación.

##### **Antecedentes internacionales.**

Toranzos, J. (2014) realizó una investigación en la Universidad Complutense de Madrid para obtener el título de Master Universitario de Derecho Privado, titulada *“La Inexactitud Registral Derivada de la Inscripción de Título Falso”* con el objetivo general de determinar los argumentos para proteger el derecho de propiedad del *verus dominus* frente a una falsificación de la cual emerja un tercer adquirente de buena fe conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, cuya problemática se intenta resolver sin afectar la defensa de la seguridad del tráfico jurídico y respetando el derecho de propiedad, para lo cual realiza un análisis desde la experiencia peruana y española. Con la investigación *in comento* se llegó a la conclusión *que: el tercer adquirente resulte protegido siempre y cuando concurren los siguientes requisitos: Buena fe-diligencia, onerosidad, adquirir de quien figura como titular inscrito del derecho y registrar su adquisición; a tales efectos señala que también debe valorarse la negligencia del versus dominus a fin que no resulte despojado por hechos que no sean consecuencia de su omisión o acción culpable de acuerdo a la teoría de la apariencia y conforme la valoración de las normas españolas pues en ellas se establecen consecuencias negativas para el propietario negligente como la pérdida de la propiedad por el abandono de la cosa, el supuesto de doble disposición y la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria del poseedor. De no observarse tales requerimientos se desincentivaría la inscripción y el Registro no otorgaría seguridad jurídica. Sin embargo, deja constancia que frente a estos casos en la experiencia peruana se han decantado por la protección del versus dominus y en España aún se protege*

*al tercer adquirente, ignorando que la excesiva protección desvirtúa los efectos de la inscripción creando inseguridad jurídica.*

Arroyave, M (2014) realizó una investigación en la Universidad Rafael Landívar para obtener el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, titulada *“La Fe Pública Registral enfocada en la que se ejerce en el Registro de Propiedad”* con el objetivo general de estudiar doctrinariamente la Fe Pública Registral enfocada en el Registro de la Propiedad. Arribando a la conclusión que:

*El Derecho Registral regula el ordenamiento estructural, la forma de llevar los asientos registrales, cuya finalidad es robustecer la seguridad jurídica mediante la atribución de determinados efectos a los asientos mencionados, asegurando el derecho que de ellos se derivan y su instrumento básico es el Registro de la Propiedad, pero que fundamentalmente se fundan en dos fuentes la evidencia y la fe.*

Jiménez, M. y Mc. Hugh, M. (2011) realizaron una investigación en la Universidad de Costa Rica para obtener el grado académico de licenciado en Derecho, titulada *“Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad”* con el objetivo general de determinar la implementación de un mecanismo virtual para la protección de la propiedad inmueble inscrita en el Registro Público de Costa Rica la cual se ve afectada por el fraude inmobiliario. Arribando a la conclusión que: *indica que una vez perdida la propiedad inmueble en virtud del fraude inmobiliario las posibilidades de recuperar el bien son pocas o inexistentes debido a un problema de interpretación de parte de la jurisprudencia nacional, la cual protege al tercero adquirente de buena fe y deja en total desprotección al titular registral, quien merece más protección que el primero. A fin de evitar esta situación se plantea el uso de los sistemas virtuales que eviten la inscripción de títulos falsos, principalmente se propone el sistema de*

*monitoreo a través de la cual se realiza una labor de vigilancia permanente a fin de comunicar al titular registral cualquier modificación en el Registro respecto de su propiedad; este sistema además de barato no colisiona con el funcionamiento normal de las actividades del Registro Público, por el contrario coadyuva a cumplir sus fines y evita que el fraude inmobiliario afecte a la propiedad registrada.*

### **Antecedentes Nacionales.**

Monar, J (2018) realizó una investigación en la Universidad Norbert Wiener para obtener el título profesional de Abogado, titulada *“Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos”* con el objetivo general de determinar de qué manera los mecanismos electrónicos aplicados por la superintendencia nacional de los Registros Públicos son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano. Arribando a la conclusión que: *los mecanismos electrónicos implementados, bloqueo registral, biométricos, alerta registral, incluso la inmovilización de partida resultan eficientes para prevenir el fraude inmobiliario, a pesar de no ser medios oponibles, ya que mantienen en comunicación al propietario con el Registro. De otro lado, los mecanismos normativos no resultan del todo eficientes, en tanto el Decreto Legislativo N° 1049 a pesar de establecer que el notario otorga fe pública a los actos que se celebran ante su despacho pasan por una acto previo el cual está en manos de los dependientes de la notaria como la identificación de los otorgantes y la redacción de documentos protocolares lo cual conlleva el riesgo que se filtren documentos falsos o se suplanten identidades; además, señala que la calificación registral está limitada frente algunos títulos de origen administrativo, notarial y judicial; en tanto, está prohibido al registrador, en esos supuestos, calificar el fondo del acto inscribible. Finalmente, señala que la modificación de los artículos 2013 y 2014 en*

*mérito de la Ley 30313 no resultan del todo eficientes puesto que desprotege al titular primigenio y no previene el fraude inmobiliario.*

Escobedo, A. (2016) realizó una investigación para optar el título profesional de Abogado en la Universidad Ricardo Palma, titulada *“Defensa de la Propiedad Frente al Fraude Inmobiliario, a Propósito de los Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio de Fe Pública Registral”*, cuyo objetivo general fue determinar si efectivamente la modificación del artículo 2014 del Código Civil que contiene el principio de fe pública registral puede combatir el fraude inmobiliario. Esta investigación concluyó que: *la propiedad es un derecho inviolable, salvo causas de seguridad nacional o necesidad pública, que el Registro Público otorga seguridad jurídica a través de la publicidad y oponibilidad, esto es principalmente la protección del propietario frente a actos ilícitos que busquen el despojo de su derecho, sin embargo existe una interpretación exagerada del principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil en concordancia con el artículo 5 de la Ley 30313, pues se blindo al tercero registral que emerge del fraude inmobiliario sin ninguna dosis de racionalidad, esto es sin culpa del verdadero propietario. En ese sentido, el autor concluye que la fe pública no debe operar cuando se trate de fraude inmobiliario en las que exista ausencia de culpa del titular registral en provocar la situación de la apariencia engañosa por error o culpa suya y en todo caso, dado el deber del Estado para brindar seguridad jurídica a través de medios idóneos, este debe responder por los daños y perjuicios que cause el fraude inmobiliario; además el autor al final de su investigación propone la modificación del artículo 2014 del Código Civil a fin que no prevalezca la adquisición del tercero registral cuando tiene por origen un hecho ilícito.*

Castañeda, M. (2016) llevó a cabo una investigación para optar el título profesional de abogado en la Universidad Nacional de Trujillo, titulada *“La No Adquisición de bien Inmueble a Partir del Fraude Inmobiliario”*, cuyo

objetivo general fue demostrar que no existe justificación jurídica para la adquisición del tercero de buena fe registral por medio del fraude inmobiliario extinga la propiedad inmobiliaria al legítimo propietario. La conclusión de la investigación fue que: *el artículo 5 de la Ley 30313 es inconstitucional por cuanto establece que el tercero registral no se ve afectado por las cancelaciones de los asientos registrales que emergen de la suplantación de la identidad o falsificación de documentación, por lo tanto, siempre se deberá preferir al legítimo propietario en concordancia con el artículo 70 de la Constitución sobre la inviolabilidad del derecho a la propiedad, así como con las instituciones jurídicas siguientes: negocio jurídico inexistente, la función social de la propiedad, el sistema declarativo y el principio de la apariencia registral, por su parte el tercero registral podría petitionar la indemnización al Estado; por tanto, no existe justificación jurídica ni teoría del derecho civil que respalde el artículo 5 de la Ley 30313; el autor recomienda que los jueces recurran a la aplicación del control difuso constitucional en los casos de reivindicación que inste el tercero de buena fe en contra del propietario legítimo.*

## **2.2 Bases legales.**

### **Bases Nacionales.**

- Constitución Política del Perú (1993):  
Artículo 70.- Derecho de Propiedad, Expropiación.  
El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.
- Código Civil Peruano (1984):  
Artículo 923.- La propiedad.

La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 924.- Carácter imperativo.

Las restricciones de la propiedad establecidas por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico.

Artículo 949.- Transferencia de bien inmueble.

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

Artículo 950.- Condiciones de la prescripción adquisitiva.

La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años.

Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Artículo 954.- Extensión de propiedad.

La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

La propiedad del subsuelo no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

Artículo 968.- Extinción.

La propiedad se extingue por:

1. Adquisición del bien por otra persona.
2. Destrucción o pérdida total o consumo del bien.
3. Expropiación
4. Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.

Concurrencia 1135.- Pluralidad de acreedores en inmueble.

Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al

acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha más antigua.

Artículo 1969.- Indemnización por dolo o culpa.

Aquel que por dolo o culpa causa un daño a otro, está obligado a indemnizarlo.

El descargo por falta de dolo o culpa corresponde a su autor.

Artículo 1970.- Responsabilidad por riesgo.

Aquel que mediante un bien riesgoso o peligroso, o por el ejercicio de una actividad riesgosa o peligrosa, causa un daño a otro, está obligado a repararlo.

Artículo 1981.- Responsabilidad originada por subordinado.

Aquel que tenga a otro bajo sus órdenes responde por el daño causado por éste último, si ese daño se realizó en el ejercicio del cargo o en cumplimiento del servicio respectivo. El autor directo y el autor indirecto están sujetos a responsabilidad solidaria.

Artículo 2008.- Registros.

Los Registros Públicos de que trata este libro son los siguientes:

1. Registro de la propiedad inmueble.
2. Registro de personas jurídicas.
3. Registro de mandatos y poderes.
4. Registro personal.
5. Registro de testamentos.
6. Registro de sucesiones intestadas.
7. Registro de bienes muebles.

Artículo 2010.- Título para inscripción.

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

Artículo 2011.- Rogación.

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.

En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro.

La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales

Artículo 2012.- Publicidad.

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

Artículo 2013.- Principio de legitimación.

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo arbitral.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral.

El tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

Artículo 2015.- Prelación.

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que éste inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Artículo 2016.- Preferencia.

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro.

Artículo 2017.- Incompatibilidad.

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Artículo 2017-A.- Principio de Especialidad

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

- Ley No. 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

Artículo 3.-

Son garantías de 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 ampara en la fe del Registro; y, la indemnización por los errores registrales, sin

perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

- 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 documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo No. 1049.

Artículo 2.- Naturaleza del procedimiento de inscripción registral.

El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley. Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley.

La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

Artículo 3.- Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite.

3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:

a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.

b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente

proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.

c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.

d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.

e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa.

3.2 En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

3.3 No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral.

3.4 Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.

3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.

3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia.

Artículo 4.- Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 5.- Efectos de la cancelación.

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones,

anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

- D.S. No. 010-2016-JUS, Reglamento de 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 documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo No. 1049.

Artículo 4. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral.

El procedimiento administrativo de inscripción registral es especial y de naturaleza no contenciosa.

No cabe admitir el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, salvo los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en los que se admite la oposición, conforme a lo regulado en la Ley No. 30313 y en el presente Reglamento.

Artículo 7.- Supuestos para formular oposición o cancelación.

7.1. La autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la cancelación, según corresponda, únicamente en los siguientes supuestos:

1. Suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido ante el notario o cónsul.
2. Suplantación de identidad en el instrumento público extraprotocolar, siempre que el firmante se haya identificado ante el notario o cónsul.
3. Falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado.
4. Falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título.
5. Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro.

7.2. La formulación de una oposición o cancelación no puede tratarse sobre supuestos de falsedad ideológica, quedando a salvo el derecho del perjudicado para acudir al órgano jurisdiccional correspondiente.

- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN.T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Título Preliminar:

I. Publicidad material.

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

II. Publicidad formal.

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

III. Principio de rogación y de titulación auténtica.

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

IV. Principio de especialidad.

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

#### V. Principio de legalidad.

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

#### VI. Principio de tracto sucesivo.

Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

#### VII. Principio de legitimación.

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

#### VIII. Principio de fe pública registral.

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a

título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

IX. Principio de prioridad preferente.

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

X. Principio de prioridad excluyente.

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igualo anterior fecha.

Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento.

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

Artículo 2. Conclusión del procedimiento.

El procedimiento registral termina con:

- a) La inscripción;
- b) La tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- c) La aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

Artículo 3.- Instancias.

Son instancias del procedimiento Registral:

- a) El Registrador;
- b) El Tribunal Registral.

Contra lo resuelto por el Tribunal Registral sólo se podrá interponer demanda contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

Artículo 6.-Partida Registral.

La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la

persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

#### Artículo 7.- Definición.

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

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

#### Artículo 31.- Definición.

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

#### Artículo 40.- Observación del título.

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el Registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin

de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aún cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

Artículo 41.- Liquidación definitiva.

El Registrador procederá a la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción.

Artículo 42.- Tacha sustantiva.

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título;
- b) Contenga acto no inscribible;
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta a la competente;
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral;
- e) El acto o derecho inscribible no preexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho consta, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación;
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36.

En estos casos no procede la anotación preventiva a que se refieren los literales c) y d) del artículo 65.

g) En los casos a que se refieren los artículos 43, 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre

independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente, o de ser el caso, firmado por verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

Artículo 43.- Tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación.

En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente.

En el texto de la tachase precisará la naturaleza de la misma, indicándose además las observaciones que a criterio del Registrador no han sido subsanadas o el mayor derecho registral que no ha sido pagado. Asimismo, luego de descontar el derecho de calificación por los actos solicitados, de ser el caso, se consignará el monto de derechos por devolver los que podrán constituir pago a cuenta de futuros trámites ante la misma Oficina Registral.

Artículo 46.- Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante.

El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, el mismo que deberá constar en el correspondiente título.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 48.- Técnica de inscripción.

Los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidos en partidas electrónicas, salvo en aquellos casos en los que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, autorice la utilización de técnicas distintas.

Las partidas registrales llevarán un código o numeración que permita su identificación y ubicación.

Artículo 54.- Anotación de inscripción.

Por cada título que hubiere dado lugar a inscripción se extenderá una anotación señalando el número y la fecha de su presentación, la naturaleza de la inscripción solicitada, con indicación del número de asiento y partida donde corre inscrito el acto o derecho registrado, el monto de los derechos registrales cobrados, el número del recibo de pago, la fecha, la firma y el sello del Registrador que lo autoriza.

Dicha anotación deberá extenderse por duplicado, una para conservarla en el Archivo Registral y la otra para ser entregada al solicitante de la inscripción, salvo lo dispuesto en las normas y reglamentos especiales.

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.

Artículo 97.- Inoponibilidad de la cancelación.

La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas no perjudica al tercero amparado en lo establecido por el Artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudicará la inscripción de los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento cancelatorio.

Artículo 99.- Cancelación por nulidad del título.

La nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendidas en su mérito, siendo la resolución judicial que declare dicha nulidad, título suficiente para la cancelación del asiento respectivo.

Artículo 104.- Efectos de la cancelación de asientos.

Se presume, para efectos registrales, que la cancelación de un asiento extingue el acto o derecho que contiene.

Artículo 107.- Cancelación por declaración judicial de invalidez.

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

Artículo 152.- Remisión del recurso de apelación.

Teniendo en cuenta la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, recibido el recurso de apelación, el Registrador procederá a verificar que el mismo no importe una oposición o un apersonamiento de terceros al mismo, caso en el cual se procederá conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo primero del presente reglamento.

Luego de tal verificación y de corresponder, deberá efectuar la anotación del recurso de apelación en la partida registral respectiva y lo remitirá al Tribunal Registral, acompañado del título, en un plazo no mayor de tres (03) días contados desde la fecha de su recepción.

- D.S. N° 004-2019-JUS. T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 260.- Disposiciones Generales.

260.1 Sin perjuicio de las responsabilidades previstas en el derecho común y en las leyes especiales, las entidades son patrimonialmente responsables frente a los administrados por los daños directos e inmediatos causados por los actos de la administración o los servicios públicos directamente prestados por aquéllas. 260.2 En los casos del numeral anterior, no hay lugar

a la reparación por parte de la Administración, cuando el daño fuera consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho determinante del administrado damnificado o de tercero. Tampoco hay lugar a reparación cuando la entidad hubiere actuado razonable y proporcionalmente en defensa de la vida, integridad o los bienes de las personas o en salvaguarda de los bienes públicos o cuando se trate de daños que el administrado tiene el deber jurídico de soportar de acuerdo con el ordenamiento jurídico y las circunstancias.

260.3 La declaratoria de nulidad de un acto administrativo en sede administrativa o por resolución judicial no presupone necesariamente derecho a la indemnización.

260.4 El daño alegado debe ser efectivo, valuable económicamente e individualizado con relación a un administrado o grupo de ellos.

260.5 La indemnización comprende el daño directo e inmediato y las demás consecuencias que se deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral.

260.6 Cuando la entidad indemnice a los administrados, podrá repetir judicialmente de autoridades y demás personal a su servicio la responsabilidad en que hubieran incurrido, tomando en cuenta la existencia o no de intencionalidad, la responsabilidad profesional del personal involucrado y su relación con la producción del perjuicio. Sin embargo, la entidad podrá acordar con el responsable el reembolso de lo indemnizado, aprobando dicho acuerdo mediante resolución.

## **2.3. Bases Teóricas**

### **2.3.1 Propiedad.**

La propiedad es sin duda el derecho real más importantes ya que abarca todas las potestades que confieren estos derechos, tales como el uso, disfrute, disposición y reivindicación.

La Enciclopedia Jurídica Omeba (1967) señala que:

La palabra propiedad proviene la voz latina propietas, que a su vez se deriva de prope, cerca, indicando en su acepción más general, una idea de proximidad y adherencia entre las cosas. De ahí que en un sentido jurídico-económico la propiedad represente la relación de dependencia en que se encuentra el hombre respecto de las cosas que a éste sirva para satisfacer sus necesidades. (p. 450)

Por su parte, Valdez, A.; et al. (2010) expone que:

La propiedad es, en primer lugar, un poder jurídico. El poder adopta muchas formas. Así, hay el poder de la fuerza, el poder político, el poder bélico. En este caso es un poder que nace del Derecho. Recae sobre un bien o sobre un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos). (p. 37)

En ese sentido, tenemos que la propiedad es un conjunto de potestades normativas (poder jurídico) que recaen sobre los bienes, sin importar si estos son corporales e incorporales con el objeto de satisfacer las necesidades del hombre, tanto materiales como espirituales. Si bien, nuestro Código Civil establece un listado de prerrogativas que confiere el derecho de propiedad, este derecho no queda limitado a esta regulación por razones de utilidad práctica.

Ahora bien, este poder jurídico no puede ser ilimitado ya que, de ser así, su ejercicio colisionaría con otros derechos válidamente reconocidos por el ordenamiento, es decir, que tal poder tiene que ejercerse dentro de ciertos parámetros de tal forma que permita a su titular aprovechar el bien pero sin dañar a otro en el ejercicio de su derecho. Por ello, este derecho encuentra su limitación en la ley y su límite en el bien común.

Al respecto, Gonzales, G; et al. (2015) señala que:

La propiedad actual, de corte constitucional y social, se encuentra sometida desde su propio interior a una serie de limitaciones y restricciones en orden al bien común. El propietario no vive solo, ni su riqueza se origina por esfuerzo exclusivamente suyo. El propietario disfruta de bienes económicos por obra de muchos factores ajenos a quienes les debe su actual situación de prerrogativas, tales como la protección del Estado, la actuación concreta de la Administración, las obras y construcciones realizadas por la comunidad, el esfuerzo común de la

sociedad, el desarrollo científico y tecnológico de las generaciones pasadas, el esfuerzo ajeno, etc. (p. 474)

Por su parte, Castillo, M. (2007) señala en cuanto a la propiedad, lo siguiente:

No hay duda de que uno de los ejes sobre los cuales se sustenta todo sistema jurídico es el sistema de derechos de propiedad que, junto con el sistema contractual y el de responsabilidad extracontractual permite no solo la convivencia pacífica sino también el progreso económico de las sociedades al incentivar la creación y circulación de la riqueza. (p. 11)

En resumen, el derecho de propiedad ha sido creado a fin de satisfacer las necesidades del hombre, tanto del titular como de la colectividad (esto último de forma indirecta), otorgándole potestades jurídicas sobre determinados bienes, a fin de que los ejerza en base a un interés legítimo conforme a la naturaleza intrínseca de dichos bienes, teniendo como limitaciones a la ley y como límites al bien común. Ello constituye las bases de todo sistema jurídico a fin de generar y circular la riqueza en aras de una existencia digna que contribuya decisivamente al desarrollo material y espiritual del hombre mismo.

### **2.3.2 Función social del derecho de propiedad.**

En cuanto a la función social, Gonzales, G. (2011) expone que:

La función social, en buena cuenta, es un título legítimo previsto en la norma fundamental por la cual se coloca en el mismo nivel la utilidad individual y la social, pero con preponderancia de esta última en caso de conflicto, pues la riqueza sirve para el beneficio general y no para proteger el egoísmo acumulador de un grupo pequeño de privilegiados. (p. 176)

La utilidad social o interés social no es una limitación del derecho de propiedad que provenga de forma externa a este derecho sino más bien forma parte de su núcleo duro por lo que constituye la razón de su ser, pues de no ser así se admitiría el reconocimiento de un derecho que solo busca un fin egoísta de acuerdo a los intereses de su titular, lo cual resultaría

perjudicial para toda la colectividad, no solo por presentar un obstáculo para el ejercicio del derecho de los demás sino porque pondría el contexto en una situación de desventaja incluso para él mismo.

### 2.3.3 Atributos del derecho a la propiedad.

Se entiende por atributos las prerrogativas que el derecho de propiedad confiere a su titular sobre determinado bien.

Valdez, A. (obra colectiva) (2010) siguiendo a las facultades contempladas en el Código señala cuatro atributos del derecho a la propiedad:

**Usar** es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro.

Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando lo desea.

**Disfrutar** es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las Rentas, las Utilidades. Hay frutos naturales, que provienen del bien sin intervención humana, frutos industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como consecuencia de una relación jurídica, es decir, un contrato (artículo 891).

**Disponer** es prescindir del bien (mejor aún, del derecho), deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecarlo; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo.

Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. (...) En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quién lo posee ilegítimamente. (p. 137-138)

Como se ha mencionado estas facultades del derecho de propiedad corresponden a las prescritas por el Código Civil; sin embargo, las facultades que franquea el derecho de propiedad pueden extenderse más allá de las que se mencionan, ya que es imposible prever todas las facultades que puedan darse dentro del universo de posibilidades al que nos llevaría el ejercicio de tal derecho sobre determinado bien para la satisfacción de las

necesidades del hombre, en tanto este es no es un ser estático sino cambiante, al igual que el mundo que donde se desarrolla. Las facultades antes dichas solo pretenden actuar como un marco general de los múltiples ejercicios que se puedan desprender en cada caso en concreto y aun así son deficientes como todo derecho subjetivo cuya característica es la imprecisión de sus contornos los que se aclaran por el escenario donde se desarrollan.

#### 2.3.4 Características del sistema y del derecho de propiedad.

En cuanto a las características del sistema de derecho a la propiedad Castillo, M. (2007) nos dice que éstas son:

**Universalidad:** todos los recursos deben ser poseídos por alguien, salvo que por su abundancia puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás.

**Exclusividad;** lo que significa que el sistema debe garantizar jurídicamente la posibilidad de excluir a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Los derechos de propiedad únicamente aparecen, entonces, cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera.

Bullard destaca que este rasgo no es otra cosa que lo que la doctrina tradicional ha denominado el carácter erga omnes, es decir, la oponibilidad absoluta del derecho de propiedad. Es esta oponibilidad la que convierte a la propiedad en el vehículo idóneo para internalizar las externalidades. A partir de la exclusión que uno hace de los demás surge el incentivo para invertir capital y trabajo en un bien determinado y, como contrapartida, racionalizar los costos que se derivarían de una sobreexplotación del bien.

**Transferibilidad;** se requiere por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos. (p. 12-13)

Todo buen sistema de derechos de propiedad debe contar con éstas tres características. La universalidad responde a los recursos limitados ya que en cuanto a los ilimitados no hay necesidad de exclusión porque la participación de todos en su consumo no agota el recurso. En cuanto a la exclusividad, nótese que este responde a los beneficios obtenidos contra el costo de lograr

la exclusividad, generando una suerte de compensación, en algunos casos es de verse que excede tal compensación y en otros pareciera permitir la desigualdad, sin embargo, en un balance general la exclusividad no crea la desigualdad, sino más bien esta responde al problema que implica la falta de oportunidades para acceder a este derecho, la mala distribución de la riqueza y no la exclusividad misma, por el contrario, la exclusividad permite el orden, la convivencia pacífica y el desarrollo. Finalmente, en relación a la transferibilidad, el derecho de propiedad necesita de mecanismos seguros que permitan su enajenación de tal forma que se garantice la adquisición de los terceros sin menoscabar la titularidad del propietario, haciéndolo vulnerable, ya que los mecanismos para este fin en ningún caso debe debilitar la conservación del derecho a la propiedad, por el contrario, deben garantizar la seguridad de su transferencia la que solo dependerá exclusivamente del propietario.

En atención a los caracteres del derecho a la propiedad que contribuyen a delinearlos, Maisch, L. (1980) nos explica que:

- a) **Es un derecho real:** En contraposición con los derechos personales, la propiedad es un derecho real, es el poder de la persona sobre las cosas, el señorío, el dominio sobre el bien. Dentro de los derechos reales la propiedad es el más perfecto, el más absoluto, el más completo, aunque cronológicamente fue primero la posesión, se considera hoy que es el derecho real por excelencia (...)
- b) **Es un derecho absoluto:** (...) es una facultad que se puede oponer "erga omnes", ya que todos los demás están obligados a respetar el dominio del propietario sobre el bien poseído (...)
- c) **Es un derecho perpetuo:** Los derechos reales, en oposición a los personales que son eminentemente transitorios, son permanentes; (...) no tiene limitación temporal, pues continúa a través de la vida del titular y aún después de su muerte, en sus sucesores (...).
- d) **Es un derecho exclusivo:** Tiene tal carácter porque solo el domine, el señor puede disponer el bien, y es excluyente en el sentido que nadie más que él puede usar de todos los atributos de la propiedad y servirse de las acciones que la ley franquea.

e) **Es un derecho inviolable:** A pesar de que las modernas doctrinas no aceptan el carácter “sagrado” del derecho de propiedad, la mayoría de las constitucionales del mundo consagran su inviolabilidad. (p. 45 – 46)

El derecho de propiedad siempre recae sobre un bien sea material e inmaterial, corpóreo e incorpóreo, generando su pertenencia a determinado sujeto - de allí que una de los caracteres sea el derecho real - es así que este derecho permite a su titular un haz de facultades y prerrogativas que lo dotan de un poder absoluto que, aunque se encuentre limitado por la ley y el bien común, no deja de ser el más absoluto poder sobre los bienes que el ordenamiento allá reconocido. Una vez que este derecho pase a formar parte del patrimonio de un nuevo titular este será perpetuo, la adquisición del derecho a la propiedad no es temporal, es perpetua cuyo fin solo dependerá de la disposición del propietario y de la ley, jamás de causas extrañas o injerencias ilegítimas, en ello radica su exclusividad e inviolabilidad.

### **2.3.5 Límites y limitaciones del derecho de propiedad.**

Vasquez, A. (2011) señala la diferencia entre límite y limitaciones del derecho a la propiedad consiste en lo siguiente:

...los límites legales son el punto normal donde llega el poder del dueño y las limitaciones, serán las que reducen el poder que tiene normalmente el dueño sobre su bien... (p. 289)

Por su parte, Gonzales, G. (2010) establece que las limitaciones legales de la propiedad tienen como objetivo:

...evitar que (...) se convierta en un espacio exclusivo y excluyente de la voluntad del titular. (p. 307)

Sobre los límites de la propiedad debemos expresar que estas tratan de delinear el derecho subjetivo que significa la propiedad, es decir, son hitos que demarcan sus fronteras y a partir del cual se puede observar su contenido, Por tanto, todo ejercicio que escape fuera de él no será considerado como ejercicio del derecho a la propiedad.

Está demarcación solo puede ser otorgada por la ley, por ejemplo, el artículo 960 del Código Civil establece que el propietario debe permitir el paso de materiales sobre su predio cuando resulten indispensables para la reparación o construcción del predio vecino. Asimismo, el artículo 962 de dicho cuerpo normativo, prescribe la prohibición de realizar excavaciones que amenacen con desmoronamiento o afecten las plantaciones vecinas. Igualmente, el artículo 957 del C.C. concordante con el artículo 192 inc. 5 de la Constitución Política del Perú establece que la propiedad predial queda sujeta a los límites de la zonificación, etc.

Sin embargo, es imposible regular todos los ejercicio que puede desencadenar el derecho a la propiedad en el terreno de los hechos, incluso en tal despliegue puede limitarse el ejercicio de propiedad de otro titular y hasta lesionarse el bien común, por ello las limitaciones de estos ejercicios parten desde la perspectiva constitucional del bien común en base a medidas proporcionales y razonables - como justa garantía para la restricción de las facultades – y su aplicación debe permitir un mínimo de rentabilidad y provecho sobre el bien, ya que en ningún caso puede anularse totalmente el beneficio, salvo expropiación del bien.

Estas limitaciones también pueden partir desde la voluntad de las partes, prohibiendo el pacto sobre la facultad de disponer y grabar.

### **2.3.6 El abuso del derecho de propiedad.**

Consideramos al abuso del derecho de propiedad como otra forma de establecer un límite del mismo y no una limitación; como ya se ha mencionado.

El límite es el borde y contorno del derecho subjetivo, sirve para determinar cuál es el contenido del derecho y que se haya fuera de el, siendo

considerado ilícito todo aquel ejercicio que se halle fuera de los límites y colisione contra el interés social (bien común).

La limitación, en cambio es el corte de facultades legítimas del propietario atendiendo al interés social, es decir, para favorecer o proteger el interés social.

En ese sentido, debemos mencionar que es complicadísimo determinar el límite de los derechos subjetivos, y el derecho de propiedad no escapa a esta realidad, porque a pesar que se ha reconocido su contenido de forma general este dependerá de forma definitiva del contexto donde se ejerza las potestades de tal derecho a fin de determinar si dicho ejercicio daña el interés social.

Entonces, una forma válida de determinar tales límites del derecho subjetivo es precisamente la teoría del abuso del derecho, así lo expone Gonzales, G. (2009):

...en la realidad los confines de cada derecho no están precisados, entonces la teoría del abuso del derecho sirve para impedir el reconocimiento de situaciones inicuas que se reputan extrañas al contenido mismo del derecho ... (p. 293)

Esto permite que mediante la teoría del abuso del derecho se pueda juzgar conductas - en el ejercicio del derecho de la propiedad - enmarcando los límites del ejercicio y por ende del derecho mismo en cada caso en concreto, siempre que tal ejercicio lesione el interés social. Para ello deberá, observarse los criterios objetivos de la buena fe.

En tal sentido, Revoredo, D. (1985) compiladora, explica que:

... incurre en abuso del derecho cuando en el ejercicio de tal derecho el titular se excede manifiestamente de los límites de la buena fe, de modo que dicho ejercicio no se compatibiliza con la finalidad institucional y la función social en razón de las cuales se ha reconocido el respectivo derecho. (p. 25)

El derecho de propiedad no es reconocido para dañar a otro con su ejercicio sino para contribuir al bien común y ¿Cómo el derecho de propiedad contribuye al bien común? La respuesta la encontramos en las ideas del Dr. Gonzales, G. (obra colectiva) (2015):

Acorde con la constitución, es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial. Así, en la propiedad no solo reside un derecho, sino también un deber: la obligación de explotar el bien conforme a la naturaleza que le es intrínseca, pues solo de esa manera estará garantizando el bien común (p. 473)

Ahora bien, es cierto que al juzgar la conducta de un sujeto en el ejercicio de su derecho de propiedad para determinar el abuso del derecho podría conllevar al juez a un uso arbitrario de tal facultad, a fin de prevenir ello y atendiendo a la valiosa función de la teoría del abuso del derecho se han establecido requisitos para determinar el abuso del derecho en la sentencia del Tribunal Europeo Español de 1944 citada por Gonzales, G. (2010):

- a) Uso del derecho subjetivo de una manera externamente legal.
- b) Daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa legal.
- c) Carácter inmoral o antisocial del daño, manifestado en forma subjetiva (intención de perjudicial o simplemente la actuación sin un fin serio y legítimo) o en forma objetiva (el daño proveniente de exceso o anormalidad en el ejercicio del derecho). (p. 294)

Por otro lado, es una función preventiva del derecho actuar no solamente cuando se ocasiona el daño (tutela resarcitoria) sino también antes que se ocasione, es por ello que nuestra legislación ha reconocido la tutela inhibitoria para evitar el abuso, dicha tutela también puede ser usada para suprimirlo.

### **2.3.7 El registro público.**

Gonzales, G. (2017) define al registro público:

El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, basándose en la publicidad de los actos, por tanto, la seguridad jurídica es una sola,

incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros, en caso que fuese necesario. (p. 11)

En ese sentido, podría señalar que el registro público es un archivo de carácter público que contiene actos y contratos - respecto de sujetos y objetos - determinados que son de relevancia para el tráfico patrimonial. El Estado organiza este sistema con el objeto de publicitar los datos mencionados de tal forma que cualquier individuo tenga la posibilidad de conocerlos por lo cual se admite que toda persona tiene conocimiento de estos; mediante este mecanismo se otorgan certeza a estas situaciones jurídicas, pero esta proclamación de verdad solo es relativa, ya que sus efectos son de garantía, la misma que no se alcanza cuando la publicidad se funda en documentos falsos, para estos casos se establece una indemnización a favor del perjudicado que corre por cuenta del Estado. Finalmente, el Registro Público permite la limitación de los conflictos.

### **2.3.8 Finalidad del registro.**

Gonzales, G. (2008) expone la finalidad del Registro Público en los siguientes términos:

...la finalidad del Derecho registral es arbitrar un sistema que permita conocer el estado de los derechos (...) facilitando de esta manera su tráfico patrimonial en condiciones armónicas de justicia y seguridad. (p. 34)

El sistema registral tiene que responder no solo a la seguridad jurídica sino principalmente a la justicia, en el sentido de dar a cada uno lo suyo, de tal suerte que ante un conflicto entre ellas se pondere: la apariencia razonable y limitada - que llevo al tercero a contratar en base a la información del registro y a los fenómenos extra registrales - y la intervención del propietario como ser imputable de la apariencia.

El citado autor llega a esta conclusión en base a las ideas del filósofo alemán Gustav RadBruch la cual nos permitimos reproducir por considerarla de vital importancia para los fines que buscamos con la presente tesis:

...allí donde la injusticia del Derecho Positivo alcance tales proporciones que la seguridad jurídica garantizada por el Derecho Positivo no represente ya nada en comparación con aquel grado de injusticia, no cabe duda que el Derecho Positivo injusto deberá ceder el paso a la justicia. (p. 29)

Es así que dada la injusticia a la que nos lleva una ley que reconozca la primacía del tercero registral de tal forma que el titular registral pierda su derecho sin su intervención o aunque haya intervenido en la creación de la apariencia - que justificaría racionalmente la pérdida - lo haya hecho sin la búsqueda del beneficio propio o de tercero conforme a su querer interno - lo cual por obvias razones solo se podría darse en el plano extraregistral - deberá preferirse al titular registral aunque este presente la culpa descrita en la constitución de la apariencia.

### **2.3.9 Clasificación del registro.**

En cuanto a la clasificación del registro Atilio, A. (2001) menciona tres tipos de registros:

a) PERSONALES Y REALES.- Los primeros tiene fundamentalmente en miras al sujeto (personas físicas o jurídicas) y no al objeto de la registración (...)

Los reales son aquellos que se refieren al objeto de la registración (...) según la técnica utilizada para realizar la publicidad, los registros reales pueden ser de folio real, cuando la unidad de registración es la cosa, o de folio personal, cuando se los individualiza por titulares del derecho.

b) DE TRANSCRIPCION Y DE INSCRIPCION.- En los primeros, la registración se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia.(...)

En el registro de inscripción, en cambio, el asiento se practica realizando un extracto de las constancias que (...) deber ser publicadas (...)

c) DECLARATIVOS Y CONSTITUTIVOS.- (..) En los llamados registros declarativos, el derecho existe antes que ingrese el documento. La inscripción hace que ese derecho exista extraregistralmente, pase a ser oponible (...)

La inscripción es constitutiva cuando el derecho nace con ella. (p. 9-10)

La primera clasificación obedece a la técnica registral para organizar los títulos y/o documentos, las cuales son el folio personal y el folio real. En cuanto al folio personal diremos que es el más imperfecto puesto que en este sistema el registrador se limita a archivar cronológicamente el documentos sin verificar que el transmitente efectivamente sea el titular registral, por lo cual no existe tracto sucesivo y son los usuarios quienes tiene que realizar la consulta en base al nombre del titular registral y sus anteriores transferentes a fin de recabar de forma indirecta el historial de cada finca, aunque en Francia – cuna de este sistema – ha creado el fichero inmobiliario en el que se anota todos los actos que se archivan respecto de un bien, aún es insuficiente ya que esta ficha no gozar de efectos sustantivos, en ese sentido, los doctrinarios coinciden al señalar que debe realizarse el cambio al sistema de folio real. En contraposición al folio personal, el folio real goza de mayor seguridad porque se ordena sobre la base de cada inmueble para lo cual se apertura una hoja registral en la que se anota todos los actos jurídicos que tengan por objeto la modificación y/o extinción de la situaciones jurídicas sobre el bien, en ese sentido, el registrador verifica que el transferente sea efectivamente el titular registral, generándose el tracto sucesivo que permite publicitar a un solo titular por cada inmueble e incluso se facilita la consulta sobre el historial de cada finca.

En cuanto a la segunda clasificación, el método de la transcripción se limita a transcribir el contenido del título tal cual, sin realizar ningún resumen o transcripción de partes pertinentes, su transcripción es integra; por el contrario, en el método de la inscripción implica un resumen del título a fin de facilitar su consulta, es por ello el reglamento de cada registro especifica cuáles son los datos que se han de consignar en la hoja registral, y el título pasa a ser archivado. No hace mucho que se ha realizado una modificación legislativa en nuestro Código Civil, precisándose que no se protege al tercero registral que únicamente consultó los asientos registrales ya que estos se

fundan en los títulos archivados y no crean una nueva situación jurídica, sino que publicitan una ya existente, la contenida en los títulos.

Finalmente, en relación a la tercera clasificación, el registro declarativo publicita un derecho preexistente que no requiere de la inscripción para configurar su ser y es oponible a cualquier tercero con interés sobre la cosa; sin embargo, la inscripción es necesaria para que la efectividad del derecho sea plena ya que quien tenga igual derecho inscrito y adquirido del mismo transferente prevalecerá, salvo que se pruebe que aquel conocía la inexactitud del registro en cuanto a la titularidad del bien, por lo que la inscripción si bien no configura el derecho es necesaria como un medio de garantía a fin dotar a la oponibilidad del derecho de efectividad plena. Por otro lado, en el registro constitutivo la inscripción juega un papel determinante en la confección del ser del derecho, pues su práctica determinará la mutación jurídica, de forma tal que antes de la inscripción no existe.

### **2.3.10 El registro de propiedad inmueble.**

Alvarez-Caperochipi, J. (1886):

El registro de la propiedad es instrumento técnico imprescindible para la génesis de lo que conocemos con el nombre de sociedad capitalista (probablemente también el concepto de personas jurídica). Sobre el registro se asienta el sistema financiero (la tutela del crédito y la banca moderna), la reforma tributaria (que libera trabas estamentales a la producción y comercio de bienes) y finalmente, la aparición del dinero fiduciario (como auténtica encarnación del Estado y como mecanismo más importante de financiación y poder de una burocracia) (...)

La vocación del registro de la propiedad es llegar a sustituir a la apariencia como criterio determinativo y definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación el Derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la (única) realidad del derecho. (p. 18-19)

El registro de la propiedad inmueble viene como consecuencia de la búsqueda de certeza en cuanto a la titularidad de la propiedad y las cargas

o gravámenes que esta pueda acarrear ya que inicialmente estas se tornaban indeterminadas por lo cual se prefería al propietario, además esta preferencia obedecía a una razón de carácter jurisdiccional por cuanto los pilares de la organización política se encontraban asentados en el arraigo a la tierra y en el matrimonio indisoluble, y en ellas encontraban su legitimidad.

Sin embargo, el nacimiento del Estado Moderno no podía subsistir bajo esta premisa limitante del crédito necesario para desarrollar la clase productiva, mercantil y el consumo. Por tanto, se hace indispensable publicitar la titularidad de la propiedad y sus gravámenes a través de un registro público, lo cual dio paso a la formación del sistema financiero y moderno tutelándose la libertad de propiedad, mercado y principalmente el crédito. La propiedad en este nuevo contexto sufre una transformación pasando de recaer sobre la cosa a un título, dejando de lado una parte de la razón de ser de este derecho, consiste en su ejercicio material, en ese sentido, se prefiere la publicidad del registro arguyéndose que la confianza en la apariencia que reflejan las inscripciones deben protegerse por encima del ejercicio de la propiedad la cual también genera apariencia en el plano extraregistro, esta preferencia a raja tabla nos llevará a destruir la finalidad a la que obedeció la confección del registro (tutelar los créditos para el desarrollo del mercado) ya que dada las fallas técnicas de este mecanismo se generar un círculo vicioso en la que la inseguridad e incertidumbre poco a poco rodearan el derecho de propiedad de todos, afectando directamente el mercado y el sistema financiero, llevándonos en algún momento al colapso si no se toman en cuenta criterios de racionalidad a la luz de la justicia para la resolución del conflicto que supone el enfrentamiento entre el propietario inscrito y el adquirente.

Independiente de este análisis, debemos conocer la composición del registro a través de sus elementos, el profesor Gonzales, G. (2017) nos habla acerca ellos, denominándolos elementos del registro de bienes inmuebles:

- i) El titular registral, o base subjetiva de la publicidad registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- ii) La materia inscribible se refiere a los derechos que se crean, transmiten y/o extinguen con relación al predio.
- iii) La finca o predio, esto es, la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otros tipos de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por ley. (p. 35)

Sobre el primer elemento diremos que es indispensable ya que sin titular no existe el derecho, entonces se identifica al titular registral a fin de imputarle determinadas facultades o situaciones jurídicas reconocidas y garantizadas por el ordenamiento jurídico a fin que las ejerza o defienda o se someta a ellas. Pueden ser titulares las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado y hasta el concebido, bajo la condición que nazca vivo en caso contrario se revierte la titularidad sobre el bien; por el contrario, el concepturus no podrá ser titular registral, pues en este caso no existe el concebido, denominado por el autor como no-persona. En resumidas cuentas puede ser titular registral cualquier personas habilitada para adquirir derechos, según el autor debe incluirse en este grupo a los entes no personificados como la asociación, la fundación y comités no inscritos que regula el Código Civil y las sociedades irregulares por causas originarias.

En cuanto al segundo elemento, se trata de todos los derechos vinculados al bien, destinados a crear, regular, modificar o extinguir las facultades del titular registral.

Finalmente, sobre el último elemento, tenemos a la hoja o finca registrales o inmueble consistente en el espacio delimitado susceptible de aprovechamiento, y sobre la base de aquella se ordena el registro mediante la técnica del folio real el cual a su vez permite aplicar los principios de tracto sucesivo, calificación, legitimación, inoponibilidad y fe pública.

### 2.3.11 Principio de publicidad.

El principio de publicidad en palabras de Gonzales, J. (2002) se define como:

...la exteriorización continuada de un hecho, situación o relación jurídica para producir cognosibilidad general o posibilidad de conocer. Cuando tal exteriorización se instrumenta a través de un órgano operativo creado y organizado por el Estado para tal fin, otorgando ciertos efectos jurídicos sustantivos al hecho, situaciones o relación jurídica publicada, entonces estamos frente a la publicidad registral. (p. 22)

La información contenida en los archivos registrales, ya sea en el asiento registral o en los títulos archivados son oponibles erga omnes, pues se presume jure et de jure que toda persona tiene conocimiento o posibilidad de conocimiento de su contenido sin expresión de motivo, a esto se le conoce como publicidad material.

En ese sentido, el Estado garantiza a los ciudadanos el acceso efectivo a la información del Registro Público, salvo se afecte el derecho a la intimidad en cuyo caso solo se podrá obtener la información quien tenga legítimo interés, en este supuesto nos encontramos frente a la publicidad formal.

Asimismo, Gonzales, G. (2017) señala que la publicidad registral es un:

...sistema institucional de divulgación encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y la seguridad del tráfico. Esta publicidad es un servicio del Estado, pues se trata de una función pública ejercida en interés de los particulares. (p. 13)

El citado autor nos menciona que el ser del Registro precisamente lo constituye la publicidad registral, pues a través de ella se busca la certeza relativa de determinadas situaciones jurídicas dada la necesidad de su notoriedad por la seguridad del tráfico, pues de lo contrario los particulares tendrían que realizar personalmente averiguaciones engorrosas sobre su veracidad (prueba diabólica); es así, que los datos publicitados por el Registro gozan de garantía de autenticidad y se reputan exactos, salvo

sentencia judicial o laudo arbitral que declare su invalidez o sean cancelados en sede administrativa por adolecer de suplantación de identidad o falsedad documentaria.

### **2.3.12 Principio de rogación.**

Atilio, A. (2001) refiere que mediante el Principio de Rogación:

...también llamado de instancias, (...) toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida (instada) por una persona especialmente legitimada para ello. El registro no procede de oficio, sino a pedido de parte legitimada. (p. 75)

Este principio nos indica que el procedimiento registral no inicia de oficio sino a pedido de parte. Los legitimados para solicitar la inscripción de un acto jurídico inscribible son los otorgante del mismo o los terceros interesados, quienes pueden ser los representantes o los afectados con la publicidad. Nuestra legislación no requiere que se acredite el interés del tercero por cuanto se presume el presentante del título actúa en nombre del adquirente del derecho o beneficiario de la inscripción, sin embargo, cabe la posibilidad que aquel indique - en la solicitud de inscripción - que procede por interés de persona distinta.

Si bien, una vez iniciado el procedimiento registral este continua de oficio, también cabe la posibilidad del desistimiento total o parcial: por el desistimiento total se interrumpe plenamente la calificación y se procede a la tacha del título, en cambio por el desistimiento parcial, solo se excluyen de la calificación determinados actos siempre que estos sean individualizables. A estos efectos, señalamos que por la sola presentación del título el registrador deberá anotar todos los actos inscribibles a no ser que el presentante formule la reserva de los actos que no desea registrar.

Como toda regla general este principio también tiene excepciones, es decir, el registrador puede anotar un acto jurídico sin previa solicitud del interesado, este supuesto lo constituyen los errores materiales y de concepto.

### **2.3.13 Principio de titulación auténtica.**

Gonzales, J. (2002), refiriéndose al principio de titulación autentica señala:

Es insuficiente, pues, que los documentos que contengan derechos inscribibles estén solamente suscritos por los interesados; precisa que en su creación haya intervenido una persona dotada por el Estado de facultades legales para conferirles el carácter de públicos y auténticos. (p. 34)

Mediante este principio se busca que los documentos que van a acceder al Registro Público se encuentren revestidos de una presunción de certeza, veracidad o confiabilidad, por lo tanto, se exige que hayan sido otorgados ante una persona que cuente con las facultades para atribuirle tales características en mérito de una delegación conferida por el Estado, a fin de garantizar la seguridad jurídica, pues de nada valdría una calificación exhaustiva y perfecta sobre documentos carentes de garantía en cuanto a su validez y eficacia, por ende se requiere que estas sean realizadas o reforzadas a través de la formalidad.

En ese sentido, nuestro Código Civil prescribe que las inscripciones se realizan en instrumento público— los cuales pueden ser de carácter notarial, administrativo o judicial - sin embargo, el Reglamento General de los Registros Públicos permiten la práctica de determinados actos inscribibles mediante documento que no tengan la característica de instrumentos públicos así como que estos coadyuven en la inscripción de otros actos, estos son los documentos privados con firmas legalizadas, a este clase de documentos también se les denomina documentos fehacientes en contraposición con los documentos públicos. Creemos que esta extralimitación obedece a funciones prácticas que demanda el derecho vivo, pues existen actos que se pueden inscribir con documentos fehacientes

sobre la base de instrumentos públicos, mediante datos de conexión, que ya se encuentren inscritos o no, además de garantizarse su autenticidad a través de otros medios en cuyos casos pensamos que la exigencia de un instrumento público sería exagerada.

La formalidad de los actos nos permite realizar la diferencia entre título material y título formal, entendiéndose por el primero al acto generador de la situación jurídica y al segundo, como la forma que adoptará tal acto, el cual puede ser de instrumento público o documento fehaciente. Asimismo, dejamos constancia que determinados actos no tendrán validez y serán nulos de pleno derecho si por imperio de la ley no toma la forma que aquella les manda, ello con el objeto de garantizar no solo su existencia sino también su formación.

#### **2.3.14 Principio de especialidad.**

Gonzales, G. (2010), expone este principio en los siguientes términos:

El principio de especialidad exige la determinación en todos los elementos configuradores de la publicidad registral: la finca, el sujeto y el título originador del derecho (...) además, debe estar perfectamente determinada su expresión (p. 377)

El Principio de Especialidad o Principio de Determinación nace a con el objeto de aterrizar las hipotecas generales que afectaban todo el patrimonio, presente y futuro, a las llanuras de las hipotecas especiales, las cuales recaían sobre un inmueble determinado por una cuantía definida. Este emprendimiento obedecía a la búsqueda de la certeza sobre los derechos reales como tierra fértil para el desarrollo del crédito que prometía impulsar el desarrollo. Es así que se reemplazaron las transmisiones de patrimonios y los actos de gravámenes sobre una universalidad por los actos referidos a bienes y derechos concretos de titulares identificables. De esta forma se garantizaba una publicidad registral precisa y adecuada con relevancia jurídica y de acceso fácil a terceros ya que las determinaciones en cuanto a

los elementos de la publicidad permitían que no se recargará la hoja registral con información innecesaria facilitando la consulta del historial jurídico de las fincas y las contrataciones, pues los asientos contenían información depurada y adecuada, cuya confección o modo de llevarlos se practicaba conforme a la ley, para lo cual se utilizaba la técnica del folio real. Si bien, inicialmente este principio se aplicó sobre los derechos reales luego se extendió a las demás áreas del derecho registral por los evidentes beneficios que acarrea el conocimiento certero de las situaciones jurídicas.

### **2.3.15 Principio de legalidad.**

En cuanto a este principio Gonzales, J (2002) menciona que se hace efectivo:

a través de la calificación registral, constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales. (p. 49)

Mediante este principio se regula la actividad del Registro en cuanto constituye asidero de títulos con fines publicitarios y de efectos jurídicos que afectan a terceros, es así que el ejercicio de las funciones del Registrador y del Tribunal Registral - como órganos encargados del control de los títulos que van a registrarse - están sujetas a las atribuciones y límites que la ley les impone.

En tal sentido, el principio de legalidad se materializa, principalmente, a través de la calificación registral por el que se examina los documentos que pretenden su acceso al Registro Público. Tal examen no recae exclusivamente sobre los instrumentos presentados, es decir, sobre los defectos del título, sino también sobre el contraste que ellos generan con los documentos que constan inscritos con anterioridad y los títulos que le dieron origen, es decir, con el antecedente registral con el objeto de descartar algún obstáculo que impida la inscripción del título, de modo que comprobada la

incompatibilidad del título con el antecedente registral se le deniega la anotación en el registro.

Este filtro es necesario por cuanto la publicidad obedece a criterios de autenticidad y gozan de presunción de exactitud siendo oponibles a terceros, razón por la cual la intensidad en la rigurosidad de la calificación varía dependiendo de los efectos jurídicos que brinde la publicidad en cada sistema registral, es decir, en aquellos países con un sistema registral fuerte - como el citado autor los denomina – en la que la publicidad confiera un grado de certeza mayor – por ejemplo, el sistema Torrens de carácter convalidante - la rigurosidad en la calificación registral será mayor que en aquellos otros que cuentan con un sistema registral débil – por ejemplo, el sistema americano con eficacia limitada - por ello estos últimos buscan mecanismos complementarios, como el seguro de título, de forma que se proteja las inversiones del propietario y terceros contratantes.

### **2.3.16 Principio de tracto sucesivo.**

Atilio, A. (2001) define este principio en las siguientes líneas:

Es un mecanismo técnico que tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscriptos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salgo alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada. (p. 109)

Este principio al que también se le conoce con la denominación de Principio Continuo responde a la técnica del folio real, mediante la cual se abre una partida para cada inmueble sobre el que se registra todos los actos jurídicos que estén destinados a crear, regular, modificar o extinguir situaciones jurídicas inscribibles sobre el bien. Por tanto, esta técnica permite publicitar al titular (es) registral (es) actual (es), así como la situación jurídica del inmueble, pero esto no se podría lograr si no se registra de forma eslabonada y sin solución de continuidad todos los actos que ocasionen los fenómenos

jurídicos aludidos, es decir, uno a continuación del otro en perfecto orden, determinado por su presentación al registro, en cuyo caso el segundo deberá ser indispensable consecuencia del primero, de forma tal que si no se registra al primero no podrá inscribirse al segundo y así sucesivamente. Mediante el filtro de la calificación se verifica y comprueba: i) la identidad entre el titular inscrito y el transferente u otorgante del acto rogado, ii) la identidad entre el derecho que consta inscrito y el que se pretende inscribir o iii) que el derecho a inscribirse emane del que conste registrado.

En el caso de las fincas no es necesario que esta identidad de derecho exista de forma total dada la naturaleza imprecisa en su descripción físicas, esto es, sobre las obras o plantaciones que se encuentren sobre ellas e incluso respecto de sus extensiones (siempre que no se sobrepongan al derecho de otro), por tanto, se admite la flexibilidad de la determinación física de la finca siempre que se verifique su individualización. Esta admisión tiene como soporte, según el Dr. Gonzales, G (2010) a las reglas de accesión contenidas en el Código Civil Peruano y al Principio de Superficie solo Cedit. En consecuencia, luego de registrado el bien, el titular tiene todas las opciones que el derecho le franquea para modificar o adecuar los datos físicos de la finca, por ello, se niega la existencia del tracto sucesivo real, objetivo y de folio, esto es la coincidencia total de los datos físicos de la finca que se pretende inscribir con los que constan en el Registro.

Este principio nos lleva a un plano adjetivo, en el que se presenta como requisito formal para la inscripción de determinado acto jurídico que el acto previo de donde emane se encuentre inscrito, pero aquello no impide o restringe las facultades del titular en el plano extraregistrar, es más se permite el tracto abreviado que habilita la inscripción de quien adquirió del titular no inscrito, siempre que se compruebe que el derecho de su transferente deviene del último titular registral en una perfecta concatenación de derechos a nivel extraregistrar, lo cual no puede realizarse si no existe pronunciamiento judicial en el que se haya emplazado al titular registral o a

sus herederos testamentarios o declarados o curador procesal a fin de no se afectarse el derecho a la defensa de aquellos.

Finalmente, en cuanto a la técnica de registro este principio admite dos formas, la primera consiste en la extensión de un asiento registral por cada acto jurídico, mientras la segunda, permite que se anoten en un solo asiento registral más de un acto. Se dice que nuestro sistema registral adopta la primera técnica, pero el tesista ha evidenciado en la práctica que también se usa la segunda técnica.

### **2.3.17 Principio de legitimación.**

Gonzales, G. (2017) señala que:

...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. (p. 75)

Mediante el principio de legitimación se busca tutelar la legitimidad de quien aparece en el registro público en mérito del derecho inscrito, esta tutela de la apariencia nos lleva a una presunción de exactitud (presunción iuris tantum) ya que esta legitimidad puede ser desvirtuada para lo cual no es necesario que se inscriba el título modificatorio o que extinga esta legitimidad, sino que bastará que se presente el título, pues este principio no recae sobre el asiento, sino sobre el título (por lo cual no opera sobre anotaciones preventivas que obedecen a títulos imperfectos o no consolidados), asimismo, no atribuye derechos a su titular sino que se protege la confianza del tercero quien contrata con base a la información que brinda el registro.

Si bien el registro formal busca reflejar la realidad, es decir, una coincidencia entre la realidad jurídica y el contenido de las inscripciones, como lo establece el autor citado ello no es aconsejable ya que el derecho de

propiedad de puro papel lo petrifica y desperdicia la riqueza por cuanto se le niega a quien realiza un ejercicio efectivo del mismo y se protege a quien simplemente ostenta un título, por el contrario, al reconocerse el derecho de propiedad con la sola posesión generaría un contexto inestable para las inversiones y el desarrollo de las naciones, Por tanto, se propugna una sistema mixto con base a las ideas de Richard Posner.

Si bien mediante es principio se establece que existe concordancia entre lo registrado y realidad, sin embargo, este principio de legitimación - dada la magnitud de la realidad y la imposibilidad que el registro sea fiel reflejo de el – sea una relativa presunción de exactitud.

El principio de legitima no está referido a la atribución de facultades de su titular sino a la protección de la apariencia del tercero que confía en la información publicitada por el Registro, además de servir de prueba privilegiada de la propiedad, gozando de una presunción *juris tantum*.

Este principio produce todos sus efectos en todos los ámbitos del derecho ya sea civil, penal, constitucional, administrativo, procesal.

### **2.3.18 El principio de la fe pública registral.**

Gonzales, J. (2002) expone:

Es el Principio por el cual se “protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, que se fundamenta en causas no inscritas antes. (p. 69)

Gonzales, G. (2017) manifiesta que:

...la fe pública registral es una modalidad de adquisición a non domino, prevista por el legislador para efectos de proteger la legítima confianza en la apariencia; por cuya virtud, el tercero mantiene su adquisición, aunque el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad, rescisión o resolución del propio título. (p. 124)

El principio de fe pública registral blindo a aquel tercero de buena fe que contrata onerosamente en base a la información del registro, con quien aparece con facultades para otorgar el derecho adquirido, y lo inscribe.

Este blindaje opera, aunque el título de su transferente se resuelve, rescinda, cancele o se anule por causas que no consten en el registro (título o asiento registral) o que el tercero no haya podido conocer, es así que se le exige al tercero la buena fe diligencia, esto es, la realización de los actos honestos, prudentes y diligentes en la adquisición. Asimismo, dicho tercero tiene que ser uno sustancial y no formal, es decir, materialmente tiene que ser una persona distinta a su transferente, cuyo título se declara inválido.

De otro lado, es indispensable que se encuentre inscrito el derecho a adquirirse por el tercero y se mantenga la buena fe hasta el momento de la inscripción del título, de lo contrario no será aplicable la fe registral, por cuanto los efectos de este principio son excepcionales ya que admiten que se consolide la adquisición realizada *a no domino* en perjuicio del verdadero propietario, en tal sentido, se debe cumplir con todos los requisitos para su configuración conforme al artículo 2014 del Código Civil.

### **2.3.19 Principio de prioridad preferente.**

Gonzales, G. (2010), en cuanto al principio de prioridad señala que:

...se reduce a ser un mecanismo de preferencia entre inscripciones compatibles unas con otras (principalmente, graduación de créditos) ... (p. 550)

Mediante el principio de prioridad preferente se busca una jerarquización de los créditos a fin de otorgar preferencia en el pago a los acreedores. En principio todos los créditos tienen la misma preferencia, excepcionalmente algunos se prefieren por encima de otros de forma automática por mandato de ley (derechos laborales, alimentos, etcétera, sin necesidad de publicidad)

o por el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley (publicidad registral).

En la instancia registral, tendrá preferencia en el pago el acreedor que inscriba primero su derecho, esto en el caso de concurrencia de derechos de naturaleza real. Sin embargo, bajo el supuesto que concurren acreencias de diferente naturaleza se aplicara las disposiciones del derecho común, esto es, la cronología de la fecha de nacimiento de tales derechos con prescindencia del ámbito registral. Es así que una acreencia de naturaleza personal que nace antes que una de naturaleza real será preferida en el pago, siempre y cuando tenga eficacia real, lo cual conseguirá con su inscripción, es ese sentido la fecha de la inscripción determina la fecha del nacimiento del crédito de naturaleza personal con eficacia real.

La simple alusión que los derechos reales priman sobre los derechos personales no es eficiente para dilucidar la prioridad en el pago de créditos en todos los casos, incluso puede afectar el sistema financiero y la seguridad jurídica. Bajo este argumento el embargo inscrito puede enervarse por una posterior hipoteca inscrita. A todas luces la malsana formula salta a la vista.

En la ejecución del crédito se procede a levantar todos los gravámenes que pesen sobre la partida registral del bien, en ese sentido, el pago a los acreedores se realiza con el dinero obtenido de acuerdo al rango de su crédito, en caso exista créditos del mismo rango el pago será realizado a prorrata.

Por último, debemos señalar que en caso la preferencia del crédito sea dada por la ley (sin necesidad de publicidad registral), será preferente sobre para el pago en cuanto a los créditos que concurren en el contexto extraregistral. Sin embargo, su preferencia, teniendo en cuenta el campo registral, se determinará por la misma ley cuando aquella le otorgue reserva de rango;

de lo contrario, primarán los créditos que consten inscritos conforme a la fecha de la presentación de sus títulos.

### **2.3.20 Principio de prioridad excluyente.**

El principio de prioridad excluyente, también llamado principio de impenetrabilidad es considerado por la doctrina mayoritaria como un principio apócrifo esto es un principio sin sustantividad propia y que no es más que un efecto negativo del tracto sucesivo.

A este principio, Gonzales, G. (2010) se refiere de la siguiente manera:

No debemos olvidar que la impenetrabilidad del artículo 2017 del Código Civil es solo un nombre distinto del "CIERRE REGISTRAL", el cual se produce por falta de tracto sucesivo cuando no existe identidad entre el sujeto y/o de derecho con respecto al asiento previo.

Es así que para el mencionado autor el principio de impenetrabilidad no es otra cosa que el efecto negativo del tracto sucesivo, ya que permite rechazar cualquier acto que no sea otorgado por el titular registral.

### **2.3.21 El procedimiento registral.**

El procedimiento registral es definido por Sastre, M (obra colectiva) (2008) como:

El inter o conjunto de actos por el cual un título registrable llega a causar un asiento en el Registro de la propiedad inmobiliaria constituye el llamado procedimiento registral.

(...)

Las principales particularidades que singularizan el procedimiento registral son las siguientes:

- Es un procedimiento de Derecho privado, es decir, de carácter civil o privado, no de tipo administrativo (...)
- Es un procedimiento encomendado a un funcionario administrativo como el Registrador de la propiedad, que no es un funcionario judicial sino administrativo,

si bien de un cuerpo especial diferenciado del cuerpo general de la administración.

- Tiene por objeto publicar mediante su registración un derecho real o una situación jurídica inmobiliaria o bien rechazar dicha publicación, que pueda culminar con el correspondiente recurso gubernativo. Pero ello no impedirá (...) el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento.

- El procedimiento registral, una vez instado a solicitud de parte interesada (rogación), es automático.

- La simplicidad formal del procedimiento registral es otra característica o singularidad del procedimiento registral (...) considerando que tal simplicidad consiste en la "permanente accesibilidad de la información registral y la comunicación oral con el Registrador que facilita la marcha del Registro y la fácil subsanación de muchas faltas. (p.577- 582)

El procedimiento registral es un procedimiento de naturaleza especial ya que tiene sus propias reglas y no se encuentra sujeto de forma directa a la legislación general del procedimiento administrativo sino solo de forma supletoria. En atención al objeto del procedimiento que constituye el registro de derechos privados la naturaleza del procedimiento es de carácter no contenciosos, aunque se admiten excepciones como se detallará más adelante. Este procedimiento se somete ante un funcionario administrativo lo cual como lo señala el autor bajo comentario no impide que se ventile en sede judicial, sin embargo, conviene precisar que el procedimiento se termina en la sede administrativa con la inscripción o con la decisión firme que la rechaza, en este último caso y dada la acción contencioso-administrativa, el procedimiento no alarga en la vía judicial, sino que se da inicio al proceso judicial propiamente dicho.

De otro lado, Cabrera, E. (2000) explica que:

...el procedimiento registral es el conjunto de actos que regulan la actividad del Registro a los fines de la inscripción de un título. De modo que las vicisitudes del mismo no están al libre arbitrio del Registrador. Se encuentran debidamente

reglamentadas, en nuestro caso, por el Reglamento General de los Registros Públicos (...) y por la legislación especial aplicable a cada caso.

También puede advertirse que el procedimiento registral tiene, de un lado, una finalidad instrumental, toda vez que sirve al propósito de inscribir un título en el Registro; y de otro, una finalidad sustantiva, por cuanto hace viable la cognoscibilidad de las titularidades registrales. (p. 187)

El procedimiento registral está compuesto por una serie de actos regulados en la legislación como mecanismo de seguridad e idoneidad para la inscripción de los títulos en el Registro Público. Si bien la naturaleza del procedimiento registral es no contenciosa, en nuestra legislación aquella se exceptúa cuando el título es falso o por suplantación de personas, en cuyo caso se admite, exclusivamente la oposición del funcionario público o autoridad ante quien supuestamente se otorgó o extendió el título o intervino en el, para lo cual se requiere la presentación de una declaración u oficio de aquellos en ese sentido, así como el apersonamiento de la persona que denuncia este hecho ante el funcionario público o autoridad implicado en el fraude. Frente a esta denuncia, el Registrador o el Tribunal Registral previa verificación, proceden con la tacha del título.

Además, debemos señalar que no es admisible la oposición a los títulos inscritos. Sin embargo, de forma excepcional se puede solicitar su cancelación en merito a los documentos mencionados en el párrafo anterior y bajo responsabilidad de los funcionarios o autoridades que los emiten. La cancelación del asiento registral es irrecurrible en sede administrativa.

### **2.3.22 El título.**

Gonzales, J. (2002) manifiesta que:

El título tiene necesariamente uno o más documentos (Principales) que son los que acreditan directamente e inmediatamente la existencia del acto o derecho inscribible (...) el título puede contener otros documentos que coadyuvan a realizar la inscripción (complementarios), pero que no son los que acreditan en forma directa o inmediata el derecho o acto respectivo.

(...)

En cuanto atañe la distinción entre el documento principal y los documentos complementarios (...). El documento principal, fundamenta directa e inmediatamente el derecho o acto inscribible, puesto que es el legalmente pertinente para acreditar, sin duda alguna, la existencia del derecho o acto inscribible.(...) Documentos complementarios son los que tiene por finalidad probar determinados extremos que están estrechamente relacionados con el título inscribible y acreditan la plena realidad o legalidad del derecho que se pretende publicar. (p. 116-117)

La regla general es que el título se encuentre conformado por documentos públicos conforme al Principio de Titulación Auténtica, pero se admite, como excepción a dicho principio, la presentación de documentos privados en el caso de documentos complementarios. En ese sentido, nuestra legislación establece que los documentos públicos son todos aquellos que expiden los funcionarios públicos y notarios, en el ejercicio de sus funciones, salvo la legalización o certificación de un documento privado. También se consideran documentos públicos a aquellos que la ley atribuya tal categoría. Asimismo, prescribe que los documentos privados son todos aquellos que no tienen las características de los documentos públicos.

Por su parte, Cabrera, E. (2000) recurriendo a la doctrina, nos dice que existen dos grandes acepciones en cuanto al título, esto es en sentido formal y material:

En sentido material (o sustantivo), el título es el motivo, el fundamento jurídico que provoca el nacimiento o mutación de un derecho.

Tal motivo (o causa jurídica), señala Roca Sastre, puede estar constituido por un negocio jurídico, por una disposición legal, por una decisión judicial o administrativa. En tanto que en sentido formal (o instrumental), el título es el medio probatorio que representa aquel móvil jurídico.

(...)

En el sistema registral peruano se utiliza la palabra título en el sentido formal (o instrumental) (p. 165)

Estas acepciones que brinda la doctrina atiende al concepto de objeto y representación del objeto, constituyendo el primero el título en sentido material y el segundo en sentido formal. En conclusión, el título está conformado por documentos, ya sean públicos y/o privados, en los cuales se funda la inscripción y de los que emana el asiento registral.

### **2.3.23 Calificación.**

La calificación es la revisión, examen que realiza el Registrador del título presentado para su inscripción, a fin de determinar que cumplan con la formalidad requerida y sean compatibles con el antecedente registral.

Respecto a la calificación Alvarez-Caperochipi, J. (1986) nos dice que:

Es la función más característica del registrador, y la definitoria de la naturaleza de un sistema registral. Puede definirse como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido.

(...)

El objeto de la calificación es complejo: Por razón de forma, se controla la idoneidad formal y autenticidad del título presentado; por razón de legalidad, la validez del acto dispositivo, y la naturaleza del derecho constituido; por razón del registro, la identidad de la finca, el tracto sucesivo y la competencia territorial del registro.

(...)

El registrador (...) puede tomar las diligencias que estime oportunas para mejor proveer (...) la legalidad de la inscripción. (p. 66-70)

En otras palabras, la calificación registral actúa como un filtro de títulos para su acceso al Registro, tan es así que incluso el Registrador puede recurrir a otros medios ajenos al propio título y al antecedente registral, como por ejemplo, solicitar a la entidad que emitió el título que corrobore su autenticidad.

Por otro lado, para Cabrera, E. (2000):

La calificación registral constituye una de las manifestaciones del principio de legalidad. Impone la exigencia que los documentos cuya inscripción se pretendan en el Registro, reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes para el efecto. A tal propósito, establece la necesidad de someter aquellos documentos a un previo examen, verificación o calificación por parte del Registrador. A esta función de control o valoración de las formalidades de los documentos, así como de la validez y eficacia de los hechos, actos o contratos que los mismos contienen, se denomina calificación registral.

(...)

No se trata únicamente de verificar la existencia de conexión entre los asientos registrales. Se debe establecer la compatibilidad del título con todo lo que aparece inscrito en el Registro y que pueda incidir directamente en la validez o eficacia del título. (...) Será necesario examinar también los demás registros a los fines de determinar, de ser el caso, los poderes y facultades con que proceden los otorgantes; o, posibles restricciones de la capacidad de los mismos.

(p. 189- 197)

El autor bajo comentario precisa que el Registrador no solo debe revisar el antecedente registral de la propia partida registral sobre la que se pretende la extensión del asiento registral, sino toda la información que conste en el Registro en relación al título presentado, esto también incluye a los títulos en trámite que aún no han logrado su inscripción y que por razón de prioridad se puedan inscribir primero. La rigurosidad de la calificación obedece al despliegue de efectos legales que genera la inscripción del título como: la oponibilidad erga omnes, la fe pública registral, prioridad, etcétera. Los resultados de la calificación pueden ser: Observación, en la que el registrador hace constar algún defecto formal o sustancial del título o comunica la existencia de algún obstáculo en la partida registral o en el Registro que imposibilita de forma temporal su acceso al mismo, la cual se puede volver definitiva, es el caso de la suspensión por previos títulos incompatibles en calificación que luego se inscriben; liquidación de mayores derechos, esto es la diferencia a pagar por concepto de tasa administrativa para la inscripción, ello se debe a que a la presentación del título se paga un monto de la tasa proveniente de una calificación preliminar y en el acto, si bien existe una fórmula para el cálculo del pago de la tasas el resultado en

el monto puede variar siempre que varíen los actos objetos de calificación en el procedimiento; la tacha, por medio de ella el registrador advierte la imposibilidad de inscripción del título presentado ya sea por un defecto sustancial del título insubsanable o por la presencia en el Registro de un obstáculo permanente, cuando no se pueda inscribir ninguno de los actos rogados la tacha se denomina: tacha total, y cuando no se pueda inscribir alguno de ellos, tacha parcial; y finalmente la inscripción, cuyo concepto en detalle trataremos más adelante pero adelantamos que es un resumen del título que muestra el contenido esencial del acto jurídico. En la calificación registral el Registrador es autónomo, no existe ninguna influencia. El resultado de la calificación, siempre que no sea la inscripción por razones obvias, es apelable ante el Tribunal Registral, que es la segunda y definitiva instancia en el procedimiento registral, es decir, con su decisión se agota la vía administrativa.

Finalmente, debemos mencionar que el Registrador está sujeto a la responsabilidad administrativa, civil y penal, los daños que pueda causar el Registrado en el desempeño de sus funciones son indemnizables en nuestro país, de acuerdo con el inciso d) del artículo 3 de la Ley No. 23666.

### **2.3.24 Inscripción.**

Alvarez-Caperochipi, J. (1986) explica que:

La inscripción es un asiento (...) es la toma de razón de un título donde se refleja los actos (pueden haber uno o varios) de disposición del derecho, y/o de constitución, modificación o extinción de derechos reales. (...) (p. 99)

En otras palabras, la inscripción es el registro de los actos jurídicos contenidos en el título. Ahora bien, de acuerdo con nuestro sistema registral, este registro consiste en un extracto de la esencia del acto jurídico, este resumen constará en el asiento registral el cual conforma la partida registral y se archivará el título con un documento denominado "anotación de

inscripción” como prueba de la extensión del asiento registral. Existen otros sistemas registrales en los cuales no se practica el resumen, sino que transcribe el título tal cual, en los primeros el sistema se denomina de inscripción y en el segundo de transcripción.

En la doctrina se suele diferenciar el asiento registral de la inscripción. En ese sentido, Gonzales, J. (2002) define en palabras de Manzano Solado el asiento de inscripción, para luego, en ideas de Lacruz Berdejo señalar la diferencia entre estos dos conceptos (asiento e inscripción):

una estructura formal y auténtica, conformada por los libros del Registro de Propiedad, en la que se reconoce las circunstancias publicables de los derechos inscribibles: su constitución, modificación o extinción. Aunque haya que ajustarse a requisitos y formas de autenticidad determinados, lo que tipifica al asiento registral es que recoge sustancia jurídica publicable.

(...)

Finalmente, es pertinente precisar que no debe confundirse necesariamente el término “inscripción” con el de “asiento registral”, en cuanto un asiento registral puede contener la inscripción de varios actos o derecho, objeto de formalización a través de documento único. (...) cada acto es objeto, materialmente, de una inscripción, aunque formalmente estén todos incluidos en el mismo asiento. (p. 288 – 291)

Es así como la diferencia entre la inscripción y el asiento registral tiene una relación de sustancia y forma. Pues el asiento registral (forma) es la técnica para registrar el o los actos jurídicos (sustancia) objetos del título. Los efectos jurídicos de la inscripción son variados, por un lado, los actos registrados son oponibles erga omnes a los actos no registrados bajo una presunción iuris tantum y aunque la inscripción no tiene efecto convalidante de las nulidades que pueda acarrear el título, protege al tercero de buena fe que contrata a título oneroso en base a ellos, y por otro, otorga prioridad registral, con base a la fecha de presentación del título.

Finalmente, cabe señalar que solo se registran los actos jurídicos autorizados por las leyes, es decir, la inscripción es de numerus clausus.

### 2.3.25 La propiedad predial y su transmisión intervivos: El predio.

El predio es el género de la propiedad inmueble, puesto que esta última abarca, además, otros bienes, conforme lo establece el Código Civil en su artículo 885.

La Enciclopedia Jurídica Omeba (1967) señala la siguiente definición de predio:

La voz predio proviene del vocablo latino praedium que significa finca o fundo y que proviene de praes, praedis, “fiador”, puesto que el predio, la tierra o la casa, era la finca que se daba en dote, como si fuese la fianza del casamiento. (p. 791)

En ese sentido, y teniéndose en cuenta que, según lo citado, el predio es sinónimo de finca, Gonzales, G (2008) indica que:

Tradicionalmente, se ha entendido por finca, el inmueble, predio o fundo, esto es, el trozo de terreno delimitado en polígonos por razón de su pertenencia a un propietario o a varios en comunidad. (p. 59)

Por su parte, Ramírez, E (2017) acota:

(...) el predio es el suelo ya incorporado al comercio jurídico. Por predio (praedium) debemos entender toda heredad o tierra, o también propiedad inmueble o territorial; de donde podemos concluir estableciendo la diferencia entre un predio urbano y otro rústico. Predio urbano es el ubicado en los confines de una ciudad y, por ende, destinado a la habitación, mientras que predio rústico es el que se encuentra en el campo, y está destinado al cultivo. (p. 332)

Entonces, podemos mencionar que el predio es el espacio compuesto por el suelo, sobresuelo y subsuelo, el cual se determina a partir del suelo extendiéndose en forma vertical hasta donde le sea útil al propietario y observando las limitaciones impuestas por la ley, en cuanto a su extensión horizontal esta se extiende hasta donde colinde con bien ajeno, correspondiente a propiedad del Estado o particular(es). La utilidad

dependerá de la que le asigne el propietario independientemente de donde se ubique.

### **2.3.26 Clases de finca.**

Creemos conveniente tratar en este punto las clases de finca ya que está presenta un abanico más amplio que solo las clases de predios (rústico y urbano), además de incluirlas, ayudándonos a entender su ordenación en el Registro que se concadena mejor con el aporte de esta tesis.

Es así como, desde una perspectiva registral, siguiendo a Alvarez – Caperochipi (1986) podemos acotar la siguiente clasificación:

### **2.3.27 Finca material.**

La finca es una realidad extrarregistral (...) La realidad de la finca se determina por la posesión y el título. (p. 84)

Por finca material se refiere aquella que no está incorporada al Registro y que la propiedad se determina por el título y la posesión, cuyo último requisito constituye el fundamento de la propiedad, esto es, el aprovechamiento y disfrute de los bienes.

### **2.3.28 Fincas registrales que no son fincas materiales.**

La Ley determina expresamente, y con carácter típico, los valores patrimoniales, abriendo folio, sin ser una finca material. Son fundamentalmente las concesiones administrativas de obras y servicios (...) los pisos y locales en régimen de propiedad horizontal... (p. 85)

Son aquellas fincas que por su naturaleza no son calificadas como tales, pero que por mandato de la ley obtienen tal categoría.

### **2.3.29 Finca en sentido registral.**

Son fincas en sentido registral las fincas materiales. Es decir, superficies de terreno delimitadas y acotadas, y también tienen la condición de fincas (abren folio registral) otras entidades que no son fincas materiales pero a las que se les concede la condición jurídica de fincas a efectos de la registración. (p. 83)

Es decir, no solo las fincas materiales o predios puede acceder al Registro, generando con su ingreso la apertura de un folio registral, sino también lo pueden hacer otros bienes que en el plano real no sean fincas pero que la ley ha atribuido esa calidad para su inscripción. Entonces, toda finca sea real o legal puede acceder al registro de ahí la clasificación de finca en sentido registral.

Por otro lado, Gonzales, G. (2010) en ideas de García García califica las fincas de la siguiente manera:

### **2.3.30 Fincas rústicas y urbanas.**

Mientras el suelo rústico, su destino natural es servir de asiento a la explotación agrícola y/o pecuaria, mientras que el destino del suelo urbano es la vivienda, el comercio y la industria (p. 428)

La zonificación establece el régimen jurídico del suelo determinando si es rústico o urbano, determinando con ello su utilización. Sin embargo, el destino del bien dependerá de la que le asigne el propietario, cuya radio de tolerancia que mutuamente se deben entre vecinos, respecto de las molestias que pueda generar su uso, dependerá de la zonificación.

### **2.3.31 Fincas continuas y discontinuas.**

Las fincas continuas son las fincas normales que no ofrecen ninguna especialidad por referirse a un espacio sin solución de continuidad encerrada

dentro de unos linderos. En cambio, las fincas discontinuas son aquellas formadas por varios trozos separados entre sí. (p. 442)

Las fincas discontinuas se podrían considerar como varios predios ubicados en distintos lugares los cuales se pueden encontrar separados por caminos, servidumbres, pero que sin embargo, las áreas se hayan inscritos en una sola partida registral, por ser considerados un solo predio, siendo las fincas continuas su antónimo, ya que estas no están divididas aparecen como un cuerpo completo.

### **2.3.32 Finca matriz y derivadas.**

...la finca registral no sufre cambio en las titularidades jurídicas, también puede sufrir variaciones físicas derivadas de la desmembración, división o acumulación de inmuebles. La finca original se llamará "matriz", mientras las fincas derivadas de las variaciones físicas se denominarán "nuevas" o "derivadas. (p. 446)

Las fincas derivadas no tendrán más relación con la finca matriz en cuanto a su contenido sino únicamente como antecedente. Sin embargo, este hecho se rompe cuando nos encontramos frente a la propiedad horizontal, en cuyo caso la finca derivada no solo tendrá su antecedente en la matriz sino, además, una relación constante ya que en la matriz se anotará los porcentajes sobre las zonas comunes que mantenga cada unidad exclusiva y, de ser el caso, la junta de propietarios.

### **2.3.33 Finca normales y especiales.**

La finca normal ha sido tradicionalmente entendida como el trozo de terreno o parte deslindada de la superficie terrestre (...) En cambio, son fincas especiales, aquellas en donde predomina el concepto jurídico antes que el físico. (p. 449)

Esta clasificación es muy parecida a la clasificación de fincas materiales y fincas registrales que no son fincas materiales que mencionamos anteriormente, pues se entiende por finca normal al predio y por finca especial a los que no tienen la naturaleza de tal pero que por atribución legal son considerados fincas, por ejemplo: las concesiones.

### **2.3.34 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema francés.**

En palabras de Alvarez-Caperochipi (1986):

...como registro de títulos, no llega a garantizar la propiedad del transmitente, sino solo la inoponibilidad de título no inscritos. (p. 24, 25)

Por su parte, Vasquez, A. (2011) agrega lo siguiente:

Para ellos, el contrato es traslativo de dominio, es decir, vender es enajenar, el cambio de la propiedad es directo.

Sin embargo, la casi imposibilidad de defender el derecho de terceros (Ley Hipotecaria de 1855 que crea el registro y la Ley de 1955 que crea el fichero inmobiliario) hizo comprender, a los juristas franceses, la necesidad de otorgar a los terceros un medio por el cual pudieran proteger sus intereses. Esto se consiguió al considerar que la transmisión de la propiedad inmueble frente a los terceros, se tenía como realizada, a partir de la inscripción en el fichero inmobiliario, inscripción que, como vemos, no reemplaza a la transmisión consensual sino que funciona como un acto declarativo a favor de terceros.” (p. 319)

La ordenación del registro para la anotación de las transferencias de las fincas bajo el folio personal ha sido mejorada con la implementación de los ficheros reales constituidos por las fichas inmobiliarias (fincas urbanas) y fichas parcelarias (fincas rústicas), así el registro otorga publicidad sobre la situación jurídica de determinada finca y la situación patrimonial del titular.

El sistema francés, si bien se apoya en el Registro bajo el folio personal, es en esencia, un sistema espiritualista, el cual permite la transferencia de la

propiedad predial por el solo consentimiento entre las partes con eficacia inter pares, siendo el contrato un instrumento para tal finalidad, el cual requiere de la inscripción para ser oponible frente a terceros. Sin embargo, no llega a garantizar la propiedad, porque a pesar que consta inscrito, cabe la posibilidad que el titular haya dispuesto de su derecho de forma extraregstral.

### **2.3.35 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema alemán.**

En relación con este sistema, Vasquez, A. (2011) señala:

En este sistema, se utiliza el denominado “folio real”, que implica la existencia de una hoja registral para cada inmueble en lo que se anota todo lo referente al mismo (...) esta inscripción (...) opera como hecho constitutivo y traslativo de dominio (...) la inscripción funciona como saneadora de cualquier vicio que tuviera el título; de tal manera que la propiedad transferida de esta manera es inmovible... (p. 320)

El folio real, es eficaz para llevar el registro de predios por cuando sobre dicho folio se anotará todos los actos concernientes a la modificación de su situación jurídica, para lo cual siempre será indispensable que se anoten los actos anteriores que sustenten los consiguientes a esto se le denomina principio de tracto sucesivo el cual está estrechamente ligado con el folio real.

Una vez anotada la transferencia del bien esta no podrá deshacerse, ni aún frente a la nulidad de negocio causal, en cuyo caso solo le quedará al transferente la acción personal por enriquecimiento ilícito, de ser el caso.

Por su parte, Gonzales, G. (2010) señala lo siguiente:

...El Código alemán **rechaza el principio de legalidad**, por lo cual el registrador tiene muy limitadas facultades calificadoras, pues nunca enjuicia la validez del negocio causal y, en cambio, se limita a comprobar el consentimiento de la parte perjudicada con la inscripción. No examina el negocio subyacente, siendo que

esta característica se deriva del **principio de abstracción causal** que domina el derecho germánico. (p. 275)

El sistema alemán para transferir la propiedad opta por la publicidad constitutiva, esto es que el derecho de propiedad se adquiere una vez que la transferencia se anote en el Registro y hasta ese momento el bien es de propiedad del transferente, la inscripción es un elemento del proceso para la transferencia del bien y no un formalismo.

El Derecho alemán realiza una distinción del acuerdo real y el negocio causal, por el primero se entiende la voluntad de las partes para transferir y adquirir el bien, así como el consentimiento para que el notario solicite la anotación en el registro y por el segundo, se refiere a la causa contractual que lo sustenta, esta puede ser, una compraventa, donación, etc., a esto lo denomina Principio de abstracción causal, por ello aunque sea nulo el negocio causal (por mutuo disenso, simulación o fraude), este no afectará al acuerdo causal, manteniéndose incólume la inscripción que transfiere la propiedad.

Alvarez-Caperochipi (1986) realiza una crítica muy interesante a este sistema que muchos consideran el modelo a seguir:

...la inscripción constitutiva presenta graves problemas de coordinación con la realidad extrarregistral (transmisiones voluntarias y usucapión contra tabulas). En términos generales, se puede considerar un sistema rígido, complejo, lleno de formalidades, muy caro y que si funciona es gracias a los serios y responsables funcionarios alemanes. (p. 30)

El registro por sí solo no es suficiente para resolver todas las controversias que puedan suscitarse respecto a la titularidad de la propiedad.

### **2.3.36 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema australiano o Torrens.**

Este sistema debe una de sus denominaciones, a su creador, un irlandés de nombre Sir Robert Richard Torrens.

En palabras de Alvarez-Caperochipi, J. (1986):

La inmatriculación de la finca consiste sustancialmente en la extensión de dos certificados idénticos y únicos que detallan topográficamente la extensión del inmueble e indican las cargas reales que soporta. De los dos certificados, uno de ellos se encuaderna en el registro ordenado por fincas, donde abre un folio registral numerado; otro de los certificados se entrega al inmatriculante como título de propiedad. El título de propiedad hace inatacable la propiedad del inmatriculante, y cualquier derecho de tercero (...) se extingue si no ha sido incorporado al título. El sistema se completa con una indemnización del eventual titular material extrarregistral, perjudicado por la inmatriculación errónea de la propiedad (una especie de seguros de títulos).

(...) Si se quiere vender o hipotecar la finca se envía el título al registro, que lo anula y emite un nuevo título (...) existe un único registral central, y la publicidad del registro está limitada esencialmente a la presentación del título (único) por el propietario. (p. 28)

En el origen de este sistema la propiedad venía concedida por la Corona británica a la cual le pertenecía las tierras y por tanto la adjudicación que ella hiciera convertían en inatacable la propiedad, cuya prerrogativa se trasladaba con la transferencia mediante la anulación y expedición de nuevo título – por el registro - para el adquirente.

Dada la rigurosidad para la inmatriculación, la realidad física de las fincas coincide con las que constan en el Registro y de existir un desfase constituiría una excepción al principio de invulnerabilidad.

En cuanto a este sistema Gonzales, G. (2010), señala:

Las inscripciones tiene valor constitutivo (...) aun cuando existen múltiples excepciones.

(...) El registrador cuenta con amplias facultades calificadoras respecto a la legalidad del título, asumiendo prácticamente el status de un “juez de tierra”

(..)

La reducción o eliminación de formalidades, y la consiguiente autorización para que la inscripción se funde en documentos privados (...) ha originado la creación de una especie de “corredores” (solicitors) (...) Es decir, se eliminó la función notarial, pero la necesidad de asesoría especializada obligó al uso de solicitors cuyo costo es mucho más elevado  
(...)

Existencia de un fondo de seguro cuya cobertura abarca los daños sufridos por los propietarios en virtud a la eficacia de una inscripción registral.(...) Sin embargo, la extremada prudencia de los registradores ha obligado a suspender el cobro de la prima del seguro, en tanto, las indemnizaciones pagadas en muchos Estados ha sido realmente diminutas frente a los montos recaudados.  
(p. 298-300)

A pesar de que el sistema consagra el principio de invulnerabilidad mediante la que se presume la validez de los títulos que constan en el Registro y que convalida los vicios que pudieran contener, existen excepciones originadas por la realidad extrarregistral, como lo son: las servidumbres notorias, error en la descripción de la finca, la usucapión contra tabulas, falsedad del título y la representación insuficiente. Frente a estas excepciones, se otorga al propietario perjudicado una indemnización cubierta por un fondo de seguro con la que contribuyen los mismos usuarios del registro a través del pago de una prima - que como bien se menciona en la cita – ahora suspendida debido un mecanismo que pese a su lentitud y su costo genera seguridad, pero siendo la finalidad del registro la agilización del tráfico inmobiliario se debe buscar otros mecanismo que otorguen rapidez sin sacrificar la seguridad, que pueda garantizar que la registración no solo corresponde a los títulos sino a lo que efectivamente ocurre en la realidad extrarregistral y que sin tal comprobación no se pueda inscribir.

### **2.3.37 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema americano.**

El sistema americano es el sistema que se aplica en Estados Unidos, sobre el particular Alvarez-Caperochipi, J. (1986) señala que coexisten dos

sistemas: El sistema de Recording (registro de títulos y el sistema Torrens, definiendo al primero de la siguiente forma:

Compañías de seguros mediante la suscripción de una póliza garantizan al adquirente no la firmeza de su adquisición, sino la cobertura de las consecuencias económicas de la falta de propiedad del transmitente o de los gravámenes ocultos de la finca. Las compañías aseguradoras se obligan comúnmente a defender judicialmente el derecho comprendido en la póliza (...) El amplio desarrollo del sistema del seguro de títulos se debe probablemente al impulso que recibieron inicialmente de bancos y oficinas públicas, interesadas en cubrirse de los riesgos. Es el seguro de título el que ha entorpecido la evolución natural del sistema americano hacia un registro de fincas (sistema Torrens) (p. 26)

El seguro de título como mecanismo para disminuir el riesgo de inversión en la compraventa de transferencias sobre los predios funciona mientras el sistema en general funcione, pero cuando este falla el sistema del seguro de títulos también falla, prueba de ello es el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos de finales del 2007 y comienzos del 2008. La subida de precios, al parecer ilimitada por la facilidad del crédito hipotecario cuyas tasas bajaron de 6 % a 1%, terminó cuando los deudores no pudieron continuar con el pago del crédito hipotecario, cuando les tocó empezar a pagar el capital más los intereses como parte del llamado: “crédito de intereses”, entonces fue cuando trataron de vender el predio para beneficiarse con la subida del precio, a fin de pagar el crédito y mantener la diferencia para ellos. Sin embargo, esto generó el aumento de la oferta y consecuentemente la caída de los precios inflados que se había generado por el otorgamiento de crédito indiscriminado sin la previa comprobación de ingresos.

Mientras la burbuja inmobiliaria se mantuvo los bancos colocaron bonos de vivienda (conjunto de casas hipotecadas bajo regla) pero cuando los ciudadanos dejaron de pagar el crédito (y la garantía muchas veces no cubría el monto de la hipoteca por la disminución del precio), los bonos fueron perdiendo su valor ocasionando con ello una crisis financiera, la cual

se acentuó con la subida del precio del petróleo, aumento de la inflación y consecuentemente el estancamiento del crédito, ocasionando la caída de las acciones de los bancos en la bolsa, incluso la desaparición de muchos de ellos.

El seguro de títulos falla cuando el sistema falla, porque este sistema brinda una seguridad económica no jurídica, es decir, este le permite al comprador recuperar su inversión o parte de él pero no la propiedad, además de no reconocerse la usucapión como modo de adquirir la propiedad sobre los predios por lo que el seguro dura mientras el comprador no transfiera la propiedad. Sin embargo, esto no signifique que este sistema este mal del todo ya que adjunto a un sistema de seguridad jurídica podría ser más eficiente.

### **2.3.38 La transmisión de predios en los sistemas registrales en el derecho comparado: El sistema español.**

El sistema español continúa siendo regulado por su Ley hipotecaria de 1946 y su reglamento de 1947.

Sobre este sistema Gonzales, G. (2010) nos comenta que:

El registro de la Propiedad abarca todas las situaciones jurídicas que recaen sobre los bienes inmuebles (...) esta ordenado por fincas, y en ella de se agrupa toda la información jurídica que le corresponde (folio real) (...) entrelazados por el tracto sucesivo (...) la publicidad registral es "necesaria", pero no constitutiva (...)

El titular titular inscrito goza de una presunción de exactitud a su favor, la cual solo puede ser vencida si se aporta prueba en contrario. (...) Sin embargo, si un tercero de buena fe y a título oneroso confía en el contenido del Registro, su adquisición será mantenida aunque el Registro peque de inexactitud... (Fe pública)

Se coloca como centro del sistema a la figura del registrador, quien enjuicia la validez de los títulos que pretenden su acceso al registro (...)

La mayor deficiencia se encuentra, sin dudas, en la inexistencia de un catastro.  
(p. 304- 306)

En el sistema Registral Español la publicidad registral es necesaria para oponer la transferencia del predio a terceros, sin embargo, a pesar de ello, no es requisito indispensable para la validez de dichos actos los cuales son perfectamente válidos y oponibles entre las partes e incluso a terceros en la obligación general de respetar la propiedad. El Registro no es constitutivo de derechos sino declarativo.

Es así, que se presume, salvo prueba en contrario, que la publicidad que brinda el registro sobre la titularidad de los inmuebles es correcta (presunción de legitimidad) por lo que quien adquiera en base a dicha información mantendrá la adquisición de su derecho aunque luego se anule el asiento que publicitaba la propiedad de su transferente, siempre y cuando actúe de buena fe, esto es que no conocía ni pudo conocer la inexactitud del registro, lo que se conoce como Fe pública Registral.

### **2.3.39 Actos intervivos.**

En cuanto a su definición Torres, A. (2015) explica que:

Los actos jurídicos entre vivos o inter vivos son aquellos cuya eficacia no depende de la muerte del autor del acto, por ejemplo, los contratos, el matrimonio. (p. 119)

Los actos otorgados por determinada persona surtirán efectos en vida de aquel y no después de su muerte, lo que los diferencia de los actos mortis causa que obligatoriamente despliegan sus efectos bajo el segundo supuesto.

Sin embargo, los actos inter vivos, pueden condicionarse a la muerte de su otorgante o tercero, no porque sea parte de la naturaleza jurídica del acto

sino como parte externa sujeta a la voluntad del otorgante y no por mandato de ley.

En cuanto a nuestra tesis, la transferencia de predios por actos inter vivos puede acontecer mediante compraventa, dación en pago, aporte de capital, anticipo de legitima, donación, etc.

#### **2.3.40 El fraude inmobiliario.**

Gonzales, G. (2017) al respecto explica que:

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada. (p. 24)

El fraude inmobiliario genera que los auténticos propietarios, incluso los inscritos en el Registro Público, pierdan su propiedad inmueble en mérito de las falsificaciones de los títulos o la suplantación de las personas que supuestamente las otorgan, con estos documentos se acredita la supuesta transferencia al delincuente, para que luego este transfiera la propiedad a un tercero supuestamente de “buena fe”. Este problema se suscita por varios defectos, el primero es la falla del sistema, pues resulta endeble ya que permite que se filtren documentos falsificados o suplantados, por otro lado, existe una pésima interpretación del artículo 2014 del Código Civil, el cual está referido al Principio de Buena fe Pública Registral; dicha interpretación permite que el tercero de “buena fe” mantenga el derecho que adquirió de quien aparecía en el registro con facultades para transferirlo, aunque aquel transferente (delincuente) lo haya adquirido por fraude inmobiliario. Esta interpretación fundada en doctrina y ordenamientos extranjeros es sin duda absurda, porque permite que circule la riqueza en méritos a documentos fraguados y principalmente porque vulnera el derecho constitucional de la

propiedad supuestamente inviolable, y que se según el Tribunal Constitucional cuenta con garantía de indemnidad.

Finalmente, tal como lo señala el autor la negligencia de las fiscalías en las investigaciones y archivo de casos bajo cualquier argumento, las intervenciones del Poder Judicial a la luz de una interpretación absurda contribuyen con el aumento del fraude inmobiliario, pues han hecho de esta modalidad delictiva tierra fértil para los falsarios entre la poca probabilidad de ser penados y la altísima rentabilidad dada por el boom inmobiliario, pese a los mecanismos de seguridad adoptados hasta la fecha por el Estado, los cuales son insuficientes.

#### **2.3.41 Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012.**

El Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012, se llevó a cabo en Lima, el 20 de octubre del 2012. El segundo tema que se trató en dicho pleno tuvo como objeto la respuesta a la siguiente interrogante: ¿La fe pública registral protege en el caso de las falsificaciones de títulos?

Al respecto, se presentaron dos ponencias cuyo contenido y argumento fueron como sigue:

Primer ponencia:

La fe pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el artículo 2014 del Código Civil, no distingue, en consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del tráfico, no importa la magnitud del vicio que afecta el título, pues basta que el tercero cuenta con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela legal.

Esta ponencia se sustenta en la Casación No. 1845-2000-Junín, por la cual se desarrolla los requisitos del principio e instituto de la buena fe registral, y se establece que este responde a la seguridad del tráfico patrimonial, pues se protege las adquisiciones realizadas en base a la confianza del Registro, con este objeto la ley señala que los asientos registrales se reputan exactos

y completos respecto de los terceros adquirentes de buena fe, esta última premisa se apoya en la Casación No. 1168-98-Lambayeque.

Segunda ponencia:

La fe pública no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

Esta ponencia tiene como premisa principal el derecho fundamental y constitucional de la propiedad prescrita en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú de 1993, por esta se establece que nadie puede ser privado de tal derecho si no es por ley frente a causas de seguridad pública o necesidad nacional, previo pago del justiprecio o por mandato judicial. Esta valoración constitucional colisiona con el principio de la fe pública registral que permite que se sustraiga el derecho de propiedad de las manos del verdadero titular sin tener en cuenta la debida diligencia del tercero y la negligencia del propietario que contribuye con la apariencia, es decir, sin ninguna racionalidad.

Entre estas dos ponencias primó la segunda por mayoría bajo el siguiente resultado:

- Primera ponencia: Total 28 votos.
- Segunda ponencia: Total 55 votos.
- Abstenciones: ninguna.

Asimismo, el enunciado al que se arribó fue el siguiente:

La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.

Sin embargo, a pesar de haberse arribado a tan magnífica conclusión, aquello no resonó en las sentencias posteriores al pleno, los magistrados - incluso los que intervinieron en dicho pleno - se apartaron de la misma sin mayor argumento.

### **2.3.42 Respuesta de la legislación: Artículo 2014 Del Código Civil Y Artículo 5 de la Ley No. 30313.**

El 26 de marzo del 2015 se publica en el Diario Oficial el Peruano la Ley No. 30313 mediante la cual se modifica el artículo 2014 del Código Civil:

Artículo 2014.- Principio de Buena Fe Publica Registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

(El subrayado y negrita son nuestros)

Asimismo, en el artículo 5 de dicha Ley se señala lo siguiente:

Artículo 5.- Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudican al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o a los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

En consecuencia, se deja por sentado que el fraude inmobiliario si produce derechos, pues se establece que la cancelación del asiento registral no perjudica a que adquirió en su mérito. En este punto es necesario señalar que uno de los objetos de la ley bajo comentario es cancelar los asiento registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos

presentados e inscritos en el Registro Público. Sin embargo, tal como lo establece la ley dicha cancelación no surtirá efectos sobre terceros adquirente de buena fe, es decir, el propietario verá perdido su derecho por una falsificación no quedándole más remedio que accionar en contra de los responsables a fin de conseguir una indemnización, que como ya es conocido, no se logra por cuanto los falsarios disponen de sus bienes a nombre de testaferros. Sin bienes del responsable y por ende sin nada que rematar para pagar la indemnización al propietario no le queda más que una sentencia favorable que no sirve para otra cosa que para colgarla en la pared y en el mejor de los casos con los delincuentes en la cárcel, pero al final del día sin propiedad, sin dinero y muchas veces con la salud quebrantada. Por otro lado, si se decide accionar contra el Estado por mantener sistemas endebles que permiten el registro de documentos falsos en virtud del inciso d) del artículo 3 de la Ley No. 26366 que señala que los errores registrales son indemnizables, el propietario se verá en la eterna espera por decir lo menos, pues es conocido que el Estado paga, tarde, mal o nunca.

### **2.3.43 Sentencia del tribunal constitucional. El caso del tercero de buena fe.**

Respecto a la reciente sentencia emitida por el Tribunal Constitucional sobre el caso del tercero de buena fe registral bajo el Exp. No. 00018-2015-PI/TC, se ha validado los efectos de la falsificación y suplantación de personas para la transferencia de bienes inmuebles.

Así, la aparente solución salomónica del TC entre el verdadero propietario y el tercero de buena fe registral, tiene como argumento principal: a) la insuficiencia de la inscripción en el Registro Público para proteger la propiedad, en cuyo caso tendrá que ser el propietario quién utilizando los mecanismos gratuitos que ofrece la SUNARP proteja su propiedad (fundamento 36 y 40), según la sentencia comentada dicha obligación queda exenta para los titulares que no puedan cumplir con el deber de diligencia en

atención a su situación socioeconómica, cultural y educativa (fundamento 38 y 64). Sin embargo, incluso en estos casos, se deja la decisión al arbitrio del juez requiriéndose una motivación cualificada (fundamento 64); y b) que el tercero requiere de determinados requisitos para su configuración, dentro de ellas: i) mantener la buena fe hasta la inscripción de su derecho ii) que sea imposible para el común de las personas identificar el fraude (fundamento 54), en otras palabras, la debida diligencia del tercero.

La consecuencia de esta decisión genera que tenga que ser el propio propietario, que a pesar de haber inscrito su derecho, se vuelva guardián del mismo, y si alguna vez falla en dicha labor por cualquier circunstancia de la vida, perderá su derecho por el fraude inmobiliario. Entonces, ¿para qué registramos nuestra propiedad en el Registro Público?

Esta sentencia no hace más que convalidar el fraude inmobiliario con lo que la inviolabilidad de la propiedad y que esta se ejerce en armonía con el bien común establecida en el artículo 70 de la Constitución es letra muerta.

Finalmente, debe destacarse el voto de los magistrados Ernesto Blume Fortini y Sardon de Taboada, conscientes de esta realidad votaron en favor que se declare fundada la demanda de inconstitucionalidad contra el art. 5 de la Ley 30313 y el artículo 2014 del Código Civil.

#### **2.3.44 La responsabilidad del estado según el T.U.O. de la ley No. 27444, ley de procedimiento administrativo general, ley No. 26366, ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia nacional de los registros públicos y el código civil.**

La responsabilidad del Estado por el daño que causa en la prestación de los servicios públicos se encuentra regulado en el T.U.O. de la Ley No. 27444, específicamente en el artículo 238, Capítulo I denominado Responsabilidad

de la administración pública, del Título V nombrado De la responsabilidad de la administración pública y del personal a su servicio:

Artículo 238.- Disposiciones Generales

238.1 Los administrados tendrán derecho a ser indemnizados por las entidades públicas de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en casos de fuerza mayor, siempre que el perjuicio sea consecuencia del funcionamiento de la administración.

238.2. La declaratoria de nulidad de un acto administrativo en sede administrativa o por resolución judicial no presupone necesariamente derecho a la indemnización.

238.3 El daño alegado debe ser efectivo, valuable económicamente e individualizado con relación a un administrado o grupo de ellos.

238.4 Solo será indemnizable el perjuicio producido al administrado proveniente de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo a ley.

238.5 La indemnización comprende el daño directo e inmediato y las demás consecuencias que se deriven de la acción u comisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral.

238.6 Cuando la entidad indemnice a la administrados, podrá repetir judicialmente de autoridades y demás personal a su servicio la responsabilidad en que hubieran incurrido, tomado en cuenta la existencia o no de intencionalidad, la responsabilidad profesional del personal involucrado y su relación con la producción del perjuicio. Sin embargo, la entidad podrá acordar con el responsable el reembolso de lo indemnizado, aprobado dicho acuerdo mediante resolución.

En principio el Estado se encuentra obligado a indemnizar por los daños que cause al administrado y en general por cualquier daño que cause, incluso fuera del ámbito del derecho público. Esta responsabilidad deviene del Código Civil, por los artículos 1969 (responsabilidad por culpa), 1970 (responsabilidad objetiva por riesgo), artículos 1981 (responsabilidad vicaria) si bien, en estos articulados no se establece expresamente que el responsable es el Estado se entiende incluido en el, pues la norma prescribe que “aquel” que cause un daño a otro está obligado a indemnizarlo, ese aquel puede ser una persona natural o una persona jurídica o el Estado.

Ahora bien, hay daños que el administrado está en la obligación de soportar en beneficio propio o de la colectividad, por ejemplo: Aquel vecino que sufre las consecuencias de la construcción del inmueble colindante donde operará un órgano estatal, en cuyo caso no habrá lugar a indemnización, así como también no habrá responsabilidad cuando ocurra un caso fortuito o fuerza mayor, hecho determinante de tercero o de la imprudencia de la víctima. El daño tiene que ser una consecuencia directa del hecho que lo motiva, pues no es admisible que se indemnice las consecuencias insospechadas e infinitas, llamadas daño remoto o daño indirecto.

Los daños que tipifica la norma bajo comentario son: Lucro cesante, es decir, las ganancias que dejará de percibir el administrado como consecuencia del daño; daño a la persona o también conocida como daño biológico, aquel quebrantamiento o menoscabo que sufre el individuo en su parte somática y daño moral entendida como el menoscabo producido en su psiquis: dolor, turbamiento, sufrimiento. Asimismo, aunque la norma no señala debe entenderse como parte de la indemnización la ocasionada por el daño emergente, entendida como la disminución del patrimonio para mitigar las consecuencias del daño.

Con relación a la responsabilidad del Estado provenientes de la deficiencia en el funcionamiento del Sistema Nacional de los Registros Públicos, se encuentra prescrito en el inciso d) del artículo 3 de la Ley No. 26366:

Artículo 3

Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

(...)

d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.”

La responsabilidad del Estado fundada en las deficiencias de los servicios públicos como el que brinda el Sistema Nacional de los Registros Públicos se corresponde con lo que el administrado espera recibir y efectivamente recibe, es decir, el mínimo de eficiencia. En dicho sentido, desde la doctrina

francesa, se habla de obligación de medios o de resultados, en el caso del Registro y en general, la obligación es de medios, aunque los medios respondan a un objetivo que es el resultado al fin de cuentas, existe una probabilidad que se alcance, en otras palabras, en la obligación de medios el resultado es solo probable. Ciertamente, el Registro no puede pretender ser el reflejo exacto de la realidad por lo que solo puede publicitar con certeza relativa, por eso se hace necesario recurrir a otros medios fuera del ámbito registral, por ejemplo la posesión, a esta duplicidad del registro y la posesión se le denomina sistema mixto.

Ahora bien, el mínimo de eficiencia dada por el Registro no se corresponde con el ingreso y anotación de títulos falsos y mucho menos que se legalice sus efectos para despojar al verdadero propietario. En estos casos, el Estado no solo tiene responsabilidad por el endeble sistema registral que no puede atajar el registro de títulos falsos (tal como se lo ha reconocido SUNARP mediante la Directiva No. 08-2013, indicándose que los títulos falsificados son de “alta calidad”) sino también por el acto legislativo, aunque sea una ley que cumpla con todas las formalidades para su promulgación y puesta en vigencia pero su esencia es inconstitucional, como ocurre con el actual artículo 2014 y el artículo 5 de la Ley No. 30313; frente a estos casos el administrado lesionado puede recurrir al Poder Judicial para solicitar indemnización luego de declarada su inconstitucionalidad por el Tribunal Constitucional. Asimismo, los casos resueltos por los jueces al amparo de normas *contra legem* también son pasibles de indemnizarse en mérito de la responsabilidad vicaria contenida en el artículo 1981 del Código Civil y la negligencia en el control judicial de la constitucionalidad de las leyes que deben ejercer los magistrados (control difuso de constitucionalidad) en mérito del artículo 138 de la Carta Magna, si bien, el monto de la indemnización no se podrá repetir contra los jueces para no afectar el razonamiento, no hay ningún impedimento para que se ponga a cargo del Estado, quien se encuentra en una mejor posición para difundir tal carga.

### 2.3.45 Tutela de la apariencia.

La tutela de la apariencia es definida por Gonzales, G. (2017) como sigue:

La tutela de la apariencia es una figura de carácter excepcional, pues su generalización implicaría desproteger la seguridad del propietario; por tanto, solo puede protegerse al tercero de buena fe cuando se agrega la culpa del titular primigenio que ha originado la situación de apariencia, que sirve para engañar al tercero; en caso contrario, si no hay culpa del propietario, entonces nada justifica despojarlo, por lo que en tal ámbito debe imponerse la realidad jurídica, esto es la seguridad del *verus dominus*.

(...)

La adquisición (...) toma como base la apariencia, sea el registro, la posesión u otro elemento.

(...) la inviolabilidad del propietario cede por efecto de su propia culpa, que permite la situación de apariencia, y que da origen a que un tercero incurra en error (común), creyendo que el hecho aparente es real. (p. 24-27)

La tutela la apariencia, busca proteger precisamente la apariencia, por la cual se tiene como propietario a un sujeto cuando en realidad no lo es, esta confusión o discordancia como la llama el autor bajo comentario, lleva al tercero a contratar con *a no domino*. Sin embargo, el derecho protegerá a este tercero siempre y cuando aquel sea de buena fe-diligente, haya contratado a título oneroso y con base a la información del registro e inscrito su derecho en el. Asimismo, su protección exige un requisito adicional e indispensable, esta es, la culpa del *verus dominus* en el origen de la apariencia, es decir, que el verdadero propietario haya causado la apariencia que ocasiona la confianza y engaña al tercero.

En ese sentido, frente a un juicio de valor, prima la buena fe del tercero sobre la culpa del propietario que causa la apariencia que engaña al tercero y no cumple con la carga legal de conservación del derecho de propiedad.

Por otro lado, creemos que no se puede indicar que la inscripción es la única fuente de apariencia ya que existe una carga impuesta al adquirente de debida diligencia, la cual luego de cumplida recién genera la apariencia que

mantiene en el error al adquirente. Por tanto, se debe valorar este segundo criterio (la debida diligencia) como base de la apariencia, es decir, la apariencia no solo se funda en la inscripción sino también en los resultados de la debida diligencia que no permiten detectar el error por culpa del *verus dominus* negligente en lo sustancial.

### 2.3.46 La culpa en el Derecho Civil.

Sobre la culpa Trazegnies, F. (2016) nos explica que es la culpa desde sus dos ángulos: desde la culpa subjetiva y objetiva. Así refiriéndose a la primera de ellas nos explica:

El peso económico del daño debe trasladarse al causante si éste ha obrado dolosamente o con imprudencia o descuido. (...)

porque el daño no se hubiera producido si no hubiera sido por su intervención negligente o imprudente. El causante “decidió” no tomar las precauciones debidas (es decir, pudo hacerlo y no lo hizo); y, como consecuencia de esta imprudencia o negligencia, debe asumir los efectos nocivos que se deriven de esa conducta. (...)

En términos rigurosos se es culpable subjetivamente cuando no se han adoptado las medidas que estaban al alcance del sujeto para evitar el daño. (p. 48-49)

La culpa subjetiva o *culpa in concreto* se encuentra en función de las facultades del sujeto que causa el daño por negligencia, imprudencia o impericia, de tal manera que con el desempeño de tales atribuciones se hubiese evitado el daño. En este ámbito, la investigación del derecho queda limitada y aún cuando se da paso a un análisis psicológico se es difícil escudriñar el espíritu de los hombres.

Respecto a la culpa objetiva o *culpa in abstracto* el autor mencionado señala que en el afán de analizar la culpa el hombre se recurrió a la ficción del hombre razonable:

Se trata de un prototipo de ser humano que actúa siempre en la forma más adecuada, dentro de lo razonable; y ese hombre inventado se convierte en modelo o patrón para juzgar la conducta de los hombres reales. (p. 50)

Este prototipo de hombre razonable que responde a determinado estándar, debe reconstruirse teniendo en cuenta a la diversidad cultural de nuestro país, pues lo que puede ser racional y prudente desde determinada cosmovisión puede que no lo sea desde otra.

### **2.3.47 La diligencia y negligencia formal y sustancial del propietario.**

Gonzales, G. (2010) en palabras de Vallet De Goytisolo, menciona las características del propietario diligente y negligente en lo formal y sustancial:

El propietario que posee y cultiva sus tierras, pero olvida su inscripción, es diligente en lo sustancial, aunque negligente (sic) en lo formal. En cambio, el tercer adquirente del titular inscrito y que a su vez inscribe, pero no se preocupó de examinar la finca, ni se interesó de su estado posesorio, será muy diligente en lo formal, pero habrá descuidado lo sustancial. ¿Y qué razón hay para que sea preferida la negligencia formal a la sustancial? Además, desde el punto de vista nacional o del social, no cabe duda que merece mil veces mayor protección el campesino que cultiva sus tierras, que las hace producir incorporándolas a la economía nacional y en contacto con la cosa realiza el fin social de esta, que no aquel adquirente, probable especulador, que, aunque ha llenado a la perfección todos los requisitos formales, ni tan siquiera se ha dignado dar una mirada de comprensión al pedazo de la madre tierra que va a adquirir. (p.285-286)

La propiedad se reconoce en mérito a un interés social por el bien común, de tal forma que se utilice el bien conforme a sus fines ya que aquel uso o disfrute repercute en el bien común, por lo cual es de interés general que aquello ocurra así. En ese sentido, aquel titular que inscribe su derecho pero que no ejerce las facultades que el derecho le franquea será un propietario diligente en lo formal pero negligente en lo sustancial. Por el contrario, si el titular ejerce las atribuciones de su derecho, pero no lo inscribe será un propietario diligente en lo sustancial pero negligente en lo formal.

El autor *in comento* señala que debe primar el propietario sustancial sobre el formal con lo cual estamos de acuerdo porque, además, se alinea con la

razón de ser del derecho de la propiedad, así como con las demás instituciones jurídicas que garantizan que se cumpla con su finalidad - mediante sus requisitos específicos – como son: El abandono, la prescripción adquisitiva de dominio y la expropiación.

Sin embargo, la culpa que encierra la negligencia del propietario en lo sustancial no puede llevarlo a perder la propiedad de un día para otro por el fraude inmobiliario frente a un tercero de buena fe, ya que ello quebrantaría uno de los ejes del sistema jurídico que es justamente el derecho de propiedad y que el Estado debe garantizar su inviolabilidad; esto no significa que se petrifique la propiedad, pues el uso de la propiedad de acuerdo a sus fines queda a buen recaudo mediante las demás instituciones jurídicas aludidas.

Por tanto, aunque el propietario negligente en lo sustancial tenga una pizca de culpa, exclusivamente por este hecho, en la creación de la apariencia que engaña al tercero, aquel debe ser excluido de los alcances de la tutela de la apariencia.

#### **2.4. Definición de términos básicos.**

- Abandono: Dejación del propietario de todas las facultades que le franquea la ley, con la voluntad de perder el bien, por un periodo prolongado y determinado en la legislación.
- Administrado: Son los ciudadanos en la relación jurídica con la administración dentro del marco del derecho público.
- Adquisición a non domino: la adquisición que se realiza de quien aparece inscrito en el Registro como propietario pero que radical y absolutamente no es tal.
- Asiento registral: Toma de razón en un registro causada por el título.
- Bien Común: Bienestar general y abstracto de la sociedad.
- Buena fe-diligencia: Son aquellos actos que realiza la persona que desea adquirir un predio, determinados por la racionalidad y la diligencia debida

como actos honestos encaminados a escudriñar la realidad jurídica, los cuales no se agotan con la información que proporciona el Registro y se tienen como deber.

- Cancelación: Asiento registral que se origina en virtud a la extinción, caducidad, nulidad o fraude de algunos o todos los actos inscritos contenidos en otro asiento registral.
- Causa: Antecedente necesario, tanto material como inmaterial, que origina un efecto, una consecuencia.
- Constitutivo: La inscripción como requisito esencial para la transformación de determinada situación jurídica.
- Culpa: Imputación del daño a un sujeto, cuando este ha actuado con dolo o imprudencia o negligencia o impericia o descuido.
- Daño: Menoscabo o lesión del bien jurídico.
- Daño a la persona: Conocido también como daño biológico, es el menoscabo de la parte somática del sujeto.
- Daño emergente: El menoscabo del patrimonio tendiente a la reparación o restitución de las consecuencias del daño.
- Declarativo: La inscripción como requisito formal no esencial de la configuración del derecho o su transmisión.
- Derechos reales: Área del derecho que regula la asignación y el aprovechamiento de los bienes, así como las responsabilidades que se desprenden de su uso.
- Documento: Instrumento que sirve para acreditar o hacer perdurable un hecho con relevancia jurídica.
- Eficacia: Consecuencias u efectos jurídicos de los actos jurídicos.
- Engaño: Ardid, falta de verdad con el ánimo de perjudicar a otro, equivocación.
- Expropiación: Privación de la propiedad por causa de seguridad nacional o necesidad pública declaradas por ley y previo pago de justiprecio.
- Finca: Trozo de terreno que comprende el subsuelo, el suelo y el sobre suelo.

- Fraude inmobiliario: Suplantación de personas en el otorgamiento de documentos o falsificación de documentos con el ánimo de engañar respecto a la titularidad del predio.
- Ineficaz: Aquel acto jurídico que no produce los efectos legales a los que está llamado o que deja de producirlos.
- Inmatriculación: Ingreso o registro de predio por primera vez en el Registro Público, también conocida como primera inscripción de dominio.
- Inmueble: Se refiere a una serie de bienes mencionados en el artículo 885 del Código Civil.
- Inoponibilidad: Que el acto jurídico no se puede oponer a determinadas personas, es decir, no tienen efecto frente a terceros.
- Inscripción: Finalidad del procedimiento registral. Registro de los actos jurídicos contenidos en el título.
- Interés social: Fin concreto de la función social del derecho de propiedad, concebida como una situación jurídica de ventaja para determinada colectividad.
- Intervivos: Son los actos jurídicos que se realizan entre vivos, es decir, la eficacia del acto no depende de la muerte de los otorgantes.
- Inviolabilidad: Prohibición de profanar determinado bien.
- Justicia: Darle a cada quien lo que le corresponde. Distribución de las cargas y los beneficios de la cooperación social en atención a los problemas sociales de coordinación, eficacia y estabilidad.
- Liquidación: Referida al quantum de los derechos registrales a cobrarse por la inscripción del acto rogado.
- Lucro cesante: Aquella legítima ganancia cierta dejada de percibir con ocasión del daño sufrido.
- Mortis causa: Son aquellos actos jurídicos cuyos efectos se despliegan desde la muerte del otorgante.
- Negligencia: Es la omisión o descuido del agente en el deber; culpa por defecto.
- Nulidad: Aquel acto jurídico que no es apto para desplegar los efectos jurídicos que le son inherentes porque falta algún requisito de validez,

constituye una simulación absoluta, es contrario a las normas imperativas, al orden público y a las buenas costumbres o la ley lo declara nulo.

- Observación: Resultado de la calificación mediante la cual el Registrador deniega la inscripción por existir algún obstáculo en el Registro o defecto en el título.
- Oponibilidad: Que el adquirente de un derecho lo puede ejercer frente a cualquier tercero.
- Oposición: Manifestación de voluntad dirigida a impedir el cumplimiento de un acto jurídico.
- Pleno Jurisdiccional Civil: Foros en los cuales se debate y analiza temas polémicos de la función jurisdiccional. La función de dichos plenos es concordar la jurisprudencia.
- Predio: Trozo de terreno que comprende el subsuelo, el suelo y el sobre suelo. Se extiende de forma vertical hasta donde le sea útil al propietario conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- Prescripción adquisitiva de dominio: Es la adquisición de la propiedad inmueble ganada por el transcurso del tiempo en posesión de forma pública, pacífica y continua como propietario durante 10 años o 5 años cuando median justo título y buena fe.
- Principio de Buena fe Registral: Protege las adquisiciones contra la nulidad que pueda acarrear el título del transferente o cuando el título de aquel se cancele, rescinda o resuelva por causas que no consten en los Registros Públicos. Para ello, la adquisición debe cumplir los siguientes requisitos: i) debe ser oneroso, ii) inscrito en el Registro iii) el adquirente debe haber actuado con la buena fe - diligencia y mantenerla hasta su inscripción en el registro iv) El transmitente debe aparecer en el registro con facultades para poder otorgar el acto v) el título que contiene la transmisión debe ser válido.
- Procedimiento: Conjunto de actos, diligencias y resoluciones que comprenden la iniciación, desenvolvimiento, fallo y ejecución de una causa en el ámbito administrativo la cual culmina en cosa decidida.
- Propiedad: Potestades jurídicas o poder jurídico sobre bien mueble o inmueble.

- Publicidad Registral: En un sistema institucional cuyo fin es publicitar determinadas situaciones jurídicas para la protección de derechos en justicia.
- Registrador: funcionario público encargado de calificar los títulos que se presentan al Registro Público con el ánimo de inscribirlos.
- Registro Público: Entidad del Estado que mediante un sistema de publicidad da a conocer determinadas situaciones jurídicas para la seguridad del tráfico patrimonial en justicia.
- Rescisión: Existe una causa al momento de la celebración del contrato, distinta de la nulidad o anulabilidad, que puede dejarlo sin efecto para lo cual se requiere de sentencia judicial. La rescisión se aplica retroactivamente.
- Resolución: Existe una causa sobreviniente a la celebración del contrato que determina la pérdida de sus efectos desde la fecha en que se declara la resolución.
- Seguridad jurídica: Es la certeza sobre la existencia de normas jurídicas que reconocen derechos, los cuales están garantizados por el Estado, sancionando aquellos que atenten o vulneren contra los mismos. De esta forma se prevé la estabilidad del ordenamiento jurídico en el tiempo cuyo fin es generar la paz, el bienestar y por ende el desarrollo de la persona humana. Es un valor jurídico.
- Tacha: Denegatoria de inscripción. Puede ser total o parcial, cuando se trata de la primera incumbe a todos los actos rogados, cuando se refiere a la segunda, solo respecto de alguno o algunos actos rogados, siempre que estos puedan individualizarse.
- Tercero de buena fe: Aquel adquirente que reúne los requisitos que exige el Principio de Buena fe Registral.
- Título: Documento que contiene y funda inmediata y directamente los actos o derechos inscribibles.
- Tráfico jurídico: Son hechos, actos o eventos destinados al intercambio, transferencia o conservación de bienes económicos.
- Transmisión de la propiedad: Desplazamiento, transferencia del derecho de propiedad de un sujeto a otro.

- Tribunal Registral: Órgano de la Sunarp que resuelve en segunda y última instancia el resultado de la calificación registral emitida por el Registrador.
- Verus dominus: Verdadero titular del derecho de propiedad.

## **CAPÍTULO III**

### **PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS**

### 3.1. Análisis de resultados.

#### ESPECIALISTA N° 01: NOTARIO DE LA PROVINCIA DE HUARAL / EDWIN JACINTO RAMOS ZEA.

<b>PREGUNTAS:</b>	<b>RESPUESTA:</b>
1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?	Si afecta, pues el propietario no sabe nada, está en su casa y se da con la sorpresa de la falsificación. Ahora el propietario afectado tendrá que accionar contra los falsarios bajo el alto riesgo de no recuperar su propiedad, puesto que la ley protege al tercero de buena fe registral, así este haya adquirido de un falsificador.
2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?	El registro al igual que el notario está en la obligación de tomar todas las medidas de seguridad para que ello no ocurra, ya que en la práctica no basta con cumplir lo que las normas mandan; siempre hay que hacer algo más. Sin embargo, el error registral dependerá del caso en cuestión ya que, si estamos frente a una omisión o error en la calificación por parte de los funcionarios públicos, entonces constituirá un error registral. Este análisis también debe enfocarse, desde el criterio de razonabilidad.
3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?	El tercero de buena fe registral desde el análisis de la teoría, al igual que ocurre en la Ley, no se perjudica con el añadido de requerir la culpa del propietario, en la generación de la apariencia.
4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia sustancial en la configuración de la apariencia posesoria, podría	En primer lugar, tenemos que el propietario está en la obligación de usar y disfrutar el bien de acuerdo con su naturaleza, en ello radica el fundamento y origen del derecho a la propiedad, siendo esta su función social por lo que se protege a la propiedad con la inviolabilidad. No pudiendo perderla sin el consentimiento del propietario, salvo los supuestos previstos en las normas como la expropiación, prescripción adquisitiva de dominio y

presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?

abandono. Entonces, parecería injusto y *contra legem* que de buenas a primeras el propietario que solo negligió en lo sustancial pierda la propiedad por fraude, sin haber concurrido los presupuestos para la configuración de las salvedades señaladas.

**ESPECIALISTA N° 02: NOTARIA DE LA PROVINCIA DE HUARAL/ KATIUSKA OTAYZA WUCHI**

**PREGUNTAS:**

**RESPUESTA:**

- 1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?  
El fraude siempre perjudica el derecho de propiedad, ya que frente a ello su titular tendrá que recurrir al órgano judicial; y así recupere su propiedad aquel ya resultó perjudicado en este derecho, a pesar de que puede pedir indemnización. En muchos de los casos se conforman con recuperar su propiedad y si es que la pide es muy probable que no obtenga nada.
- 2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?  
Si es un error registral, ahora existe un sin fin de mecanismos que le permiten a los Registradores verificar la autenticidad del título, en algunos casos los partes notariales se remiten en papeles especiales. El Registro puede acceder a una base de datos en la que pueden verificar la firma del notario, tienen un registro de firmas, la presentación es cautiva y solo lo puede realizar un tercero previa autorización del notario a solicitud de cualquiera de las partes. Incluso y esto siempre ha existido, puede enviar un oficio al notario consultándole sobre la autenticidad del título. El Registrador tiene que tomar previsiones sino no lo hace y se inscribe un título falso, evidentemente, estamos frente a un error registral.
- 3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del  
Si, siempre y cuando el propietario haya actuado con “dolo” no con culpa, o en todo caso, así debería considerarse dicha tutela, ya que la indemnidad del derecho de propiedad no debería tambalearse por actuaciones culposas de su titular.

fraude  
inmobiliario?

4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia sustancial en la configuración de la apariencia posesoria, podría presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?

Definitivamente sí, ya que como se ha dicho el derecho a la propiedad no debe perderse por actuaciones culposas de su titular, además porque existen otros medios que castigan la negligencia sustancial del propietario como es, la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se consolida con la posesión en un tiempo determinado; el abandono, también se consolida con el paso del tiempo, en este caso la propiedad pasa a manos del estado; pero ambas figuras requieren que la negligencia sustancial del propietario se prolongue en el tiempo. Y no como el fraude inmobiliario, que de la noche a la mañana arranca la propiedad a su verdadero titular.

Sería injusto que un propietario que cumplió con inscribir su derecho, porque supuestamente con ello alcanza la seguridad jurídica de su derecho pierda la propiedad por el fraude inmobiliario, únicamente porque fue negligente en lo sustancial.

**PREGUNTAS:**

**ESPECIALISTA N° 03: NOTARIA DE CHANCAY /  
LILIANA LUCERO CONDE OBREGON**

**RESPUESTA:**

1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?

Si, y con ello la seguridad jurídica. La falta de formalidad y cultura registral llevan a que la brecha entre el Registro y la realidad sea mayor, lo cual acentúa nuestro sistema declarativo, que si bien transfiere la propiedad con el consentimiento requiere de la inscripción para gozar de protección frente a terceros. Esta mescolanza es tierra fértil para permitir el abuso del derecho y que de hecho se da, prueba de ello fue el caso de Rodolfo Orellana, quien aprovechándose de las falencias de nuestro sistema de transmisión de propiedad perjudicó y quitó la propiedad a muchos titulares, bajo la figura de la buena fe que regula el artículo 2014 del Código Civil.

- 2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?
- No, podría considerarse un error si el Registrador utilizó las herramientas que brinda la calificación registral reguladas por los Reglamentos que emite la SUNARP, el Código Civil, las observancias obligatorias para la calificación, etcétera. Es decir, pero si constituiría un error si no fue diligente para calificar un título.
- En todo caso, el sistema permite el abuso del derecho al perjudicar el derecho del verdadero propietario, en favor del tercero, cuando media el fraude inmobiliario. En ese sentido, el perjudicado está en el derecho de reclamar la indemnización al Estado, en este caso al Registro.
- 3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?
- Tanto la Tutela de la apariencia como la Ley, protegen al tercero registral, con la única diferencia que la tutela, con mayor acierto, requiere la intervención del propietario en la configuración del fraude.
- 4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia sustancial en la configuración de la apariencia posesoria, podría presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?
- Sí, ya que el derecho de propiedad es inviolable, conforme el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, y la culpa del propietario en la negligencia sustancial no justifica la pérdida del derecho cuando media el fraude, de lo contrario el sistema no sería eficiente. La protección de la apariencia estaría excediendo sus límites.

**ESPECIALISTA N° 04: ABOGADA / MAGDA LUCINDA  
AGUIRRE MORENO**

**PREGUNTAS:**

## RESPUESTA:

- 1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?
- El fraude inmobiliario afecta la propiedad, ya que su consecuencia jurídica por decirlo de algún modo es el desplazamiento de la propiedad desde la esfera jurídica de su titular a un tercero, sin el consentimiento del primero; por lo que el derecho de propiedad del titular se ve afectado con la pérdida de este. Si bien puede recurrirse a los mecanismos legales previstos para su recuperación, con la actual regulación; si mediará un tercero sería prácticamente imposible recuperarla.
- 2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?
- La inscripción que un fraude es un error a todas luces porque, para empezar, no debería registrarse títulos falsos. El sistema es endeble pese a haberse previsto diversos mecanismos para que ello. Por tanto, es el Estado quien garantiza que nuestro derecho de propiedad sea inviolable conforme la constitución. Para alcanzar esa categoría o proteger nuestro derecho nos obliga a cumplir ciertos requisitos, como lo es la inscripción. Sin embargo, si pese a su cumplimiento por la falsificación perdemos nuestro derecho, el Estado debería indemnizar al perjudicado, y aún lograse recuperarla de todas formas debería ser indemnizado por el Daño emergente sufrido. Siempre y cuando se demuestre que fue un propietario diligente, también en lo sustancial.
- 3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?
- Es así en pro de la circulación de la riqueza, siempre que se haya demostrado la negligencia del propietario para la configuración del tercero.
- 4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia
- Creemos que podría ser una excepción siempre y cuando exista una justificación razonable y probada en cada caso, ya que el ser humano no está extenso de las circunstancias que le sean desfavorables; que le impidan estar alertas a

sustancial en la configuración de la apariencia posesoria, podría presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?

los sucesos registrales, que involucren su propiedad por falsificación.

**ESPECIALISTA N° 05 / ABOGADO / CRISTHIAN JESUS CABALLERO VEGA**

**PREGUNTAS:**

**RESPUESTA:**

- 1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?  
Indiscutiblemente cualquier efecto negativo que genere la vulneración del derecho a la propiedad se considera como una afectación de tal derecho, es este caso, el fraude inmobiliario genera una afectación grave que puede acarrear su pérdida.
- 2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?  
El registro no es infalible, como lo es el ser humano, sin embargo, ello no lo exime de su responsabilidad de resarcir los perjuicios que cause al titular del derecho de propiedad por la inscripción de un título falso. Ello no quiere decir, que señalemos al registro como único responsable, pero en el afán de la política Estatal de circular la riqueza a todo costo, y conseguir los beneficios que ello genera, también debe asumir los costos cuando el sistema construido con tal objeto falla.
- 3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del  
Evidentemente que sí, pero solo en favor de un real y verdadero tercero que haya cumplido con todos los requisitos para su configuración, dentro de ellos, la culpa del propietario en su construcción.

fraude  
inmobiliario?

4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia sustancial en la configuración de la apariencia posesoria, podría presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?

Disminuir el grado de culpa del propietario en la configuración del tercero de forma radical para todos los casos no sería idóneo, su graduación debe ser estudiada en cada caso. En este caso, el parámetro de hombre razonable podría ayudar siempre que se pruebe el contexto, en el que se encontraba el propietario perjudicado.

### 3.2. Discusión de resultados.

A la luz de los resultados obtenidos, de los objetivos propuestos se realizó las siguientes discusiones:

#### **Primera.**

Respecto a la categoría: El propietario inscrito negligente en lo sustancial constituye una excepción a la tutela de la apariencia; se encontraron los siguientes resultados:

Los entrevistados señalaron, que es aceptable que el propietario inscrito negligente en lo sustancial no pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia, a pesar de concurrir la culpa del propietario por la negligencia sustancial, en mérito del artículo 70 de la Constitución Política del Estado que establece la inviolabilidad del derecho de propiedad. Asimismo, si bien el derecho de propiedad responde a la función social del mismo de tal forma que se use y disfrute de acuerdo a su naturaleza en beneficio de toda la colectividad, existen otros mecanismos por los que se garantiza ello, como la expropiación, prescripción adquisitiva de dominio y abandono, que a su vez, sirven también como castigo para el propietario inscrito que actúa negligentemente en el plano sustancial, por lo que despojarlo de su propiedad por el fraude inmobiliario sin valorarse y probarse el contexto del propietario perjudicado desde la conducta del hombre razonable resulta contra legem e injusto, y causa un sistema ineficiente de transferencia de propiedad. Esto guarda una estrecha relación con lo investigado por Toranzos, J (2014) que realizó una investigación en España, titulada “*La Inexactitud Registral Derivada de la Inscripción de Título Falso*”, arribando a la siguiente conclusión, que: *el tercer adquirente resulte protegido siempre y cuando concurren los siguientes requisitos: Buena fe-diligencia, onerosidad, adquirir de quien figura como titular inscrito del derecho y registrar su adquisición; a tales efectos señala que también debe valorarse la negligencia del versus dominus a fin que no resulte despojado por hechos que no sean*

*consecuencia de su omisión o acción culpable de acuerdo a la teoría de la apariencia y conforme la valoración de las normas españolas pues en ellas se establecen consecuencias negativas para el propietario negligente como la pérdida de la propiedad por el abandono de la cosa, el supuesto de doble disposición y la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria del poseedor. De no observarse tales requerimientos se desincentivaría la inscripción y el Registro no otorgaría seguridad jurídica. Sin embargo, deja constancia que frente a estos casos en la experiencia peruana se han decantado por la protección del *verus dominus* y en España aún se protege al tercer adquirente, ignorando que la excesiva protección desvirtúa los efectos de la inscripción creando inseguridad jurídica. (Gonzales, RadBruch)* apoya la esta posición, cuando mencionan: que si la desproporcionalidad de los grados de injusticia alcanzados por la regulación sean de tal envergadura que desnaturalice la protección de la norma, esta debe dejarse de lado y preferirse a la justicia dentro de un contexto de racionalidad, por lo cual la pérdida del derecho de propiedad en favor del tercero registral de buena fe cuando se está frente al fraude inmobiliario conforme a la legislación actual debe dejarse de lado por ser manifiestamente injusta y preferirse al *verus domini* que no fue cómplice en la configuración de la apariencia.

## **Segunda.**

Respecto a la primera subcategoría: Derecho de propiedad; se encontraron los siguientes resultados

Los entrevistados señalaron, que el Derecho de propiedad indiscutiblemente se ve afectado por el fraude inmobiliario, pues este genera el desplazamiento de la propiedad sin el consentimiento de su titular, y si bien se pueden recurrir a los mecanismos legales para su recuperación con la legislación actual es muy probable que de existir un tercero registral de buena fe existe un alto riesgo de no recobrar la propiedad. Esto guarda una estrecha relación con lo investigado por Jiménez, M. y Mc. Hugh, M. (2011) quienes realizaron un trabajo de investigación en Costa Rica, titulada “*Protección de la Propiedad*

*Inmueble en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad*”, arribando a la siguiente conclusión: *indica que una vez perdida la propiedad inmueble en virtud del fraude inmobiliario las posibilidades de recuperar el bien son pocas o inexistentes debido a un problema de interpretación de parte de la jurisprudencia nacional, la cual protege al tercero adquirente de buena fe y deja en total desprotección al titular registral, quien merece más protección que el primero. A fin de evitar esta situación se plantea el uso de los sistemas virtuales que eviten la inscripción de títulos falsos, principalmente se propone el sistema de monitoreo a través de la cual se realiza una labor de vigilancia permanente a fin de comunicar al titular registral cualquier modificación en el Registro respecto de su propiedad; este sistema además de barato no colisiona con el funcionamiento normal de las actividades del Registro Público, por el contrario coadyuva a cumplir sus fines y evita que el fraude inmobiliario afecte a la propiedad registrada.* (Valdez, Arias) quienes apoyan esta posición cuando mencionan que unos de los atributos que otorga el derecho de propiedad es disponer del bien y ejercer sobre el todas las facultades que el universo de posibilidades permita lo cual se ve imposibilitado y en algunos casos hasta anulado cuando figura un tercero de buena fe registral.

### **Tercera.**

Respecto a la segunda subcategoría: Fraude Inmobiliario; se encontraron los siguientes resultados:

Los entrevistados señalaron, que el fraude inmobiliario inscrito constituye un error registral, en tanto el Estado es finalmente el responsable por las fallas generadas por el sistema de transmisión de la propiedad y debería indemnizar al titular perjudicado con su pérdida. Esto guarda una estrecha relación con lo investigado por Castañeda, M. (2016) que realizó una investigación en Perú, titulada “*La No Adquisición de bien Inmueble a Partir del Fraude Inmobiliario*”, arribando a la siguiente conclusión: *el artículo 5 de*

*la Ley 30313 es inconstitucional por cuanto establece que el tercero registral no se ve afectado por las cancelaciones de los asientos registrales que emergen de la suplantación de la identidad o falsificación de documentación, por lo tanto, siempre se deberá preferir al legítimo propietario en concordancia con el artículo 70 de la Constitución sobre la inviolabilidad del derecho a la propiedad, así como con las instituciones jurídicas siguientes: negocio jurídico inexistente, la función social de la propiedad, el sistema declarativo y el principio de la apariencia registral, por su parte el tercero registral podría petitionar la indemnización al Estado; por tanto, no existe justificación jurídica ni teoría del derecho civil que respalde el artículo 5 de la Ley 30313; el autor recomienda que los jueces recurran a la aplicación del control difuso constitucional en los casos de reivindicación que inste el tercero de buena fe en contra del propietario legítimo. (Pasco, Gonzales)* quienes apoyan esta posición cuando mencionan que el fraude inmobiliario arrebató la propiedad de las manos de su titular, ello a todas luces constituye un daño que para algunos puede que no sea un error registral propiamente dicho en tanto, se arguye que aquel registrador que fue diligente en la calificación no cometió tal error, pero más allá de señalar o culpar o no al funcionario que inscribió el fraude inmobiliario, el análisis recae sobre si el Estado debe o no indemnizar. Por tanto, siguiendo las máximas del Derecho, de que todo aquel que cause un daño debe resarcirlo, la respuesta es afirmativa.

#### **Cuarta.**

Respecto a la tercera subcategoría: Tutela de la Apariencia; se encontraron los siguientes resultados:

Los entrevistados señalaron, que según la teoría de la apariencia el tercero registral de buena fe no se ve perjudicado frente al fraude inmobiliario siempre que concurra la intervención del propietario en el engaño, ello con el fin de incentivar la circulación de la riqueza. Esto guarda una estrecha

relación con lo investigado por Escobedo, A (2016) que realizó un trabajo de investigación en el Perú, titulada *“Defensa de la Propiedad Frente al Fraude Inmobiliario, a Propósito de los Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio de Fe Pública Registral”*, arribando a la siguiente conclusión: *la propiedad es un derecho inviolable, salvo causas de seguridad nacional o necesidad pública, que el Registro Público otorga seguridad jurídica a través de la publicidad y oponibilidad, esto es principalmente la protección del propietario frente a actos ilícitos que busquen el despojo de su derecho, sin embargo existe una interpretación exagerada del principio de fe pública registral contenido en el artículo 2014 del Código Civil en concordancia con el artículo 5 de la Ley 30313, pues se blinda al tercero registral que emerge del fraude inmobiliario sin ninguna dosis de racionalidad, esto es sin culpa del verdadero propietario. En ese sentido, el autor concluye que la fe pública no debe operar cuando se trate de fraude inmobiliario en las que exista ausencia de culpa del titular registral en provocar la situación de la apariencia engañosa por error o culpa suya y en todo caso, dado el deber del Estado para brindar seguridad jurídica a través de medios idóneos, este debe responder por los daños y perjuicios que cause el fraude inmobiliario; además el autor al final de su investigación propone la modificación del artículo 2014 del Código Civil a fin que no prevalezca la adquisición del tercero registral cuando tiene por origen un hecho ilícito.* (López, Gonzales) quienes apoyan esta posición cuando mencionan: la tutela de la apariencia es una figura de caracteres excepcional que surge cuando el tercero cae en error al creer que su transferente es titular del derecho de propiedad y concurre la culpa del propietario en la configuración de la apariencia que engaña al tercero, de tal forma que aquel no hizo nada para evitar o resarcir aquella situación. Es así que la doctrina, considera que para que la Tutela de la Apariencia no surta efectos se requiere la ausencia de culpa absoluta del *verus domini*.

### 3.3 Conclusiones.

**Primero.** Se determinó que el propietario inscrito negligente en lo sustancial no pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia, a pesar de haber contribuido a la configuración de la apariencia con su negligencia.

Si bien, el propietario tiene la obligación intrínseca de explotar el bien conforme su naturaleza siendo este el fundamento del derecho de propiedad, aquel no puede ver perdido su derecho por el fraude inmobiliario, pues de ser así, se desconocería la inviolabilidad de este derecho prescrito por la Constitución, y la garantía de indemnidad dictada por el Tribunal Constitucional, equiparándose los efectos de la falsificación con los que tendría un acto válido de transferencia de propiedad, aunque exista una cuota de racionalidad con base en la culpa del propietario por el hecho estrictamente descrito.

Asimismo, queda a buen recaudo la finalidad del derecho de propiedad, esto es el aprovechamiento y disfrute del bien conforme a su naturaleza, pues el hecho que el propietario negligente en lo sustancial no pierda su derecho, no colisiona con las figuras del abandono, usurpación o expropiación, que actúan como garantía de tal fin.

**Segundo.** Se determinó que el fraude inmobiliario afecta directamente el derecho de propiedad, ya que el actual sistema legal se presta para ello, pues el tercero registral goza de una protección inatacable sin mayor criterio de racionalidad. Por el contrario, la doctrina opta para resolver esta encrucijada desde la teoría de la apariencia, mediante la valoración de la culpa del propietario en la configuración de la apariencia, sea por acción u omisión.

**Tercero.** Se determinó que el fraude inmobiliario constituye un error que puede indemnizarse por SUNARP, ya que el fraude inmobiliario inicia en la inscripción de título falso, el cual denota que pese a los esfuerzos de los Registros Públicos este no es infalible, por lo cual la institución se ve obligada a indemnizar al perjudicado.

**Cuarto.** Se determinó como la teoría de la apariencia otorga preferencia al tercero registral que nace del fraude inmobiliario, para lo cual requiere indispensablemente de la culpa del propietario que origina, permite o tolera la situación de la apariencia, sea el registro, la posesión u otro elemento, que engaña al tercero.

### 3.4. Recomendaciones.

**Primero.** Se recomienda que se establezca en la doctrina la exclusión del propietario negligente en lo sustancial de la aplicación de la tutela de la apariencia, a fin de salvaguardar y otorgar mayor seguridad jurídica al derecho de propiedad y, por ende, reforzar el sistema jurídico; ya que el sistema de derechos de propiedad es uno de sus principales ejes.

**Segundo.** Se recomienda adoptar nuevos mecanismos que aporten a la lucha contra el fraude inmobiliario, específicamente, en cuanto a los filtros de calificación en los Registros Públicos, con el objetivo de que no se inscriban documentos falsos que conlleven al despojo ilegítimo de los propietarios.

**Tercero.** Se recomienda que la indemnización por la inscripción de un fraude inmobiliario sea otorgada al tercero registral que emerge de dicho fraude y no al propietario, como se pretendería a la luz de la legislación actual.

**Cuarto.** Se recomienda que la doctrina tenga cuidado al señalar como los requisitos de la tutela de la apariencia la ausencia de culpa absoluta del propietario, ya que el propietario negligente en lo sustancial también es culpable de la creación de la apariencia que engaña al tercero.

### 3.5 Fuentes de información.

- Álvarez - Caperochipi, J. (1986). *Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid: Civitas.
- Arias, F. (2012). *El Proyecto de Investigación* (6ta. ed.). Venezuela: Editorial Episteme.
- Arias, M. (1987). *Contratos: Parte General* (2da. Ed.). Lima: Librería Studium.
- Arroyave, M (2014). *La Fe Pública Registral Enfocada en la que se ejerce en el Registro de la Propiedad* (tesis de grado) Universidad Rafael Landivar, Quetzaltenango.
- Atilio, A. (2001). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Baca, J. (2013). Reflexiones sobre el derecho de propiedad. *Alegatos*, (83), pp. 55 - 74.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental* (11va. Ed.). Buenos Aires: Heliasta.
- Cabrera, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Lima: Palestra.
- Carrasco, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.
- Carrasco, S. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Perú: Editorial San Marcos. <https://bit.ly/2YeQJJO>
- Carrasco, S. (2017). *Metodología de la investigación científica: pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. Perú: Editorial San Marcos.
- Castañeda, M. (2016). *La No Adquisición de bien Inmueble a Partir del Fraude Inmobiliario* (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo.
- Castillo, M. (2007). *La transferencia de propiedad Inmueble en el Perú y la seguridad Jurídica*. Lima: Palestra.
- Cervantes, M. (2020). *Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano* (Tesis de Licenciatura). Universidad Continental, Huancayo. Recuperado el 3 de octubre de 2021, de <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7903>

- Congreso de la República del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. En Diario Oficial El Peruano. Lima, Perú.
- Cuadros, C. (1995). *Derechos Reales*. Lima: Cultural Cuzco.
- Enciclopedia Jurídica Omeba. (1967). Tomo XXII. Buenos Aires: Bibliográfica Argentina.
- Escobedo, A. (2016). *Defensa de la Propiedad Frente al Fraude Inmobiliario, a Propósito de los Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio de Fe Pública Registral* (Tesis de Licenciatura). Universidad Ricardo Palma, Lima.
- Espinoza, J. (2014). *Derecho de las Personas* (7ma. Ed.). Lima: Rodhas.
- Exegesis del Código Civil Peruano de 1984. (2011). *Derecho Reales* (2da. Ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial* (2da. Ed.) Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2010). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2011). *Propiedad y Derechos Humanos, Superación del Modelo Liberal y Codificado de Propiedad*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2015). *La Constitución Comentada, Análisis artículo por artículo*. (3ra. Ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2017). *Contratación Inmobiliaria y Protección Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, J. (2002). *Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, L. (2002) *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gordillo, A. (2010). *El Principio de Fe Pública Registral*. Lima: Jurista Editores.
- Hermeza, J., & Fernández, L. (2019). Suspensión de la patria potestad respecto al ejercicio de la tenencia legal de los hijos menores. *Lexus*, 17 (23), pp. 213 - 230. Recuperado el 03 de octubre de

2021,

de

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6995223>

- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación científica* (6ta. ed.). México: Editorial McGraw-Hill.  
<https://bit.ly/3fgQSIJ>
- Jiménez, M., & Mc. Hugh, M. (2011). *Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad* (Tesis Licenciatura). Universidad de Costa Rica, San José.
- López, M. (2016). La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código Civil y Comercial y en el derecho actual. *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires*, 54. Recuperado de <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2020/02/aparienciafuente.pdf>
- Mais Von Humboldt, L. (1984). *Los Derechos Reales (concordado con la Constitución de 1979)* (3ra. Ed.) Lima: Librería Studium.
- Martínez, H. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Cengage Learning.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa*. Guía didáctica. Colombia: Universidad Surcolombiana.  
<https://bit.ly/2YREUbp>
- Monar, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos* (Tesis de licenciatura). Universidad Norbert Wiener, Lima.
- Morón, J. (2015). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General* (11ma. Ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Palacios, J., & Romero, H., & Ñaupas, H. (2016). *Metodología de la Investigación Jurídica*. Perú: Editorial Grijley.

- Pasco, A. (2018). *Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil. (2012). Tema N° 2 La Fe Publica en los Casos de Falsificaciones de Títulos. Pleno del 20 de octubre. Recuperado de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a88e4f804e5996149d67bd56acd5e45f/Acta+Final.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=a88e4f804e5996149d67bd56acd5e45f>
- Poder Ejecutivo del Perú. (1984). *Decreto legislativo N° 295. Código Civil Peruano*. En Diario Oficial El Peruano. [http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_per\\_cod\\_civil.pdf](http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_per_cod_civil.pdf)
- Ramon, M.; Rocagracias, L., & Roca-Sastre, M., & Bernà, J. (2008) *Derecho Hipotecario*. (9na. Ed.). Barcelona: Editorial Bosch.
- Ramirez, E. (2017). *Teoría General de los Derechos Reales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Revoredo, D. (1895). *Código Civil: Exposición de Motivos y Comentarios*. Lima: Artes Grafica.
- Rodríguez G., & Gil, J., & García, E. (1996). *Metodología de la investigación cualitativa*. Granada: Ediciones Aljibe.
- Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada* (3ra ed.). Medellín: Universidad de Antioquía.
- Tamayo y Tamayo, M. (2015). *El Proceso de la investigación Científica* (5a. ed.). México: Editorial Limusa.
- Tello, A. (2020). *Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, año 2020* (Tesis de Licenciatura). Universidad Peruana de las Américas, Lima. Recuperado el 3 de octubre de 2021, de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1196/TELLO%20BARBARAN%2C%20ALEJANDRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Toranzos, J. (2014). *La Inexactitud Registral Derivada de la Inscripción de Título Falso* (Tesis de Maestría). Universidad Complutense de Madrid, Madrid.
- Torres, A. (2015). *Acto Jurídico*. (5ta. Ed.). Lima: Instituto Pacífico.
- Trazegnies, F. (2016). *La Responsabilidad Extracontractual*. (8va. Ed.). Lima: Ara Editores.
- Tribunal Constitucional del Perú (2020) Sentencia recaída en el expediente Exp. No. 00018-2015-PI/TC. El caso del Tercero de Buena Fe. Recuperado el 22 de julio del 2020 de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>
- Valdez, A. - Obra Colectiva (2010). *El Código Civil Comentado, Comentan 209 Especialistas en las diversas materias del derecho civil, TOMO V* (3ra. Ed.). Lima: Gaceta Jurídica.
- Valverde, M. (2020). *La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018*. Universidad César Vallejo, Lima. Recuperado el 3 de octubre de 2021, de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/52966/Valverde\\_CMC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/52966/Valverde_CMC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales*. (4ta. Ed.). Lima: San Marcos.
- Vega, C. (2018, 1 de agosto). La propiedad y sus vicisitudes: derecho, renuncia, pérdida. En *Superintendencia Nacional De Registros Públicos Recuperado* [blog]. Recuperado el 03 de octubre de 2021, de <https://scr.sunarp.gob.pe/blog-academico-registral/la-propiedad-y-sus-vicisitudes-derecho-renuncia-perdida/>
- Velásquez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica* (2a.ed.). Lima: Editorial San Marcos.**

Leyes citadas:

Ley No. 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

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 documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo No. 1049.

D.S. N° 004-2019-JUS T.U.O. de la ley No. 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

D.S. No. 006-2017-JUS. T.U.O. de la Ley No. 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

D.S. No. 010-2016-JUS, Reglamento de 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 documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo No. 1049.

Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP-SN.T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

## **ANEXOS**

## **Anexo: 1 Matriz de Consistencia**

TEMA	PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS	CATEGORIA	METODOLOGIA
<b>El propietario inscrito negligente en lo sustancial como excepción a la tutela de la apariencia en Huaral, 2020</b>	<b>Problema General</b> ¿El propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia en Huaral?	<b>Objetivo General</b> Determinar si el propietario inscrito negligente en lo sustancial pierde la propiedad a favor del tercero registral nacido del fraude inmobiliario que se ampara en la tutela de la apariencia en Huaral.	El propietario inscrito negligente en lo sustancial constituye una excepción a la tutela de la apariencia en Huaral.	El propietario inscrito negligente en lo sustancial como excepción a la tutela de la apariencia	Enfoque cualitativo Tipo de Inv. Básica Nivel de Inv.: Descriptiva Método de Inv.: Inductivo.
	<b>Problema Especifico</b>	<b>Objetivo Especifico</b>		<b>Subcategoría</b>	Diseño de la Inv. Teoría Fundamentada.
	a) ¿Cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad? b) ¿El fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP? c) ¿De qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?	a) Detallar cómo afecta el fraude inmobiliario el Derecho de Propiedad. b) Identificar si el fraude inmobiliario constituye un error registral que pueda indemnizarse por SUNARP. c) Identificar de qué manera la tutela de la apariencia determina la preferencia del tercero registral que nace del fraude inmobiliario.		a) Derecho de Propiedad b) Fraude Inmobiliario c) Tutela de la apariencia	Población: Notarios y abogados de la provincia de Huaral Muestra: Tres (3) Notarios y Dos (2) Abogados especialistas en Derecho Inmobiliario Técnica de Inv.: - Observación - Fichaje - Análisis documental - Entrevista Instrumento - Guía de entrevista

**Anexo: 2 Instrumento; cuestionario de preguntas.**

## GUÍA DE ENTREVISTA

### EL PROPIETARIO INSCRITO NEGLIGENTE EN LO SUSTANCIAL COMO EXCEPCIÓN A LA TUTELA DE LA APARIENCIA, 2020.

1) ¿El fraude inmobiliario afecta el derecho de propiedad?

.....  
.....  
.....  
.....

2) ¿La inscripción que nace del fraude inmobiliario es un error registral que acarrea la indemnización en favor del perjudicado?

.....  
.....  
.....  
.....

3) ¿La tutela de la apariencia opera en favor del tercero registral que nace del fraude inmobiliario?

.....  
.....  
.....  
.....

4) ¿El propietario inscrito que contribuye con su negligencia sustancial a la configuración de la apariencia posesoria, podría presentarse como una excepción a la tutela de la apariencia cuando existe fraude inmobiliario?

.....

.....

.....

.....

### **Anexo: 3 Validación de Expertos.**

**Anexo: 4 Anteproyecto de Ley.**

## ANTEPROYECTO DE LEY

### “Año de la Universalización de la Salud”

Sumilla: Anteproyecto de Ley que modifica el artículo 2014 del Código Civil respecto al Principio de Buena Fe Pública Registral.

#### I. DATOS DEL AUTOR:

Cristhian Renzzo Maquin Sanchez, identificado con DNI N° 46531470, Bachiller en Derecho de la Universidad Alas Peruanas, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú presento el siguiente proyecto de Ley:

#### II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Cuando se habla del derecho de propiedad se entiende al derecho de real por excelencia, del cual se derivan los demás derechos reales, es decir, dentro de ellos el más importante, en tanto la propiedad concentra todas las atribuciones que otorgan los derechos reales, tales como usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, conforme lo ha dispuesto el art. 923 del Código Civil.

En ese decir, cualquier disposición que se realice sobre el bien solo le compete a su titular más no a un tercero, salvo los casos de abandono del bien, expropiación del Estado y la prescripción adquisitiva de dominio. Es decir, el derecho de propiedad goza de una garantía de indemnidad reconocida por el Tribunal Constitucional en mérito al artículo 70 de nuestra Constitución Política del Perú que establece expresamente que *“El derecho de propiedad es*

*inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.”*

Sin embargo, el actual artículo 2014 del Código Civil otorga preferencia al Tercero Registral de Buena Fe a pesar que sea producto del fraude inmobiliario, lo cual resulta atentatorio a todas luces contra el inviolable derecho de propiedad que la Constitución Política del Perú consagra. Asimismo, desequilibra el sistema jurídico en tanto uno de sus tres ejes principales es justamente el derecho de propiedad; a pesar de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional que busca equilibrar la balanza favoreciendo solamente a los propietarios en situación de desventaja, por su situación socioeconómica, por su nivel educativo, sociocultural u de otra y similar índole, imponiendo al resto de titulares el deber de diligencia por el cual se convertirán en guardianes eternos de su partida registral utilizando los mecanismos gratuitos que ofrece la Sunarp. Incluso, los propietarios en desventaja podrían perder su propiedad si existe una motivación cualificada de la sentencia que así lo declara.

### III. PROBLEMÁTICA

La problemática que se presenta es en el sentido de demostrar que no se puede favorecerse al Tercero Registral nacido del fraude inmobiliario a pesar de su buena fe sino media una causa razonable de justificación que involucre en el acto delictivo al propietario de forma activa, por tanto, es necesario y de vital importancia modificar el artículo 2014 del Código Civil.

### IV. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO DE LA FUTURA NORMA LEGAL

En el Perú el fraude inmobiliario, la falsificación o suplantación, genera derechos, ello evidentemente perjudica a toda la nación. En ese contexto, el costo – beneficio de la presente propuesta, es favorable a los intereses nacionales, pues resulta adecuado modificar el artículo 2014 del Código Civil a pesar de los costos que irroge al Estado Peruano su modificación en tanto mayores serán los costos si ello no se hace, traduciéndose en pérdidas no solo a los propietarios afectados sino a toda la colectividad en tanto un sistema de propiedad endeble no resulta atractivo para las inversiones que nos ayudarán a alcanzar el desarrollo y el bienestar social.

## V. FORMULA LEGAL

Anteproyecto de Ley que modifica el artículo 2014 del Código Civil respecto al Principio de buena Fe Pública Registral.

*Artículo primero: Objeto de la Ley*

*La Propiedad es un derecho inviolable que se ejerce en armonía con el bien común por tanto su desplazamiento de la esfera jurídica de su titular obedece solo a su voluntad o a los supuestos que establezca la Constitución y la Ley, jamás su disposición debe ocasionarse por la falsificación o suplantación de personas. Asimismo, tampoco debe imponerse a tu titular cargas excesivas que desnaturalicen y pongan en peligro tal derecho.*

*Artículo segundo: Modificación del artículo 2014 del Código Civil*

*“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan, salvo los documentos que lo contengan sean falsificados u otorgados por personas suplantadas y se no se haya realizado en complicidad con el titular inscrito.”*

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

#### Disposición complementaria

*Única: Vigencia*

*Esta norma entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.*

#### VI. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa genera un impacto positivo en la economía nacional en tanto solidifica el derecho de propiedad, otorga tranquilidad a sus titulares y promueve las inversiones en aras del desarrollo y bienestar general.

Huaral, agosto 2020.