

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO



**EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LOS TÍTULOS
FRAUDULENTOS INSCRITOS**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

CARLOS SANTOS BANCES YESQUEN

ASESOR

Mgtr. MANUEL ALEJANDRO MALLQUI LUZQUIÑOS

Chiclayo, 2019

DEDICATORIA

A Dios, porque sin Él, nada sería posible.
A mis padres, Santos y Blanca, quienes desde el cielo me
guían en cada paso que doy.
A mi amada, Virginia, por su apoyo, comprensión y amor
brindados de forma incondicional en todo momento.
A mis hijos, Blanca y Aarón, porque ellos son la motivación
necesaria para superarme día a día.
A mis hermanos, Zulmy, Walter, Juan y Ceferino, por su
amor y consejo; así como mis tíos José Oswaldo y Andrea,
por su amor de padres.
A mis amigos de siempre, Luis Pablo, Andrei, Fernando,
Juan Carlos, Susana, Martha Milagros, Milagros Katherine,
Dimitris, Alonso, Adriano y Katsuo; por su amistad, la cual
pretendo conservar hasta el final de mis días.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, debo agradecer a Dios, por permitirme vivir tan linda experiencia como estudiante universitario.

A la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, por mi formación profesional en esta carrera que tanto me apasiona.

A todos mis profesores, quienes a lo largo de este proceso, contribuyeron a mi formación con sus valiosas enseñanzas.

A mi amada Virginia, por su apoyo y su amor incondicional.

Al Dr. Javier Espinoza, por su paciencia, comprensión, consejo y guía en la elaboración de esta tesis.

Al Dr. Percy Flores, por su orientación, lecciones y enseñanzas impartidas para el desarrollo de esta tesis.

Al Dr. Manuel Alejandro Mallqui, por su guía y valiosa contribución al progreso de la presente tesis.

A la Dra. Betty Anaya, por sus valiosos consejos y enseñanzas impartidas en mi formación universitaria.

A la Dra. Ana María Llanos, por su tiempo, comprensión y apoyo brindados en mi etapa universitaria.

RESUMEN

La presente investigación, titulada “El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos”, gira en torno a la implicancia del dicho principio respecto a la problemática del fraude inmobiliario.

Para el desarrollo del tema, se ha optado por dividirlo en tres partes: 1) referida al principio de fe pública registral, 2) referida al fraude inmobiliario, y 3) explicando cómo debe interpretarse y aplicarse este principio respecto al fraude inmobiliario; en este sentido, la idea central de la investigación consiste en analizar si es idóneo o no, aplicar este principio para solucionar problemas derivados de los títulos fraudulentos inscritos, y de no serlo, proponer una solución definitiva a esa problemática.

Finalmente, se concluye que es necesaria la aprobación de una ley específica que atienda al fraude inmobiliario y que modifique el artículo 2014° del Código Civil, con la finalidad de ponerle un freno definitivo a este ilícito.

Palabras clave: fe pública registral, fraude inmobiliario, títulos fraudulentos inscritos, artículo 2014°.

ABSTRACT

The present investigation, entitled "The principle of public faith in registered fraudulent titles", revolves around the implication of this principle regarding the problem of real estate fraud.

For the development of the topic, it has been decided to divide it into three parts: 1) referred to the principle of public registry faith, 2) referred to real estate fraud, and 3) explaining how this principle should be interpreted and applied with respect to real estate fraud; In this sense, the central idea of the investigation consists in analyzing whether it is suitable or not, applying this principle to solve problems derived from the fraudulent titles registered, and if not, proposing a definitive solution to that problem.

Finally, it is concluded that the approval of a specific law that addresses real estate fraud and that modifies article 2014 of the Civil Code is necessary, with the purpose of putting a definitive brake on this illicit.

Keywords: public registry faith, real estate fraud, fraudulent titles registered, article 2014 °

ÍNDICE

DEDICATORIA	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN	IV
ABSTRACT	V
ÍNDICE	VI
INTRODUCCIÓN	VIII

CAPÍTULO I: EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LA DOCTRINA Y LEGISLACIÓN

1. Antecedentes históricos.	12
1.1. Artículo 2014 del Código Civil Peruano	12
2. Aproximaciones al principio de fe pública registral	15
2.1 El sistema francés	16
2.2 El sistema germánico	16
3. Concepto.	17
4. Fundamentos del principio de fe pública registral	19
4.1 Fundamento dogmático	19
4.2. Fundamento valorativo	20
5. Relación de la fe pública registral con el principio de publicidad y el de legitimación.	21
6. Requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral	25
a. Presupuesto: la existencia de un tercero	26
b. Elemento de esencia: título válido	26
c. Elemento de tráfico: título oneroso	27
d. Elemento de legitimidad: confianza en el registro	27
e. Elemento subjetivo: buena fe	27
f. Elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia	27
g. Elemento de legitimidad concretada: inscripción del propio título	28
7. Principio de fe pública en la legislación comparada	29
7.1. Sistema alemán	29
7.2. Sistema español	30
8. La Protección actual y casi absoluta que brinda el artículo 2014 ^o del Código Civil al tercer adquirente	32

CAPÍTULO II: EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU CALIFICACIÓN COMO ACTO JURÍDICO INEXISTENTE

1. El fraude en general	35
-------------------------------	----

1.1. Origen histórico de la figura del fraude.....	35
1.2. Noción de fraude	36
2. El fraude inmobiliario	39
2.1. Modalidades de fraude inmobiliario.....	42
2.2. Algunos casos conocidos de fraude inmobiliario, en la modalidad de falsificación de documentos y suplantación de identidad	46
3. El acto inexistente y los actos fraudulentos.....	52
3.1. El acto jurídico.....	53
3.1.1 La estructura o elementos del acto jurídico	53
a) Elementos esenciales	53
b) Elementos naturales	54
c) Elementos accidentales.....	54
3.2. Las patologías del acto jurídico	55
3.2.1. La teoría de la invalidez e ineficacia, y el acto inexistente	55
3.3. El acto inexistente	57
3.3.1. Ámbito de aplicación en la inexistencia del acto jurídico	60
3.4. La valoración jurídica de los actos fraudulentos.....	61
3.5. La nulidad de arrastre por inexistencia de acto jurídico	66
4. Medidas legislativas para frenar el fraude inmobiliario	68
CAPÍTULO III: INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL FRAUDE INMOBILIARIO	76
1. Interpretación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario	77
2. La ley 30313°	81
2.1. Análisis de la interpretación errónea del principio de fe pública registral por parte de la ley 30313°	89
2.2. Vulneración al principio de fe pública registral	91
3. Ineficacia del principio de fe pública registral en el fraude inmobiliario	93
4. Reinterpretación del principio de fe pública registral para los casos de fraude inmobiliario	96
4.1. ¿Cómo debe aplicarse de forma correcta, el principio de fe pública registral para resolver los problemas de fraude inmobiliario?	96
5. Propuesta del proyecto de ley contra el fraude inmobiliario, y modificatoria el artículo 2014 del código civil	98
5.1. Proyecto de ley.....	101
CONCLUSIONES	105
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	107

INTRODUCCIÓN

El Boom inmobiliario de la última década, no solo trajo consigo mejoras a nuestra economía nacional; sino que también motivó a aparición de nuevas modalidades de crimen organizado, como es el caso del Fraude inmobiliario, el cual, mediante la captura de Rodolfo Orellana y el grupo criminal que dirigía, permitió conocer el *modus operandi* de estos malhechores, que valiéndose de algunas falencias de nuestro Sistema Registral, lograban despojar de su propiedad a titulares registrales legítimos, amparándose en la protección que brinda el principio de fe pública registral a los Terceros Registrales que adquieren en base a lo publicitado por el Registro.

Llamó mucho la atención, por esas fechas, una nota periodística, en la que se mencionaba: “Inscribir un inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) ya no es ninguna garantía de que nadie podrá despojarlo de su propiedad. La Policía ha puesto al descubierto una mafia de estafadores que, a través de la modalidad conocida como 'fraude de la buena fe registral', se ha apoderado de al menos 30 casas en zonas residenciales de Lima para, luego, venderlas y, en algunos casos, hipotecarlas”¹.

Ante tal situación, se ha intentado (sin lograrlo del todo) poner un freno a estas bandas criminales mediante mecanismos paliativos dentro del Registro (como la alerta registral, el reconocimiento biométrico, el sistema de intermediación digital, etc.), así como la publicación de ley 30313^o "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^o y 55^o y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049".

Sin embargo, no se ha logrado frenar del todo el fraude inmobiliario; por lo tanto, la correcta aplicación del Principio de Fe Pública Registral en los casos de fraude inmobiliario es, hasta la actualidad, una de las cuestiones jurídicas que más

¹ Diario PERÚ 21. “Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos”, del 13 de enero del 2013, [ubicado el 15.IX 2019]. Obtenido en

problemas ha generado a nuestros operadores del derecho, tanto en la interpretación de su finalidad y alcance en estos casos concretos, como en el dilema de tener que elegir entre la protección constitucional del derecho de propiedad y la protección que brinda dicho principio al Tercero Registral.

De esta manera, entendemos que el principio de Fe Pública Registral es uno de los principios fundamentales de nuestro ordenamiento y que su finalidad es brindar protección al tráfico jurídico, teniendo claro que para que exista tráfico jurídico se deben presentar cómo mínimo dos partes involucradas; siendo así, se debe tener presente que la seguridad que brinda el Registros mediante el mencionado principio tiende a brindar protección a ambas partes, claro está, mientras estas cumplan con los requisitos establecidos para brindarles tal protección; y, que esté tráfico jurídico fluya dentro de los lineamientos de la legalidad y buena fe.

En consecuencia, se cree necesario afrontar dicho problema desde su origen, negando toda posibilidad de convalidación de tales ilícitos; siendo así, con la presente investigación, se busca analizar la implicancia del principio de fe pública registral, en los problemas que se generan en torno al fraude inmobiliario, y de esta manera aportar una debida protección al derecho fundamental de la propiedad, tanto del propietario víctima de fraude como del tercer adquirente, consolidando la seguridad jurídica que brinda el Registro; y, finalmente poner un freno al fraude inmobiliario.

En la jurisprudencia y doctrina, las opiniones están divididas, unos a favor de proteger al propietario legítimo víctima de fraude, en atención a la inviolabilidad del derecho de propiedad; mientras que otro sector cree que se debe proteger al tercer adquirente de buena fe, siendo los casos de despojo un “mal necesario”.

En este contexto surge la interrogante, ¿se debe proteger el derecho de propiedad del propietario legítimo o la adquisición de un tercero registral que deriva de un título fraudulento?

La presente investigación plantea, como solución, la modificatoria del artículo 2014 del código civil, con la finalidad de exceptuar a los casos de fraude inmobiliario para que no alcancen la protección que brinda dicho principio. De esta manera se contribuirá a una adecuada protección de legítimo propietario

que no perderá su propiedad a manos de mafias delictivas, siendo un precedente que desaliente el tan lucrativo negocio del fraude inmobiliario.

Para los fines de la investigación se planteó como objetivo general analizar la necesidad actual de modificar el artículo 2014° del Código civil (principio de fe pública registral), con la finalidad de evitar que se convalide la inscripción registral de títulos fraudulentos; y como objetivos específicos desarrollar el principio de Fe pública registral, en la doctrina y legislación, para entender su alcance y finalidad.

Del mismo modo, se planteó explicar la problemática del fraude inmobiliario y la calificación jurídica de los actos fraudulentos inscritos como actos inexistentes. Asimismo, establecer una correcta interpretación del principio de fe pública registral para brindar protección al propietario legítimo víctima del fraude inmobiliario.

La estructura de esta investigación se trabajará en tres capítulos; el primer capítulo está referido al principio de fe pública registral en la doctrina y legislación, donde se desarrolla su origen, finalidad y alcance.

El segundo capítulo trata del fraude inmobiliario y su calificación como acto jurídico inexistente, en el que se explica la problemática del fraude inmobiliario, así como su calificación jurídica, como acto inexistente, apoyando la opinión de un sector de la doctrina que cree que es tiempo que en nuestra legislación se reconozca la figura de la inexistencia, en atención a casos como el de fraude inmobiliario.

El tercer y último capítulo trata de la correcta interpretación y aplicación del principio de fe pública registral en el fraude inmobiliario, a la luz de lo legislado por la Ley 30313° (cuya finalidad estaba orientada a solucionar el problema del fraude inmobiliario); aterrizando finalmente, en nuestra propuesta legislativa de una ley que atienda por completo al fraude inmobiliario y en atención a ello, modifique el artículo 2014°, para acabar, de una vez por todas, con las discrepancias a nivel doctrinal y jurisprudencial.

La investigación se justifica en el sentido de existe una evidente necesidad de brindarle protección a los legítimos propietarios que son víctimas de fraude, quien en muchos casos, ni siquiera llegan a comprender cómo de la noche a la mañana fueron despojados de su propiedad; además de que no conocen los mecanismos con los que cuentan para una efectiva protección de la misma.

Es por ello, que nuestra investigación trata de centrarse en una visión distinta, que no atiende tanto a la justificación del tráfico jurídico, sino a la protección de constitucionalmente protegido derecho de propiedad, de aquel propietario diligente que no tiene por qué verse despojado de su derecho.

La finalidad de esta investigación se centra en los casos de fraude inmobiliario cuyo títulos fraudulentos alcanzan la inscripción registral; para que, no se vean convalidados ni protegidos por el principio de fe pública registral; aportando así, con la unificación de criterios para la interpretación del artículo 2014 del Código Civil en los casos de fraude inmobiliario, aportando con una modificatoria de dicho artículo para cerrarle las puertas a las mafias de crimen organizado y solucionando de forma definitiva este capítulo amargo en la historia de nuestro sistema de transferencia de la propiedad.

Con ello, también se aportará a fortalecer la imagen del Registro, consolidándolo como una institución confiable y eficiente en su labor de brindar seguridad jurídica a todos sus usuarios.

CAPITULO I

EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN LA DOCTRINA Y LEGISLACIÓN

1. Antecedentes históricos.

1.1. Artículo 2014² (vigente a la fecha) del Código Civil Peruano.- Principio de fe pública registral:

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

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

Según se advierte de la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, este artículo o sus similares constituyen, en todo sistema registral donde aparece, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial. Siendo así, este artículo

² Artículo modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015.

consagra el principio de fe pública registral y constituye, respetando la importancia de otras modificaciones o innovaciones, el más trascendental avance en materia de derecho registral.

Se debe mencionar que este artículo fue modificado, mediante la ley 30313³, publicada el 26 de marzo del 2015, siendo su texto anterior:

Artículo 2014º del CC (antes de la modificatoria).- “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

Asimismo, el artículo en mención tiene como precedente al artículo 1052 del Código Civil de 1936 y su fuente de inspiración está constituida por el artículo 34 de la ley hipotecaria española del año 1946⁴, siendo que el texto de este artículo era el siguiente:

Artículo 34º, Ley Hipotecaria Española.- El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

Asimismo, el artículo 1052 de nuestro Código Civil anterior (1936), establecía:

Artículo 1052º del Código Civil de 1936.- “Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho

³ Diario EL PERUANO. “LEY N° 30313” [ubicado el 12.X 2019]. Obtenido en: <http://www.elperuano.com.pe/NormasElperuano/2015/03/26/1216945-1.html>

⁴ Cfr. BIGIO CHREM, Jack y RAMÍREZ, Víctor. *Exposición de motivos oficiales del código civil: hipoteca pago derecho de retracto registros públicos*, Lima, Cultural Cuzco, 1998, p. 194.

para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro”⁵.

Como se aprecia de la lectura de los artículos precedentes, se entiende que el Código de 1984 no introduce un principio nuevo, sino que se limita a perfeccionarlo, acogiendo la legislación comparada, así como la jurisprudencia y doctrina nacional⁶.

BARRUETO SALAS, citando a UCHUYA CARRAZCO, indica que: “La exposición de motivos define el principio de fe pública registral como el que 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”⁷

Podemos mencionar que este principio es uno de los pilares de todo el conjunto de disposiciones que posee el Registro para otorgar protección a los titulares de derechos inscritos. En este caso se puede afirmar que este principio, desde sus orígenes (como lo establece el art. 34 de la LH española) privilegia al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe su derecho, para que sea este quien tenga el más alto grado de oponibilidad de derechos en nuestro sistema.

En este sentido, MENDEZ GONZALES, en un conversatorio para IUS360⁸, sostiene que se debe realizar un REFORMULACION original del artículo 34° de

⁵ Cfr. BLOG de la Pontificia Universidad Católica del Perú, “Código Civil De 1936, Ley N° 8305” [ubicado el 03.X 2019]. en:

http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf

⁶ Cfr. BIGIO CHREM, Jack y RAMÍREZ, Víctor, *Ob. Cit.*, p. 194.

⁷ Cfr. BARRUETO SALAS, Elena Mercedes. “Amparo constitucional de los registros públicos y del tercero registral” [ubicado el 10.IV 2019]. Obtenido en http://www.derechocambiosocial.com/RJC/Revista13/registros.htm#_ftn8

⁸ En un conversatorio para IUS360, Gilberto Mendoza, profesor de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la PUCP, dialoga con Fernando Méndez, director de Relaciones Internacionales del Colegio de Registradores de España, a propósito de las ideas planteadas en el libro “La función de la fe Pública Registral en la Transmisión de Bienes Inmuebles” (publicado en el 2017), que difieren con la concepción tradicional dominante de la fe pública registral; video denominado

la Ley Hipotecaria Española, en sus términos, se debe volver al origen del principio de fe pública registral, en el cual, “de lo que se trataba, era de ensanchar las bases de la propiedad territorial, haciendo que la propiedad fuera transmisible como un pagaré o una moneda, esto es, un activo líquido, fácilmente transmisible...”, de lo que explica el autor, podemos deducir que en un inicio, lo que buscaba la Ley Hipotecaria Española, al introducir el Principio de Fe Pública Registral, era, en pocas palabras, acelerar el tráfico jurídico.

Por otro lado, como explica RUBIO BERNUY, el principio de fe pública registral, sacrifica parte del Derecho, en aras de la seguridad del tráfico. En los sistemas registrales, de la legislación comparada y la nacional, siempre que se intente aplicar el principio de fe pública registral, se estará como lo indican los doctrinarios, ante una situación en la que la “seguridad del tráfico” sacrifica la “seguridad del derecho”⁹.

Atendiendo a lo mencionado, cabe cuestionar cuál es el alcance de ese “sacrificio en aras de la seguridad del tráfico” y hasta qué punto llega a ser justo este sacrificio del derecho, más aun cuando el derecho que se sacrifica es el de un titular del registro que ha sido un adquirente de buena fe, diligente al momento de inscribir su título, que cuenta con la protección del registro y basado en ella, confía en dicha seguridad con la que cuenta su propiedad; poniendo énfasis en que no se le puede imputar responsabilidad (por negligencia o dolo) cuando ni siquiera conoce que ha sido víctima de fraude.

2. Aproximaciones al principio de fe pública registral

Como lo señala OSCAR HUERTA, entre los sistemas de protección registral del adquirente¹⁰ destacan: el sistema francés y el sistema germánico.

“¿Un nuevo sentido de la función de la fe pública registral?”, [ubicado el 15.IX 2019]. Obtenido en: <https://www.youtube.com/watch?v=CC3cEcVliD8>

⁹ RUBIO BERNUY, David. “Problemática de la Doble Transferencia Inmobiliaria Registrada, Predios y Derechos Mineros”, Fuero registral. *Revista de doctrina y jurisprudencia registral*, N° 7, año X, junio del 2011, p. 325.

¹⁰ En Doctrina se habla de SISTEMAS REGISTRALES PUROS, como el caso del sistema francés, alemán y australiano; y de SISTEMAS REGISTRALES MIXTOS, como el sistema español y peruano; aunque, en la actualidad no se puede hablar de sistemas netamente puros o “puros en sentido estricto” porque con el transcurrir del tiempo unos han influido sobre otros y viceversa.

2.1. El Sistema Francés:

Este sistema está pensado para proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente y se expresa en el principio “lo no inscrito no perjudica al tercero”. Se protege la diligencia en la inscripción en el registro: adquiere la cosa el primero que inscribe sin más requisitos (ni que haya adquirido de un titular inscrito, ni que su adquisición sea onerosa, ni que sea de buena fe, es decir que ignore la existencia de una venta anterior). Pero no protege de un vicio en la titularidad del transmitente, a diferencia del sistema germánico¹¹.

2.2. El Sistema Germánico:

En este sistema se protege la confianza que en el tercero suscita el Registro y, por tanto, el hecho de que el sujeto que adquiere de un titular registral, adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular; también se exige, para la protección del adquirente, que este cuente con buena fe, pues si falta esta, no hay confianza que el registro deba proteger. El sistema alemán exige la onerosidad de la adquisición, pero no porque sea consustancial al principio de la confianza registral, sino porque estima más equitativo proteger el interés del verdadero titular que el del adquirente del título gratuito¹².

Como podemos deducir, nuestro Sistema Registral se orienta en base al Sistema Alemán, teniéndose presente que, en ambos casos, el sistema registral exige que el adquirente inscriba su título en el Registro para consolidar la Fe Pública Registral y que goce de la protección que otorga dicho principio.

ANAYA CASTILLO, citando a GARCÍA GARCÍA, señala que: (los principios registrales) pueden definirse como notas, rasgos o caracteres básicos que tiene y debe tener un sistema registral. Esto es, en tanto se extraen de preceptos positivos y responden a un determinado ordenamiento jurídico, permiten identificar a un sistema registral en comparación con otros¹³.

¹¹ Cfr. HUERTA AYALA, Óscar. *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Lima, Gaceta Jurídica, 2013, p. 47.

¹² *Ibidem*.

¹³ Cfr. ANAYA CASTILLO, Javier. “Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril 2015, p. 79.

Nos podemos aproximar a este principio como aquel en virtud del cual el tercero que adquiere confiando en “la legitimación” del titular registral es mantenido en la adquisición -a non domino¹⁴- que realiza, a pesar de que luego se verifique alguna patología en la adquisición del otorgante¹⁵.

3. Concepto.

El principio de fe pública registral es uno de los pilares en los que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. En virtud de este principio, el tercero de buena fe y a título oneroso, hace “inatacable” su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del Registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión (ahora también cancelación) afectante del título de su transmitente cuando ésta no conste en la partida registral correspondiente al inmueble. De esta forma, la tutela en la confianza conlleva que el tercero registral no pueda ser removido en su adquisición, protegiéndose *iuris et de iure*¹⁶ la confianza creada en virtud de los actos contenidos en los asientos registrales¹⁷ (y los títulos archivados que los sustentan).

MEJORADA, a propósito de la ley 30313, que modificó el artículo 2014, define el principio de fe pública registral señalando que: “...esta figura es de enorme importancia para el tráfico comercial. A través de ella (Fe Pública Registral) se

¹⁴ A non domino (Derecho Civil) Literalmente, “del no dueño”. Expresión latina que significa que se ha recibido algo de una persona que no era su propietario. Así se denomina la transferencia de un bien, mueble o inmueble, cuando la efectúa una persona que no es su propietaria. La adquisición a non dominó en los títulos de crédito cambiarios significa que el *accipiens* de buena fe adquiere la propiedad del título aun cuando su *tradens* no sea el propietario de este. Por su mecanismo se trata de una adquisición y no de una cesión: adquisición originaria y no derivada. Cfr. Enciclopedia jurídica [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <http://www.encyclopediaturidica.com/d/a-non-domino/a-non-domino.htm>; así también, el Diccionario del Español Jurídico, establece que la expresión *a non domino*, es la acción y efecto de adquirir un bien o un derecho por transmisión de quien no tenía poder de disposición para enajenarlo. Cfr. A non domino, en Diccionario del Español Jurídico. [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <https://dej.rae.es/lema/adquisici%C3%B3n-a-non-domino>

¹⁵ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO. “La fe pública registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición), p. 27 [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

¹⁶ Presunción de derecho y por derecho establecida por la ley, que exime a la parte de probar lo que se presume. Cfr. *Iuris et de iure*, en Diccionario del Español Jurídico. [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <https://dej.rae.es/lema/iuris-et-de-iure>

¹⁷ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Tratado de derecho registral inmobiliario*, segunda edición, Lima, Jurista Editores, 2004, p. 1050.

protege a los que adquieren derechos de quienes aparecen en registros públicos como propietarios del bien, aunque después se descubra que los vendedores no eran los dueños, pero por causales que el adquirente ignoraba. Este adquirente es el “tercero de buena fe”, a quien se protege permitiéndole conservar el inmueble¹⁸.

Si bien, de los primeros conceptos se logra apreciar una supuesta condición de “inatacable”, que ostenta el tercero adquirente protegido por el principio de fe pública registral; también debe considerarse que la protección se aplica con respecto al título que puede ser objeto de nulidad, rescisión, resolución o cancelación; sin embargo, pese a ello, se debe determinar si los títulos fraudulentos (que son ilícitos), pueden ser amparados y “validados” por los efectos de un Principio Registral, que tiene como fundamento a la “seguridad en el tráfico jurídico”. De ser así, estaríamos otorgándole “seguridad” solo al adquirente, sin ningún tipo de reparo del titular registral legítimo.

Con ello, debemos advertir también que este tercer adquirente (en el futuro) puede convertirse en víctima de fraude y al aplicarse el mismo razonamiento, se volvería a proteger a un “nuevo tercer adquirente”; y con ello, la tan protegida “seguridad del tráfico jurídico” se configuraría como una seguridad que ampara e incluso otorga validez y protección a los títulos fraudulentos que logran ingresar al Registro, desvirtuando la finalidad de la misma institución e incentivando el surgimiento de mafias que quieran aprovecharse de las falencias del Registro para despojar de su propiedad a sus legítimos propietarios.

Según el Acápito VIII del Título Preliminar de la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP-SN.- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos: “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 aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”; en consecuencia, este

¹⁸ Cfr. MEJORADA, Martín. “Herramientas contra el fraude inmobiliario” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril 2015, 34-38.

principio otorga la protección registral a todo tercero que de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho.

Este principio confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien, bajo la fe que emana de registro, adquiere e inscribe un derecho, a título oneroso y con buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral. De este modo el tercero registral no será afectado por los vicios que pudiera tener el título de su transferente pues la aplicación de este principio determinará que su adquisición sea inatacable y no susceptible de ser privada de eficacia aun en sede jurisdiccional¹⁹.

Por otro lado, DIEZ-PICAZO explica que la protección que brinda la fe pública registral opera a través de dos líneas fundamentales, de las cuales la primera se puede definir como inoponibilidad de lo no inscrito frente a los terceros (art. 32 LH) y la segunda es la regla estricta de lo que puede llamarse la fe pública registral, conforme a la cual, el tercero que lleva a cabo un negocio adquisitivo confiando y amparándose en lo que el Registro publica, ve convertida para él la situación registral en una situación inatacable, (regla que recoge el art. 34 LH)²⁰.

4. Fundamentos del principio de fe pública registral

Según Gunther Gonzales Barrón, los fundamentos del Principio de fe pública registral son: el fundamento dogmático y el fundamento valorativo.

4.1. Fundamento Dogmático

Según las palabras del autor, el fundamento dogmático o conceptualista es simple: se trata de una modalidad de adquisición *a non domino*, prevista por el legislador en aras a la seguridad jurídica de tráfico. De esta forma, el tercero mantiene su adquisición, aun cuando el transmitente no sea el titular del derecho por efecto de la nulidad o extinción de su propio título. Esta anomalía solo se explica por “razones prácticas”, en las que el legislador interviene para el logro

¹⁹ FLORES ROJAS, Percy. “Derecho registral” [ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <https://slideplayer.es/slide/11815584/>

²⁰ Cfr. DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El registro de propiedad. La posesión*. Tomo 3, quinta edición, Madrid, Civitas, 2008, p. 519.

de un fin superior. En tal sentido, la seguridad de uno autoriza el despojo que se hace en el otro²¹.

4.2. Fundamento Valorativo

El fundamento valorativo de la fe pública registral se explica por valoraciones economicistas, tales como la seguridad del tráfico, la protección de los inversores, o la necesidad de brindar información al mercado mediante sistemas formales que permitan operaciones rápidas entre personas que no se conocen²².

Sin embargo, debe mencionarse que el principio de adquisición *a non domino* puede tener como toda norma jurídica un sentido social, si se mantiene allí donde realmente se puede justificar la pérdida del derecho del propietario (por lo que se debe aclarar la duda que surge con respecto a si las normas de adquisición *a non domino*, o protección de la apariencia, son compatibles con la constitución, pues al final, terminan despojando al verdadero titular del derecho); lo que significa que la circunstancia normal o natural (en los casos como la falsificación o suplantación) es que se imponga la realidad jurídica, esto es, que se proteja al verdadero propietario, sin importar que exista un tercer adquirente de buena fe, cuya cadena de dominio se basa en un acto nulo, sin embargo, en determinados casos excepcionales se valora de forma preferente “la buena fe” del tercer adquirente, incluso sobreponiéndola a la del propietario, pues se produce el fenómeno denominado “protección de la apariencia”²³.

Por otro lado, para algunos autores, la importancia de asegurar el tráfico de bienes y el bienestar del mercado inmobiliario es tan importante o incluso más importante que la protección al derecho fundamental de propiedad; así tenemos lo mencionado por MEJORADA, quien señala que el beneficio de contar con la protección de la fe pública registral es un riesgo (para algunos propietarios legítimos) que merece la pena: “Si no existiera esta figura, nadie celebraría contratos sobre inmuebles, pues nunca se tendría certeza de que el enajenante

²¹ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la ley 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación*, Lima, Legales Ediciones, 2016, pp. 140-143.

²² *Ibidem*, pp. 143-147

²³ *Ídem*.

ostenta el derecho que dice tener. Lograr un diagnóstico completo de la propiedad supondría un estudio de todas las transferencias hacia atrás, lo que en ningún caso permitirá el conocimiento perfecto de los hechos que acompañaron a cada acto jurídico. Eventos como la capacidad de los contratantes, la violencia, la intimidación, la falsificación de documentos o incluso el estado civil de las personas son hechos de difícil comprobación. Si los adquirentes tuviesen que hacer un despliegue para verificar todo esto, sencillamente el mercado quedaría paralizado o sus precios serían prohibitivos. Por esta razón es indudable el beneficio de contar con la fe pública registral, aun cuando algunos delincuentes se aprovechen de ello”²⁴.

Al respecto, se cree que si bien es importante resaltar el beneficio que busca la protección que se le brinda al tercero, también se debe tener en cuenta el impacto que puede tener en la sociedad (incluyendo a los delincuentes) el hecho de que, en aras de la fluidez del mercado inmobiliario, se está validando actos fraudulentos, los cuales son sancionados en la instancia penal, mientras en la instancia civil se les brinda protección; en este punto, ¿no sería un incentivo para que las mafias sigan actuando y obteniendo ganancias de forma ilícita, e incluso mejoren sus modalidades?, o aún peor, que aquellos que requieren de un bien inmueble, opten por el camino fácil de obtenerlo mediante el despojo de su titular y, que los que tienen planeado adquirir un bien (dentro de la legalidad del mercado inmobiliario), se vean desincentivados por el sentimiento de inseguridad, temiendo que en cualquier momento puedan convertirse en víctimas de fraude y no poder “defender” su propiedad, que en muchos casos puede representar su fuente de ingresos o su única vivienda, en cuyo caso quedarían desamparados.

5. Relación de la fe pública registral con el principio de publicidad y el de legitimación.

Si queremos estudiar una institución como la fe pública registral conviene preguntarnos el rol que cumple en nuestro ordenamiento jurídico²⁵, así por

²⁴ Cfr. MEJORADA, Martín. “Herramientas ...”, *Ob. Cit.*, p. 36.

²⁵ No es de interés directo para la presente investigación, abordar un tema tan extenso como es el de los principios registrales, por lo que nos limitaremos a mencionar el principio de publicidad y el de legitimación; así, recomendamos, para una mayor comprensión de estos principios, leer el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

ejemplo para Roca Sastre (citado por HUERTA), “el principio de fe pública determina uno de los efectos básicos de nuestro sistema inmobiliario de Registro y, en consecuencia, esencialmente constituye la razón de ser de este en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección de los terceros hipotecarios²⁶.”

Entonces, se puede mencionar que la fe pública registral es uno de los efectos del sistema inmobiliario registral, pues asegura el tráfico jurídico inmobiliario y protege al tercer hipotecario.

El principio de fe pública registral se concreta en una presunción “*luris et de iure*” a cuyo tenor el contenido del registro se presume exacto y válido, de modo que el tercero que confía en ese contenido queda totalmente protegido. Esta presunción a su vez implica que el tercero adquiere el contenido y la extensión del derecho que el registro publica, y al mismo tiempo no se ve perjudicado por todo aquello que no hay accedido al Registro.

Asimismo, el principio de publicidad registral (en sus dos aspectos vinculados: publicidad material²⁷ y publicidad formal²⁸), constituye la razón de ser del registro y es otro de los efectos de la inscripción, porque consiste en poner de manifiesto “*erga omnes*” los derechos inscritos a los terceros interesados y además la ley declara que nadie puede alegar desconocimiento del contenido del Registro con una presunción de conocimiento *Jure et Jure*, esto es sin admitir prueba en contrario²⁹.

En consecuencia, parecería que existe una confusión entre la publicidad registral y el principio de fe pública registral, toda vez que ambos contienen la presunción “*luris et iure*”, existiendo autores que entienden que la fe pública registral es una

²⁶ Cfr. HUERTA AYALA, Óscar. *Ob. Cit.*, pp. 49-50.

²⁷ Artículo I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.- 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”.

²⁸ Artículo II del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.- PUBLICIDAD FORMAL: “El Registro es público. La publicidad registral garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.

²⁹ FLORES ROJAS, Percy. *Ob. Cit.*, Diapositiva N° 42.

modalidad del principio de publicidad, mientras que ROCA SASTRE considera que es una variante de lo que él llama “principio de exactitud del registro”³⁰.

Se debe entender, entonces, que no hay duda de la relación que existe entre los principios registrales, toda vez que exista una interconexión entre estos; sin embargo no es lo mismo la publicidad registral que el principio de fe pública registral, porque recordemos que la fe pública registral tiene un rol especial en lo referente a las adquisiciones a favor del tercero registral, busca proteger el tráfico jurídico comercial y, además, para ello se deben cumplir requisitos especiales que configuren su sentido.

De igual forma, debemos añadir que, en nuestro ordenamiento jurídico existe diferente regulación de la publicidad registral, el principio de legitimación³¹ y la fe pública registral.

Según el artículo 2012 del Código Civil: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”

Según esta norma, la presunción *jure et iure* de conocimiento (no del contenido) se refieren a los asientos registrales (contenido del registro), entonces cabría preguntarnos si con dicha norma los asientos registrales cobran vida propia y estamos ante un sistema abstracto; pero ello no es así porque el artículo 2013 del Código Civil señala: “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”

³⁰ Cfr. HUERTA AYALA, Óscar. *Ob. Cit.*, p. 51.

³¹ Artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.- 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”.

Este artículo también hace referencia a las inscripciones, pero ya no hace referencia a la prevención jure et jure sino a una presunción “*luris tantum*”, pero en esta ocasión está referida a su contenido y no al conocimiento, y es más, reconoce la rectificación de los asientos y la posibilidad de su declaración de invalidez o su cancelación, con lo cual nuestro sistema registral depende de los títulos archivados al poderse efectuar una rectificación conforme el artículo 82³² del Reglamento General de los Registros Públicos, o una cancelación por suplantación o falsificación, de acuerdo a la ley 30313.

La fe pública registral no se aplicará en todos los supuestos sino en los casos de inexactitud registral, tal como lo señala ROCA SASTRE: “aunque los asientos registrales se hallen en desacuerdo con la realidad jurídica, su valor es decisivo en cuanto a lo que expresan prevalecen sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral. En provecho de este adquirente el contenido del registro se reputa verdadero o se finge por la ley como irrefutablemente exacto dentro del ámbito y alcance que la misma determina, gracias a los que se proporciona base firme a la contratación inmobiliaria”³³, su aplicación debe ser excepcional y en forma restringida.

Es decir, en la fe pública registral se va a preferir la ficción sobre la realidad, prefiriéndose a un tercero registral sobre la realidad jurídica, y es una base de la contratación inmobiliaria³⁴.

MEJORADA señala: “no olvidemos que la fe pública registral es una excepción a la adquisición ordinaria. Por esta vía alguien recibe un derecho que en circunstancias normales no tendría y al mismo tiempo el legítimo dueño pierde un derecho. Tomemos nota de esta excepcionalidad y su impacto en el patrimonio porque es crucial al momento de evaluar la legitimidad de la nueva fe pública registral. Aun para quienes se quedan en la fórmula más sencilla, tienen

³² Artículo 82° del Reglamento General de los Registros Públicos.- Rectificación de error material: “Las rectificaciones de los errores materiales se harán en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá conforme al Capítulo II del Título VIII de este Reglamento, a efecto de que previamente se reconstruya el título archivado correspondiente”.

³³ Cfr. HUERTA AYALA, Óscar. Ob. Cit., p. 51

³⁴ Ídem.

que aceptar que estamos ante una excepción de enorme gravedad, pero igualmente necesaria porque se debe dar seguridad al tráfico de bienes”³⁵.

Debemos recordar, como lo menciona ALIAGA BLANCO: “que el Registro de Predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales”, asimismo, el mismo autor, citando a DÍEZ-PICAZO afirma que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles”³⁶.

Sobre el Principio de Fe Pública Registral, en relación con el Principio de Publicidad Registral, PANAY CUYA citando a BARASSI, manifiesta que “La publicidad no interesa solamente a ciertas personas, sino también –en la mayoría de casos– a los terceros en general, e incluso al Estado, que considera como un interés propio la seguridad de las relaciones jurídicas mediante un buen sistema de constatación pública”³⁷.

6. Requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral.

Jurisprudencialmente se ha establecido que:

“El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, para su configuración, exige la concurrencia copulativa de determinados requisitos, como son: a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y; e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante. Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería

³⁵ Cfr. MEJORADA, Martín. “La nueva fe pública registral”. En *Diálogo con la jurisprudencia*, N 150, año 16, Lima, Gaceta jurídica, marzo, 2011, p. 116.

³⁶ Cfr. ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo. *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, Tesis para optar el título de abogado, Lima, PUCP, 2012, p. 52.

³⁷ Cfr. PANAY CUYA, Max Adolfo. “Los Registros Públicos y la Falsificación Documental”, *Fuero registral. Revista de doctrina y jurisprudencia registral*, N° 7, año X, junio, 2011.

de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho”³⁸.

Según ARIAS-SHEREIBER³⁹, los requisitos que debe reunir el tercero registral son:

- a) Adquirir de quien aparece en el Registro con facultades para otorgar el derecho.
- b) Adquirir a título oneroso
- c) Tener buena fe subjetiva, esto es, desconocer la inexactitud del registro.
- d) Tener buena fe objetiva, esto es, que en el Registro no consten las causales de la inexactitud.
- e) Inscribir el derecho adquirido.

Para GONZALES BARRÓN⁴⁰, los requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral son:

- a) Presupuesto: la existencia de un tercero

La protección de la fe pública registral no alcanza a las partes del negocio jurídico nulo, pues, resulta ilógico que un acto sea parcialmente inválido (para el vendedor) y parcialmente válido (para el comprador), máxime si este último no exhibe título alguno, por lo que podría consumir la adquisición del derecho.

Es conocido el principio por el cual la inscripción no convalida los actos nulos. Distinta es la situación del tercero que deriva del acto nulo previo, en cuyo caso debe analizarse su protección si es que cumple con los elementos configuradores.

- b) Elemento de esencia: título válido

El acto o negocio celebrado por el tercero debe ser válido, por cuanto el registro purifica la ausencia del poder de disposición del contrato precedente (en cuyo acto jurídico no participó el tercero), pero no sana las causales de nulidad o invalidez del acto propio del tercero; por tanto, si el negocio consecuente es nulo,

³⁸ CASACIÓN Nº 1208-2006-PIURA. Sala civil transitoria de la corte suprema de la república, diario oficial el peruano, 02.07.2007, considerando sétimo.

³⁹ Cfr. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Tomo II, Lima, Gaceta Jurídica, 2006, pp. 860 - 863.

⁴⁰ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Sistema registral y contratación inmobiliaria (...)*, Ob. Cit., pp. 148 – 181.

así como el precedente, entonces la fe pública registral no puede actuarse pues el tercero está afectado por un título nulo; y siendo así, no es posible dispensar protección alguna, pues la invalidez no se convalida, como se mencionó en el requisito anterior.

Los títulos legítimos para adquirir la propiedad son, fundamentalmente, el contrato, la herencia y la prescripción adquisitiva, que constituyen hechos jurídicos, es decir, sucesos de la realidad que tienen connotación jurídica⁴¹.

c) Elemento de tráfico: título oneroso

El principio de la fe pública actúa como mecanismo de protección de los llamados “negocios de tráfico”, esto es, los que celebran dos partes con carácter oneroso, es decir, ambas partes hacen un sacrificio patrimonial para obtener una ventaja de ese mismo tipo.

d) Elemento de legitimidad: confianza en el registro

El adquirente que pretende lograr protección jurídica necesita confiar en un elemento objetivo que le brinde certeza, o por lo menos, que otorgue la fundada verosimilitud que el transmitente es propietario del bien. Por ello, se exige que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base descansa dicho negocio sucesivo. Según el art. 2014 CC, la protección se dispensa al que adquiere un derecho de persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo.

e) Elemento subjetivo: buena fe

El registro es un instrumento técnico de publicidad, que nace para divulgar los derechos oponibles; crea, por tanto, una apariencia destinada a asegurar el tráfico sobre inmuebles, y de esa forma tutelar a los adquirentes de buena fe, dentro de un contexto de justicia material. Este es su destino y también el límite de intrínseco de su protección.

f) Elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia.

La protección del tercero se encuentra subordinada a la no-constancia en el registro de las causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, lo que

⁴¹ GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*, Lima, Gaceta jurídica, 2015, p. 60.

en buena cuenta significa determinar si alguno de estos motivos de claudicación del negocio previo consta efectivamente, o no, en el ámbito de la publicidad.

g) Elemento de legitimidad concretada: inscripción del propio título:

Los principios registrales solo se aplican, por obvias razones, a favor del sujeto que logra la inscripción. Sin registro no hay tercero registral. Por tal razón, es imprescindible que el tercero cumpla el requisito de la inscripción, con lo cual, recién se consuma la adquisición *ex lege*.

Se debe recordar que: “El registro busca proteger y asegurar los actos de transmisión y adquisición de los predios. Es decir, esta institución se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, y ha sido creada con el fin que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos; y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles⁴².

De esta manera, el tercer adquirente que procede de buena fe y cumple con los requisitos señalados logrará obtener la calidad de “tercero registral”, y en consecuencia, obtendrá la protección que otorga el Principio de Fe Pública Registral.

Así, AVENDAÑO y DEL RISCO, explican los efectos de esta consolidación señalando que: “son dos los efectos concretos que produce el Principio de Fe Pública Registral en la esfera jurídica del verdadero titular del bien: (i) la pérdida perentoria e irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral; y, (ii) la incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a los vicios y/o irregularidades que presenta el derecho del transferente. El verdadero titular del derecho no tendrá legitimidad para reclamar la propiedad del bien. Los vicios en el derecho del disponente que no figuran en el Registro no inciden en la esfera jurídica del tercero adquirente de buena fe, quien se convierte para todos los efectos en el nuevo propietario del bien”⁴³.

Debe tenerse en cuenta, además, la opinión de ROJAS ÁLVAREZ, con respecto a la configuración de la Fe Pública Registral, en el sentido de que la fe pública

⁴² Cfr. GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *El nuevo derecho registral. Doctrina*, tomo 1, Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2011, p. 51.

⁴³ Cfr. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral” [Ubicado el 19.X 2019]. Obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>, p. 4.

registrar no debe entenderse como un principio de aplicación a rajatabla por el solo hecho de cumplir “formalmente” los requisitos del 2014 del Código Civil, sino que requiere de un análisis interpretativo, lógico y principalmente justo que debe realizar la instancia judicial para que sea amparado el derecho del tercero registrar.

“En este contexto, discrepamos (palabras del autor citado) con alguna doctrina que adopta una posición absoluta de la fe pública registrar por el solo hecho de cumplir los requisitos previstos en la Ley desde una óptica puramente registrar, cuando no podemos justificar que un propietario se vea despojado en su derecho por un caso de falsificación documentaria que logró entrar a registro e inmediatamente se produjo la cadena de transferencia, máxime, si este ejerce la posesión sobre el bien⁴⁴”.

7. Principio de fe pública en la legislación comparada.

Existen diferentes ordenamientos que han acogido de diferentes maneras el principio de buena fe pública registrar. No obstante, vamos a limitarnos a tomar como referencia lo indicado en normatividad europea, en especial lo regulado en el BGB alemán y la Ley Hipotecaria del Sistema Español como breve referencia; ello en atención a que nuestro sistema de protección del tercero registrar se orienta en base al Sistema Alemán, y en que nuestro principio de fe pública registrar está inspirado en el artículo 34 de la LH española.

7.1. Sistema Alemán

Como lo explica Gilberto Mendoza del Maestro, en este sistema, el principio de fe pública registrar se instauró respecto a la transmisión de los bienes inmuebles el denominado sistema abstracto. En síntesis, este consiste en que existe un negocio de carácter obligacional (§313 BGB tiene como formalidad la escritura pública), luego del cual existe el consentimiento material o acuerdo abstracto traslativo “EINIGUNG” (§925 BGB), el cual luego se materializará mediante la inscripción en el registro.

⁴⁴ Cfr. ROJAS ÁLVAREZ, Jorge. “¿Principio de fe pública registrar en materia hipotecaria?” en *Actualidad Civil*, Tomo 9, Lima, Instituto Pacífico, marzo, 2015, p. 322.

En suma, existe un negocio causal, uno de carácter real y la inscripción, siendo que las vicisitudes que afecten al primero no influyen en el desenvolvimiento de los demás.

En lo referente a la calificación, en principio, es menor porque no debiera calificar la validez del acto causal, sin embargo, se amplía en la medida que rige el principio del consentimiento formal por el cual el registrador debe notificar a los posibles afectados. Según lo manifestado, en principio se califica solamente el acuerdo real y luego, previa notificación, se procede a la inscripción.

Esta inscripción, de carácter constitutivo, se vio fortalecida con la protección que los terceros gozaban al confiar en el contenido de los registros *als richtig* para realizar sus transacciones.

Así pues, se regula en Alemania el principio de legitimación “si se inscribe un derecho en el Registro a favor de una persona, se presume que ostenta la titularidad de ese derecho. Si se cancela un derecho inscrito en el Registro se presume que el derecho no existe” (artículo 891 BGB) y el principio de fe pública registral. “Los contenidos del Registro se consideran correctos a favor de la persona que, mediante un negocio jurídico, adquiere un derecho a una finca o un derecho sobre dicha finca a menos que se extienda un asiento de contradicción contra la corrección o el adquirente conozca la incorrección (buena fe). Si el titular del derecho tiene registrada su facultad de disposición del derecho inscrito en beneficio de cierta persona, dicha restricción no es eficaz frente al adquirente a menos que se deduzca como obvio del Registro o que dicho adquirente la conozca” (artículo 892 BGB)⁴⁵.

7.2. Sistema Español

En este apartado, se puede afirmar, como lo indica FERNÁNDEZ-REYES, que el Registro de propiedad, como un instrumento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, es una manifestación del principio constitucional de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9 de la constitución española.

⁴⁵ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO. *Ob. Cit.*, p. 33-35.

De esta manera, el principio de fe pública registral se aprecia como un principio fundamental del sistema hipotecario español, siendo que, aunque se produce ante situaciones patológicas, el tercero de buena fe necesita que la Ley considere inatacable su adquisición apoyada en lo que consta en los libros del Registro, pues de lo contrario, se atentaría contra los más elementales principios de seguridad jurídica.

El mismo autor, apoyándose en GARCÍA, sostiene que se puede definir este principio como “aquel en virtud del cual el tercero que adquiere con base en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non domino” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la ley⁴⁶.

Normativamente, este principio está regulado (como se mencionó) en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto es el siguiente:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”. “La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”. “Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

En consecuencia, el artículo 34 debe considerarse como una excepción al artículo 33 de la Ley Hipotecaria según el cual “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.”, debiéndose interpretar que la inscripción no convalida los actos nulos “entre las partes”, pero lo que sí hace es convalidar el negocio del tercer adquirente con los requisitos necesarios que la ley considera que justificarán la exclusión del efecto civil de arrastre de la nulidad sobre los actos posteriores que se apoyan en el acto nulo.

⁴⁶ Cfr. FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero. “Los principios de legitimación y de fe pública registral en el derecho español” en *Actualidad Civil*, Tomo 12, Lima, Instituto Pacífico, mayo, 2015, p. 374.

8. La Protección actual y casi absoluta que brinda el artículo 2014^o del Código Civil al tercer adquirente.

Se puede concretizar este apartado señalando lo expuesto por MORALES HÉRVIAS⁴⁷, quien afirma que, en el Perú, durante años se aplica el artículo 2014 del Código Civil como si las adquisiciones por parte de terceros adquirentes a título oneroso han sido inmunes a patología de transferencias anteriores. Dicha disposición normativa indica una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando se cumplan los requisitos antes mencionados. Sin embargo, la mayoría - por no decir casi la totalidad - de la jurisprudencia y doctrina nacionales interpreta textualmente tal disposición normativa a fin de proteger absolutamente al tercer adquirente a título oneroso y de “buena fe” cuando ostensiblemente las adquisiciones anteriores inscritas son nulas o ineficaces en sentido estricto.

La inscripción no garantiza la validez o eficacia de dichas ventas ya que muchos de esos terceros adquirentes actúan de mala fe, aunque se amparen en la Fe Pública Registral. Esta conducta de mala fe comporta el conocimiento de las patologías de los contratos anteriores. El significado de buena fe – Fe Pública Registral - es el desconocimiento de la inexactitud registral - a diferencia de la buena fe - la cual consiste en la ignorancia del vicio en el contrato y se aplica sobre el plano sustancial.

Se entiende, por lo expuesto, que se obra de forma errónea al brindar protección al tercer adquirente en los casos de fraude inmobiliario, en tanto que este principio no contemplaba dicho supuesto; siendo que, además, a nivel periodístico se ha demostrado que los agentes del fraude operan en mafias, creando aparentes Terceros de buena fe, en tanto que todos los integrantes conocían de las acciones ilícitas llevadas a cabo para defraudar al registro y despojar a los legítimos propietarios.

La protección del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, constituye el fundamento ético de la inscripción, la cual confiere seguridad al tráfico jurídico. El hecho de pensar que la buena fe debe buscarse solo en el Registro Público

⁴⁷ Cfr. MORALES HERVIAS, Rómulo. “La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces” en *Dialogo con la jurisprudencia*, N° 200, Lima, Gaceta Jurídica, mayo 2015, pp. 267 -278.

es desconocer los valores jurídicos que fundamentan las adquisiciones a título oneroso de los terceros.

Por el contrario, la interpretación del artículo 2014 del CC excluye los intereses regulados y valorados de los aparentes transferentes suplantados en sus identidades o cuyas firmas fueron falsificadas. Lo anterior cobra relevancia cuando la aparente buena fe del tercero sirve como fundamento para privar el derecho del verdadero propietario. Éste también tiene buena fe y será privado de un bien que puede constituir su principal fuente de riqueza o de su habitación. Así, la protección de la seguridad del tráfico jurídico y la circulación de los bienes sólo está fundamentada éticamente en la adquisición *a non domino* de aquel que confía en la apariencia de la titularidad del transferente, y no de aquel que conoce la divergencia entre la realidad material y la realidad registral.

La protección del tráfico jurídico se justifica cuando el tráfico es leal y honesto. Este valor jurídico no es tomado en cuenta en nuestro medio, que idolatra la seguridad del tráfico jurídico sin tomar en cuenta el verdadero sentido de la buena fe del adquirente. Ello se vuelve más grave cuando los terceros adquirentes son realmente estafadores. De ahí que el intérprete de la norma no puede desconocer esa realidad material, la cual es más amplia que la realidad registral. El propietario suplantado en su identidad o cuya firma fue falsificada también tiene buena fe y ella debe valorarse respecto de otros intereses.

A la sazón, se cree oportuno citar al maestro Gunther Gonzales Barrón, quien señala que: Es un sentimiento natural el que nadie puede ser despojado en forma arbitraria de su patrimonio. Por ello, cabe preguntarse: ¿los ciudadanos estarían de acuerdo con ser despojados de un bien suyo a favor de un tercero, solo por el hecho que ésta tenga buena fe y no conozca la falsificación realizada, o que ignore el error del notario o del registro? La respuesta es obvia, y demuestra que un sistema jurídico no puede apoyarse en simples reglas técnicas de certeza, desprovistas de moralidad y justicia para la sociedad a la cual van dirigidas; por tanto, un sistema legal debe tener viabilidad social o legitimidad en cuanto a los valores compartidos por esa misma comunidad. La seguridad jurídica, efectivamente, no implica una injusticia *per se*⁴⁸, pero tampoco puede admitirse

⁴⁸ Expresión latina que significa 'por sí mismo' o 'en sí mismo'.

que se proteja solo el interés exclusivo de una de las partes del conflicto y olvidemos todas las razones del otro lado, y para ello rechazamos la ilusión óptica de que “toda seguridad ya es justicia”. Por tal razón, es necesario que el legislador mantenga un delicado equilibrio entre las posturas en controversia a fin de buscar la mejor solución según las circunstancias⁴⁹.

Con mayor énfasis incluso cuando se puede afirmar que: “dentro de este tránsito de formalización (formalización de las transferencias de dominio de bienes inmuebles), consideramos que es en la elaboración de la escritura y su remisión al registro los momentos en los que se dan la mayor cantidad de los casos de falsificación y suplantación a los que se refiere la norma⁵⁰.

De la misma idea es HUANCO PISCOCHE, en un artículo referido a la ley 30313 (que modifica el art. 2014 del CC), señala como conclusión que: “todo intento de eliminar las trabas al desarrollo de un sector tan importante de la economía, como es el inmobiliario, es una buena noticia. Sin embargo, en nuestra opinión, el problema del fraude inmobiliario se debe afrontar desde su origen (...), se ha tenido que aprobar la ley para hacer frente a los fraudes inmobiliarios hechos por los grupos delincuenciales; sin embargo, algunas disposiciones de la ley, como la extensión de la fe pública registral al título archivado, la competencia provincial de las notarías y la anotación preventiva aún contra el tercero de buena fe registral, impedirán la fluidez y elevarán los costos de las transacciones inmobiliarias en general, es decir, “justos pagan por pecadores”⁵¹.

⁴⁹ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. “El derecho registral se debate hoy entre dos visiones antagónicas: análisis del “realismo” frente al “extremismo”” [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en: http://www.derechocambiosocial.com/revista027/Derecho_registral_realismo_extremismo.pdf

⁵⁰ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La Ley N° 30313, ¡ahí está el detalle!” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril 2015, p. 42.

⁵¹ Cfr. HUANCO PISCOCHE, Henry. “Cuando justos pagan por pecadores... Análisis de la Ley N° 30313: el fraude inmobiliario” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015, p. 54.

CAPITULO II

EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU CALIFICACIÓN COMO ACTO JURÍDICO INEXISTENTE

1. El fraude en general.

1.1. Origen histórico de la figura del fraude.

Se sabe que el fraude siempre ha existido, pues se conoce de codificaciones antiguas que reprimen la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase, como en el caso del Código de Hammurabi y la Ley de XII tablas⁵²; argumento que nos permite deducir, que desde los primeros albores de la civilización y los códigos primitivos que regían las mismas, las sociedades siempre se han preocupado por frenar estas conductas en atención al perjuicio que generan tanto al principal agraviado (sea un particular o la Sociedad) como al Estado, al haber quebrantado la Ley.

Comparte la misma idea ALEJANDRE GARCÍA⁵³ quien, al hablar de la evolución de la falsedad documental en el sistema Romano-Visigodo, explica que dicha evolución parte de un supuesto concreto: la falsedad testamentaria, siendo que la regulación más antigua de la falsedad, data de la llamada *Ley Cornelia testamentaria nummaria* (también conocida como *Lex Cornelia de testamentis*, *Lex Cornelia textamentaria* y *Lex Cornelia de falsis*, aunque esta última corresponde a una época posterior), cuyo texto y contenido no es conocido directamente sino mediante referencias posteriores, con lo cual cabe la

⁵² Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “La falsificación...”, *Ob. Cit.* p. 81.

⁵³ Cfr. ALEJANDRE GARCÍA, Juan Antonio. “Falsedad documental y falsedad testimonial: estudio histórico-jurídico de dos tipos delictivos”, Madrid, Dykinson, 2012, pp. 19-30.

posibilidad de que se presente una imagen deformada de esa ley primitiva. Siendo así no se sabe con certeza su fecha, pero se cuenta con una fecha posible y parcialmente aceptada, la misma que la ubica en el año 81 A.C.; en esta Ley, se reprimió la falsedad de los testamentos y la de la moneda circulante (no obstante, un sector de la doctrina afirma que se trataba de dos leyes distintas: una Cornelia testamentaria y una Cornelia Nummaria).

Posteriormente, un senado consulto de los primeros tiempos del Imperio hizo extensivas las disposiciones de la Ley Cornelia relativas al testamento, a los que borrarán o destruyeran algún documento legítimo o suscribieran alguno falso y también a las personas que sirviesen de falsos testigos en dichos actos. Lo cual, para ese entonces, ya era aplicable a toda clase de documentos, públicos como privados, dejando de ser una Ley que sanciona únicamente la falsedad testamentaria para evolucionar a una ley que sanciona la falsedad de documentos.

Como se aprecia, la regulación inicial del delito de Falsedad Documental (figura comprendida dentro del fraude en general), tiene su origen en la falsificación de testamentos, buscando poner freno a este tipo de delitos en atención a la importancia que tuvo el testamento en la vida jurídica y social romana, pues mediante este se transmitían y cancelaban derechos; por ello se requería de una tutela jurídica especial. Desde esta época, se observa que la finalidad de sancionar este tipo de conductas era no solo tutelar el interés privado, sino también se trataba de evitar todo aquello que pudiera dañar la *"fides publica"*.

1.2. Noción de fraude

Citando a KPMG (KPMG es una red global de firmas de servicios profesionales que ofrece servicios de auditoría, fiscales y de asesoramiento financiero y de negocio en 156 países): Existen numerosas definiciones de fraude, desde legales hasta académicas. El Black's Law Dictionary define fraude como: "los múltiples medios por los cuales la ingenuidad humana puede transmitir la propiedad sobre algo, los cuales son preparados por un individuo para obtener una ventaja sobre otro, mediante falsas indicaciones o supresión de la verdad.

Esto incluye todas las sorpresas, trucos, manipulaciones u ocultamientos, y cualquier medio desigual por el cual el otro es engañado.⁵⁴

Según el Diccionario de Lengua Española, la palabra fraude⁵⁵ posee tres acepciones: 1. m. Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete; 2. m. Acto tendente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros; y 3. m. Der. Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, o de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos.

Para los fines de esta investigación, se debe atender a su segunda acepción, es decir, entenderlo como aquel engaño que se produce con la intención de conseguir un beneficio económico y que se comete en perjuicio de otra persona o contra una organización (como el Estado o una empresa).

Según VIDAL RAMIREZ, “el vocablo fraude, viene de las locuciones latinas *fraus*, *fraudis*, que significan falsedad, engaño, malicia, abuso de confianza que produce un daño, por lo que es indicativo de mala fe, de conducta ilícita”⁵⁶; asimismo, TORRES VÁSQUEZ⁵⁷, explica que la palabra fraude no tiene un significado inequívoco, pues unas veces significa astucia y artificio, otras el engaño, y en una acepción más amplia una conducta desleal; en fin, ampliamente se entiende por fraude toda acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete; en consecuencia, a decir del autor, una conducta fraudulenta persigue frustrar los fines de la ley o perjudicar los derechos de un tercero, especialmente, de un acreedor a quien se le deja sin medios para poder cobrar lo que se le debe.

De lo mencionado anteriormente, se deduce que existen diversos tipos de fraude, por mencionar un ejemplo, dentro del Derecho Civil, en la doctrina del Acto Jurídico (en específico, en el tema de Acto Jurídico Fraudulento), se

⁵⁴ Cfr. KPMG. Informe de fraude en el Perú 2012 [ubicado el 06.IV.2019]. Obtenido en <http://www.kpmg.com/PE/es/Documents/Links/Informe-del-Fraude-en-Peru-2012.pdf>

⁵⁵ REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 22a ed., Madrid, Real Academia de la Lengua Española, 2003.

⁵⁶ Cfr. VIDAL RAMIREZ, Fernando. *El acto jurídico*, Décima edición, Lima, Instituto Pacífico, 2016, p. 576.

⁵⁷ Cfr. TORRES VÁSQUEZ, Anibal. *Acto jurídico*, 4a ed., Lima, IDEMSA, 2012, p. 641.

conocen dos especies de Fraude⁵⁸: el fraude a la ley y el fraude a los acreedores. En el primero, se evade a la ley (ley defraudada) amparándose en otra ley (ley de cobertura) que solo de modo aparente protege el acto realizado, caso en el cual debe aplicarse la ley que se ha tratado de eludir o, si ello no es posible, anular el acto, independientemente de que con éste se haya o no causado daño; mientras que el fraude a los acreedores hace referencia a los actos celebrados por el deudor con los cuales renuncia a derechos o disminuye su patrimonio conocido, provocando o agravando su estado de insolvencia, en perjuicio de sus acreedores, presentes o futuros, que se ven impedidos de obtener la satisfacción total o parcial de sus créditos; debiéndose mencionar que el acto jurídico realizado en fraude de la ley, adolece de invalidez absoluta, es nulo, sin importar que se haya causado daño o no; en cambio, el acto jurídico celebrado en fraude a los acreedores, para ser declarado ineficaz vía Acción Pauliana es necesario que con él se haya causado perjuicio al acreedor accionante.

De la misma manera, podemos mencionar dentro del Derecho Registral, al fraude mobiliario y el fraude inmobiliario⁵⁹, los cuales se materializan de diferente forma. El primero se produce, fundamentalmente, mediante engaños respecto de la calidad o condición de los bienes muebles (por ejemplo, venta de la réplica de una cadena de oro, cuando en realidad es de otro material), en este caso, al tratarse de bienes muebles, el vendedor no requiere acreditar la propiedad mediante títulos anteriores; en cambio, el inmobiliario requiere de fraude documental (falsificación de documentos públicos o privados), pues el falso propietario necesita acreditar su titularidad, por lo cual falsifica el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo.

Así, con relación al fraude inmobiliario, GONZALES BARRÓN manifiesta: "(...) 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"⁶⁰ Siendo este tipo de fraude, uno de los puntos centrales en la presente investigación, es oportuno desarrollarlo a continuación.

⁵⁸ Cfr. TORRES VÁSQUEZ, *Ob. Cit.*, pp. 641-646.

⁵⁹ Cfr. GONZALES BARRÓN, "*La falsificación...*", *Ob. Cit.*, pp. 81-82.

⁶⁰ *Ibidem*, p. 82.

2. El fraude inmobiliario

En la década del año 2000 estalló el boom de la construcción inmobiliaria en el Perú, posicionándose como una de las fuentes más importantes de trabajo; sin embargo, ante este importante incremento en la economía, que trae como consecuencia un aumento en el mercado de bienes y servicios, así como el asentamiento del conocido “boom inmobiliario”. En este contexto, Registros Públicos se ha convertido en un actor fundamental en el proceso de transferencia de bienes, pues, es el organismo descentralizado encargado de dotar de seguridad jurídica a las transferencias que se realizan a diario; por ello, esta Superintendencia (encargada de velar por la seguridad jurídica y fomentar con ello el tráfico de bienes), se ha puesto en la mira de las mafias organizadas que tiene por finalidad obtener la propiedad y traficar con bienes inmuebles ajenos mediante la figura del fraude inmobiliario⁶¹, valiéndose para ello, principalmente en la protección que brinda el Registro a los terceros adquirentes de buena fe, defraudándola mediante documentos falsificados y suplantaciones de identidad; todo ello realizado por toda una red de crimen organizado que comprendía incluso a funcionarios públicos, a quienes se les otorga el deber de velar por la seguridad jurídica (que es pieza fundamental del tan mencionado e importante tráfico jurídico)⁶².

⁶¹ Cfr. Diario LA REPÚBLICA. “*Así opera la red de Rodolfo Orellana*” [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en <http://larepublica.pe/22-06-2014/asi-opera-la-red-de-rodolfo-orellana>.

⁶² El robo de terrenos, que se hacía a través de invasiones violentas que dejaban muertos y heridos, quedó en el pasado. Existe una bien montada red de estafadores que se adueña de exclusivos terrenos en Surco, los inscribe en notaría de provincia y luego los vende a corredores inmobiliarios. Todo amparado en los vacíos de nuestra legislación. El Comercio pudo documentar 12 casos de estafa que obran en la fiscalía y la Dirincri, y que aparentemente involucran a distintos denunciados, pero en realidad están conectados a una misma banda que opera desde el 2001. Las víctimas son familias, personas que siguen pagando la hipoteca de su terreno, empresarios y hasta instituciones del Estado. (...) La modalidad que emplean es la siguiente: localizan terrenos cercados en Chacarilla, Monterrico y Casuarinas y, por medio de contactos en la Municipalidad de Surco, obtienen información predial de los dueños. Ya con el nombre de la víctima obtienen su ficha de Reniec y copias de la partida en Registros Públicos, pues ambos documentos son públicos. Su siguiente paso es captar a mujeres de bajos recursos para que, a cambio de S/.1.500, aparezcan como compradoras en minutas de venta que los mismos estafadores redactan. Le agregan la huella del dueño, escaneada de su ficha del Reniec, falsifican su firma y consiguen que algún abogado amigo avale con su rúbrica el documento. La minuta no tendría valor si un notario no la convierte en escritura pública, pero la banda ha encontrado tres fedatarios de provincia dispuestos a hacerlo. Cfr. Diario EL COMERCIO. “Robo de terrenos en Surco: esta es la banda de estafadores. El Comercio pone al descubierto a una organización criminal con notarios, abogados y registradores encargada de tráfico de terrenos” [ubicado el 30.V 201]. Obtenido en: <http://elcomercio.pe/lima/sucesos/robo-terrenos-surco-esta-banda-estafadores-noticia-1650918>

En la actualidad, el fraude inmobiliario se realiza por organizaciones delictivas muy bien estructuradas, con un propósito específico⁶³ (reconocido por la propia SUNARP), el cual es, nada menos que obtener un beneficio económico apropiándose de bienes inmuebles de particulares, mediante el despojo fraudulento, ya sea valiéndose de la falsificación de documentos, o de la suplantación de identidad (entre otros); ello se sustenta en que el registro tiene como función complementaria la conservación y protección de los derechos patrimoniales, a través de la creación de una apariencia que sustenta la confianza de los propietarios y de los terceros, lo que incluye la hipótesis específica de la tutela del tercero, pese a la nulidad o extinción del título previo⁶⁴.

Se debe tener en cuenta que, en este contexto se produce lo que en doctrina se conoce como Inexactitud Registral, que es el desacuerdo o discordancia entre la información contenida en el Registro y la realidad jurídica extra-registral⁶⁵, por tanto, se entiende por inexactitud registral, a todo desacuerdo entre lo registrado (que se fundamenta en los documentos inscritos en el Registro) con la realidad que existe fuera del Registro; esto representa una anomalía propia de los sistemas declarativos (como el caso de nuestro sistema registral), en tanto que la inscripción para el mencionado sistema no es obligatoria para la constitución de un derecho, salvo excepciones como la hipoteca legal y otros.

En este punto, se debe mencionar que nuestro ordenamiento jurídico, en su artículo 2014 establece que “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan, reconociendo lo que doctrinariamente se conoce como el Principio de Fe Pública

⁶³ La DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN "DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS", publicada el 25 de noviembre del 2013, señala en sus ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL que: “La seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

⁶⁴ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Sistema registral ...*, Ob. Cit., p. 41.

⁶⁵ Cfr. RIMASCCA HUARANCCA, Ángel, El derecho registral: en la jurisprudencia del tribunal registral, Lima, Gaceta Jurídica, 2015, p. 257.

Registral; dejándose en claro que la presente investigación no pretende ir en contra de este principio, ni sugerir su caducidad dentro de nuestro ordenamiento jurídico; sino por el contrario, contribuir a su fortalecimiento como uno de los principios rectores fundamentales de nuestro Derecho Registral, intentando dar solución a los problemas que se generan al realizar una mala interpretación del mismo, como en el caso de la convalidación de actos ilícitos mediante su protección. Asimismo, se comparte el razonamiento doctrinario que enaltece la importancia de esta figura; pues como se advierte de la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, este artículo o sus similares constituyen, en todo sistema registral donde aparecen, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial; siendo así, este artículo consagra el principio de fe pública registral y constituye, respetando la importancia de otras modificaciones o innovaciones, el más trascendental avance en materia de derecho registral⁶⁶.

Este tipo de fraude no es un problema exclusivo de nuestra realidad, pues es una anomalía que se presenta en diferentes países, sea que posean sistemas declarativos o constitutivos, como España, México, Argentina, Chile, por citar unos ejemplos; así, el autor Argentino Ruiz de Erenchun⁶⁷ explica que: “Hoy el valor económico y la importancia del dominio de inmuebles hace realidad la existencia en diferentes países y continentes, del “fraude inmobiliario”, como una modalidad típica de la estafa. Generando como “delito medio”, “inscripciones registrales viciadas” que se apoyan en “documentos apócrifos” o “aspectos instrumentales” de imperceptible percepción por su alto grado de “manejo técnico”. Documentos inscribibles, portantes de falsificación o conteniendo ilícito (ej. sustitución o supresión de personas, sus documentos etc.).

El Autor Costarricense JIMENES, explica que: “El fraude registral es un fenómeno que consiste en la presentación e inscripción en el Registro Público de documentos que a pesar de llenar todas las formalidades legales y cumplir con las seguridades que mencionamos antes son instrumentos irregulares e

⁶⁶ Cfr. BIGIO CHREM, Jack y RAMÍREZ, Víctor. *Ob. Cit.*, p. 194.

⁶⁷ Cfr. RUIZ DE ERENCHUN, Alberto F. “Fraude inmobiliario. Utilización de la inscripción registral. Procedimiento de solución”, en Revista La Defensa, ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%202/fraude-inmobiliario.html>

ilegales, esto en virtud de que no fueron otorgados por el propietario original por cuanto fue suplantada su identidad, de tal manera que una propiedad sale de las manos de su verdadero propietario hacia otra persona mediante la comisión de un ilícito penal”⁶⁸.

Los autores chilenos SEPÚLVEDA y SAQUEL, apuntan que: “En el ámbito registral, el fraude inmobiliario consiste en aquel engaño o defraudación que tiene por objeto lograr la disposición ilegítima y fraudulenta de derechos inscritos sobre inmuebles propios o ajenos. Es menester que esta forma de fraude cuente con la intervención del respectivo Registro Inmobiliario, el que mediante engaño urdido por el o los autores del ilícito, altera la realidad jurídica de sus propios registros con el mérito de antecedentes falsos proporcionados para el efecto”⁶⁹.

2.1. Modalidades de fraude inmobiliario

El referido fraude inmobiliario (que se basa en los títulos falsos que lograron inscribirse en el Registro) se lleva a cabo por mafias u organizaciones criminales que están inmiscuidas incluso en las propias instituciones públicas⁷⁰ (quienes

⁶⁸ Cfr. JIMENEZ BOLAÑOS, Jorge. “Inseguridad jurídica registra”, en Revista de Ciencias Jurídicas, Universidad de Costa Rica, ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/9768/9214>

⁶⁹ Cfr. SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio y SAQUEL OLIVARES, Mario. “El fraude inmobiliario en Chile”, p. 03, en Revista Fojas, [ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://fojas.conservadores.cl/wp-content/uploads/2015/05/Ponencia-Marco-A-Sepu%CC%81lveda.pdf>

⁷⁰ En el caso de Rodolfo Orellana, el diario Perú 21, con fecha 13 de noviembre del 2014, publicó una nota titulada: “Rodolfo Orellana: 10 claves para entender cómo operaba su red criminal”, en la cual se explica:

1. Rodolfo Orellana y su hermana Ludlth constituyeron empresas de rubros de asesoría legal, inmobiliarias, compañías liquidadoras, cooperativas, asociaciones, fundaciones, empresas editoras de medios de comunicación y mineras para cometer diversos delitos.
2. Para apropiarse de inmuebles, un testaferro de la red criminal adquiere un aparente derecho de dominio (generado por documentos públicos falsos) sobre terrenos de terceras personas o que le pertenecen al Estado a través de una minuta o escritura pública.
3. Luego, las inscribe en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp), convirtiendo ese título de dominio aparente en un título inscrito dotado de todas las cualidades que otorga un proceso regular, con lo que se inicia el ocultamiento de su origen delictivo.
4. Se transfiere la propiedad adquirida a otros testaferros. Al pasar por más manos, se aleja el bien del origen delictivo.
5. En algunos casos, se simulan procesos judiciales o arbitrajes para que el dominio del inmueble pase a otro testaferro por un laudo o una resolución judicial. En estos procesos participan abogados, notarios, árbitros, tasadores y hasta funcionarios públicos coludidos con el prófugo Orellana Rengifo.
6. Finalmente, los bienes son comprados por la Cooperativa de Ahorro y Crédito para los Exportadores (Coopex), una de las empresas creadas por Ore/lana para sus fines ilícitos; testaferros u otras empresas de propiedad del prófugo abogado.
7. Otro de las modalidades que utilizaba Orellana para apropiarse de inmuebles (que luego venderá a través de su inmobiliaria), es generar derechos de créditos a favor de un tercero

deberían ser los primeros garantes de la seguridad jurídica y la inviolabilidad del derecho de propiedad); este fraude se manifiesta, principalmente, de las siguientes formas:

I. Suplantación de contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales. En este caso, se presenta ante el notario una persona distinta a la que dicen ser (con DNI falso), y el notario, no percatándose de ello, eleva la minuta a escritura pública. Una vez que pasa este primer filtro, el registrador tampoco se percata de esta situación, pues este no verifica la identidad de los comparecientes (que se presume fue realizada de forma diligente por el notario), sino solo la validez y legalidad del acto materia de inscripción.

II. Falsificación de partes notariales, judiciales o documentos provenientes de sede arbitral o administrativa y, en especial, los que provienen de ciudades distintas a donde se pretende lograr la inscripción. En este caso, no existe forma de que el registrador público pueda corroborar la autenticidad de tales documentos por la natural imposibilidad de contar con herramientas suficientes y plenamente fiables que permitan tener un compendio actualizado de firmas y sellos de los funcionarios o servidores públicos con alcance nacional.

Además, en este caso, los títulos falsificados no pasan por el filtro del notario, sino ingresan directamente a los registros públicos.

III. Uso de un falso poder de representación en una compraventa; es decir, quien celebra la compraventa es la persona quien dice ser y lo hace en una escritura pública verdadera; sin embargo, esta persona no actúa en nombre

(testaferros que están dentro de un proceso concursal) para librar inmuebles de cargas y/o gravámenes.

8. La red Orellana habría cometido así delitos como apropiación de inmuebles y lavado de títulos, simulación de deudas y derecho de lavados de créditos, defraudaciones al Estado, lavado de activos de procedencia del tráfico ilícito de drogas. Además de amedrentamiento e intimidación, seguimiento e interceptaciones telefónicas, actividades mineras ilegales y tala ilegal.

9. Para los actos ilícitos, la organización criminal de Orellana tiene cuatro aspectos: de carácter técnico-profesional, gestión empresarial y/o comercial, amedrentamiento y difamación, y captación.

10. El aparato de amedrentamiento e intimidación de la organización criminal actuaba o través de determinados medios de comunicación (Juez Justo, Juez Justo TV, TV Video SAC, UCONASAC y Miraflores Corp Radial SAC) en contra de funcionarios que obstaculizan la labor delictiva. Este aparato es liderado por Heriberto Benítez y Benedicto Jiménez".

Recurso electrónico [Ubicado el 10.X. 2019]. Obtenido en: <https://peru21.pe/politica/rodolfo-orellana-10-claves-entender-operaba-red-criminal-174806-noticia/>

propio, sino en supuesta representación del real propietario, al amparo de un poder que no le otorgaron. A diferencia del supuesto anterior, la falsificación no es de la escritura pública de compraventa, sino del poder de representación.

En este caso, el notario, no percatándose de tal situación, eleva la minuta a escritura pública y la envía a los Registros Públicos, que inscribe dicha transferencia.

En todos los casos descritos, una vez que el título logra inscribirse en los Registros Públicos, inmediatamente, se transfiere a un tercero con la finalidad de ampararse en la Fe Pública Registral⁷¹, la misma que en palabras simples, faculta al tercero a confiar en que lo que el Registro publica es la verdad – toda la verdad – acerca de la situación inmobiliaria inscrita⁷².

El autor GONZALES BARRÓN⁷³ desarrolla el tema de las modalidades de fraude, manifestando que éste opera cuando:

- El propietario A sufre una falsificación, por lo que aparentemente transmite su inmueble a B, quien supuestamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F (terceros sub-adquirentes), etc.
- El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C.
- El propietario A supuestamente otorga un poder a favor de X, en una notaría que le sirve para transferir a B, y luego este a C.
- El propietario, la persona jurídica A, es suplantada en el trámite de certificación de libros de actas, por lo cual se inscribe un poder a favor de X, y a su vez a X le sirve para transferir a B, y luego este a C.
- El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien dicho sea de paso nunca tuvo la posesión; seguidamente transfiere a C.

⁷¹ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La Ley N° 30313...”, *Ob. Cit.*, pp. 41-42, nota al pie N° 3.

⁷² Cfr. GORDILLO CAÑAS Antonio. *El principio de fe pública registral*. Lima, Jurista Editores, 2010, p. 8.

⁷³ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. “La falsificación...”, pp. 83 y ss.

- El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito, y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que, muchas veces, este nunca tuvo la posesión; no obstante, ese B transfiere a C.
- El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió ni apersono al arbitraje, no obstante, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C.
- El propietario A es propietario ajeno totalmente a un laudo entre dos partes extrañas, en las que curiosamente se declara que el propietario es B, y luego este transfiere a C.
- El propietario A celebra un contrato de arrendamiento con B, en el que subrepticamente se incorpora un pacto de mejoras y un convenio arbitral. Poco tiempo después, el arrendatario exige el arbitraje contra el arrendador, señalando que ha realizado mejoras por un monto exorbitante, por lo que, en virtud de la deuda, y gracias al muy oportuno laudo, se convierte en propietario del bien. Luego B le transfiere a C.
- El propietario A sufre una ejecución hipotecaria, pero se simula una compraventa anterior con fechas falsas, o una dación en pago pero el nuevo propietario B se encuentra en estado insolvencia, por lo cual el inmueble pasa al concurso de acreedores, por tanto, el liquidador de B lo transfiere a C, con el automático levantamiento de todos los gravámenes.
- El propietario A es una persona jurídica, que ingresa a un proceso judicial de liquidación por mérito de una deuda inventada, luego la entidad liquidadora vende el predio a B, y este al tercero de buena fe C.

Como puede apreciarse, existen muchas modalidades de fraude inmobiliario por lo que una persona natural o jurídica puede ser despojada de su propiedad, ya no por invasiones ocurría en el pasado, sino por medio de las fisuras o falencias del propio sistema de transferencia de la propiedad de las instituciones del Estado.

A la sazón, GONZALES BARRÓN manifiesta que: "...Normalmente las instituciones jurídicas no surgen en forma espontánea, ni por decisión iluminada de un legislador específico. Por el contrario, las instituciones jurídicas generalmente responden a una sentida necesidad social que requiere ser

cubierta a través de principios o normas de Derecho”⁷⁴; creemos pues, que es tiempo de que las instituciones del estado respondan a la necesidad de la sociedad, por una solución al problema del despojo de la propiedad mediante el fraude inmobiliario.

2.2. Algunos casos conocidos de fraude inmobiliario, en la modalidad de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Con la finalidad de ejemplificar algunas modalidades de fraude inmobiliario, consideramos oportuno mencionar los casos expuestos por ROJAS ÁLVAREZ⁷⁵, en su tesis de Maestría titulada “Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro”; siendo los siguientes:

❖ Sobre falsificación de documentos:

✓ Falsificación del parte notarial.- Caso: “William Montenegro Uriarte” - Parte de otorgamiento de poder parcialmente falso extendido por la Notaria Landázuri.

a) Descripción de los hechos:

- A mediados del año 2014, el señor William Montenegro Uriarte, propietario de dos terrenos inscritos en las partidas N° 07024629 y N° 07038372 del registro de predios de Lima; decide ofertarlos en venta y como medio para publicitar dicha oferta, pinta un mensaje en las fachadas de los predios (terrenos).

- Producto del cartel publicitario de venta se contacta con el propietario, William Montenegro Uriarte, la señora Iris Mercado quien, haciéndose pasar por corredora inmobiliaria, le indica que puede vender rápidamente dichos terrenos. Aparentemente esta supuesta corredora forma parte de una organización criminal.

- El propietario de los predios, William Montenegro Uriarte, contrata con la supuesta corredora para que ésta se encargue de la operación de compraventa.

⁷⁴ Cfr. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho registral y notarial*. 2da reimpresión de la primera edición. Lima, Perú: Editorial Ediciones Legales, 2012, p. 369.

⁷⁵ Cfr. ROJAS ÁLVAREZ, Jorge Armando Enrique. *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro*, tesis para optar el grado académico de maestro en derecho registral y notarial, Lima, USMP, 2018, p. 101-124. Recurso electrónico [Ubicado el 10.X. 2019]. Obtenido en: http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/bitstream/usmp/3566/3/rojas_ajae.pdf

b) Perpetración del delito de falsificación de documentos en el parte:

- La supuesta corredora, Iris Mercado, acude a la notaria Cira Landázuri para otorgar un poder a favor de un tercero con facultades expresas de vender inmuebles y hacer cobro del precio de venta. Tener en cuenta que el otorgamiento de un poder solo requiere la intervención del poderdante en la escritura pública.

- La notaria extiende la escritura pública del acto de poder y le entrega el traslado del instrumento (parte notarial) a la señora Iris Mercado para que ésta la presente al registro.

- Para ello, la notaria hace uso de la excepción a la presentación cautiva⁷⁶ prevista en la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049 (2008).

- La corredora, con el parte notarial auténtico en sus manos, sustituye la primera y última hoja, a fin de lograr una modificación sustancial en los alcances del poder: Que ella aparezca en la calidad de “apoderada” y que el Sr. William Montenegro Uriarte, propietario de los predios, aparezca como “poderdante”.

- La corredora ingresa el parte parcialmente falsificado en la oficina registral del Callao – Zona Registral N° IX, y logra inscribir el poder en la partida N° 70546254 del registro de Mandatos y Poderes del Callao.

- Con el poder inscrito, la supuesta corredora, actuando en representación del propietario, transfiere los predios al señor José Ruiz Peñafiel mediante escritura pública de compraventa con garantía hipotecaria a favor del Scotiabank tramitada ante el notario Alfredo Paino Scarpati.

- Finalmente, en virtud del parte notarial de poder parcialmente falso, no solo se pudo concretar la operación de compraventa, sino –quizá lo más resaltante del caso – que la supuesta apoderada, Iris Mercado, se hizo del dinero producto de la venta, que ascendió a la suma de S/. 650,000 (Seiscientos cincuenta mil y 00/100 Nuevos Soles).

Nota: Este caso fue difundido en el noticiero “América Noticias” los días 18, 19 y 20 de noviembre de 2015.

⁷⁶ La presentación cautiva implica que sea el notario, su dependiente, o excepcionalmente un tercero acreditado por el mismo notario, quien pueda presentar el parte notarial al registro.

- ✓ Falsificación de la certificación de apertura de libro.- Caso: “Inmobiliaria Canto Bello S.A” - Inscripción de apoderado mediante copia certificada de un acta adherida a un Libro cuya certificación de apertura es falsa.

a) Descripción de los hechos:

- Se le solicita al notario de Lima, Dr. Wilson Canelo Ramírez, que expida copia certificada del acuerdo de junta donde se designa el nombramiento de un liquidador, que consta en las fojas 2 al 4 del Libro de Actas de la Inmobiliaria Canto Bello S.A. inscrita en la partida registral N° 11021802 del Registro

- El notario Canelo Ramírez expide la copia certificada del acuerdo de Junta General designando un liquidador de la Inmobiliaria Canto Bello S.A. y dicha designación se inscribe en el asiento D002 de la partida N° 11021802 del Registro de Personas Jurídicas, mediante título N° 2015-454067.

- En virtud de la inscripción del liquidador de nombre César Jiménez Gómez, éste procede – en representación de la empresa – a suscribir las escrituras públicas de compraventa de los predios de titularidad de la Inmobiliaria Canto Bello S.A., para ser transferidos a terceros.

b) Ejecución del fraude inmobiliario con la certificación de apertura de libro:

- Resulta ser que el libro de Actas que supuestamente correspondía a la Inmobiliaria Canto Bello S.A en la cual constaba el acuerdo de nombramiento de liquidador, no lo era, pues la certificación de apertura de dicho libro era FALSA. Se había falsificado la certificación de apertura que supuestamente había expedido el notario de Lima, Fidel Torres Zevallos.

- En el libro cuya certificación de apertura era falsa, se adhirió un acuerdo de junta de la Inmobiliaria Canto Bello S.A en el que supuestamente se designaba un liquidador.

- El libro que contenía el acuerdo de designación de liquidador se le presenta al notario Wilson Canelo Ramírez, quien expide la copia certificada (recordemos que de acuerdo a la legislación del notariado, el notario no asume responsabilidad por el contenido del libro).

- Con la copia certificada expedida por el notario Wilson Canelo Ramírez, que formalmente auténtica, se genera la inscripción del nombramiento de liquidador en el Registro de Personas Jurídicas de la Inmobiliaria Canto Bello S.A. Y en virtud de dicha representación, el liquidador termina vendiendo los predios de propiedad de la inmobiliaria a terceros, seguramente, coludidos.

- Finalmente precisar que las Escrituras Públicas de compraventa suscritas por el supuesto liquidador fueron auténticas, pues la patología se presentó únicamente en el registro de personas jurídicas.

Nota: Este caso se encuentra desarrollado en la resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°116-2016-SUNARP-SN, en el que resuelve un pedido de cancelación – vía apelación – de asiento registral por aplicación de la Ley N° 30313 (2015).

- ✓ Falsificación de comunicación del notario.- Caso: Falsificación del oficio designando dependiente.

a) Descripción de los hechos:

- Se falsifica un oficio emitido, supuestamente, por el notario Dr. Vicente Soto Pérez donde designa al Sr. Alberto Gómez Salazar como su dependiente en la presentación de títulos al registro, en el marco de las disposiciones sobre presentación cautiva.

- La falsificación consiste en la elaboración de la firma y sellos del notario, Dr. Vicente Soto Pérez, en el papel, al que se le denomina: "oficio", el cual dirige al Jefe de la Unidad Registral de la Zona N° IX – Sede Lima.

- El referido oficio falsificado ingresa por el área de Trámite Documentario de la Oficina Registral de Lima y se deriva al despacho del Jefe de la Unidad Registral de la Zona N° IX – Sede Lima, Dr. Abelardo Meneses Ponce.

- El mencionado Jefe incorpora al Sr. Alberto Gómez Salazar como dependiente del notario Dr. Vicente Soto Pérez en el Sistema Interno de Sunarp, para la ulterior consulta y verificación por parte de los servidores y registradores.

b) Ejecución del fraude inmobiliario con la certificación de apertura de libro:

- Con la designación del supuesto dependiente en el Sistema Interno de Sunarp, el Sr. Alberto Gómez Salazar ingresa en la oficina registral de Bienes Muebles de

la Zona Registral N° IX – Sede Lima, diez actas de transferencias vehiculares falsificadas extendidas supuestamente por el notario Dr. Vicente Soto Pérez.

- Los registradores de Bienes Muebles, a quienes se les derivó los títulos sobre transferencia vehicular, proceden con la inscripción.

- Una revisión posterior de dichas actas puede advertirse que las falsificaciones resultan burdas, sin embargo, los registradores amparados en que su ingreso se realizó a través de un dependiente, inscribieron los actos sin mayor reparo o sospecha.

❖ Sobre suplantación de identidad:

✓ Suplantación ante notario para otorgar Escritura Pública. - Caso: “Notario Gustavo Ferrer Villavicencio” - Suplantación de identidad del otorgante de un poder.

a) Descripción de los hechos:

- El 06.10.2016 el notario de Trujillo, Gustavo Ferrer Villavicencio, extiende la Escritura Pública N° 210 que contiene el acto de poder amplio y general otorgado (supuestamente) por la Sra. Sonia Elizabeth Alfaro Peralta a favor del Sr. Richard Frank Sempértegui Delgado.

- En la referida Escritura Pública, se adiciona un inserto denominado: “Constancia Notarial”, donde el notario señala haber hecho uso del Sistema de Verificación Biométrica del Reniec a la otorgante del poder, de conformidad con el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1049.

- Mediante título N° 2016-2138058 del 22.11.2016, se inscribe el otorgamiento de poder en el asiento A001 de la partida N° 11306382 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Trujillo; constando como apoderado el Sr. Richard Frank Sempértegui Delgado.

b) Perpetración del delito de suplantación de identidad:

- Mediante título N° 2017-37508 presentado el 05.01.2017, el notario Gustavo Ferrer Villavicencio, solicita al Jefe de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, la cancelación administrativa de la inscripción del poder amplio y general extendido en el asiento A001 de la partida N° 11306382 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Trujillo; justifica su pedido, porque se ha producido la suplantación de identidad de la presunta poderdante (Sonia Elizabeth Alfaro Peralta). Es decir, con la presentación de dicho título, el notario, confirma un supuesto de suplantación de identidad.

- Sin embargo, pese al pedido de cancelación, mientras el poder estuvo inscrito, publicitado y legitimado en la partida N° 11306382 del Registro de Mandatos y Poderes de la Oficina Registral de Trujillo, se efectuó la transferencia de un predio de propiedad de la supuesta poderdante, en mérito a una Escritura Pública de compraventa de fecha 20.12.2016, expedido por el notario de Lima, Jorge Velarde Sussoni.

- La compraventa del predio otorgada por el supuesto poderdante, Richard Frank Sempértegui Delgado, se efectuó a favor de Jorge Luís Chávez Palacios que se inscribió en el asiento C003 de la Partida N° 11951333 del Registro de Predios de Lima, operando, de esa manera, el despojo de la propiedad inmobiliaria en mérito a un poder bajo la modalidad de suplantación de identidad.

Nota: Este caso fue difundido en el noticiero matinal de América Noticias los días 21 y 22 de junio de 2017.

- ✓ Suplantación ante notario para certificar apertura de libro.- Caso: “Notario César Bazán Naveda” - Inscripción de apoderado en la Inmobiliaria Mochica S.A.C mediante copia certificada de un acta adherida a un Libro, en cuya certificación de apertura ha operado la suplantación de identidad.

a) Descripción de los hechos:

- Se le solicita el 12 de febrero del 2013 al notario de Lima, Dr César Bazán Naveda, la certificación de apertura de un libro de actas por pérdida del anterior, correspondiente a la empresa Inmobiliaria Mochica S.A.C, inscrita en la partida N° 02435454 del registro de personas jurídica de Lima.

- Quien aparece como solicitante del trámite notarial es el señor Juan Manuel de la Piedra, apoderado de la inmobiliaria según la citada partida registral, sin embargo, dicha persona había fallecido en diciembre de 2012.

- El suplantador, entrega al notario copia del DNI del apoderado de la inmobiliaria – documento evidentemente falso –, el certificado literal de la partida N° 02435454 del registro de personas jurídica de Lima donde consta el apoderamiento del señor de la Piedra y la denuncia policial.

- El notario, sobre la base de la documentación presentada, expide la certificación de apertura de libro de actas por pérdida del anterior de la inmobiliaria Mochica S.A.C, inscrita en la partida N° 02435454 del registro de personas jurídica de Lima.

b) Ejecución del fraude inmobiliario con la certificación de apertura de libro:

- El suplantador con la certificación de apertura de libro, adhiere un supuesto acuerdo de junta general donde se designa un nuevo gerente: César Martínez Peláez. Asimismo, tramita una copia certificada de dicho acuerdo y logra la inscripción registral.

- Con el nombramiento inscrito como Gerente General de la inmobiliaria Mochica S.A.C, César Martínez Peláez transfiere mediante Escritura Pública dos predios de titularidad la empresa a favor terceros, quienes a su vez inician una serie de ventas sucesivas buscando la figura del tercero registral.

Nota: Este caso fue difundido en el Diario “El Comercio” del 28.07.2014, nota titulada: “Notario legalizó papeles a muertos y permitió robo de terrenos”⁷⁷.

Un dato curioso, por decir lo menos, que nos permite afianzar nuestra tesis de que el notario no se ocupa de tomar medidas adicionales para acreditar la identidad del solicitante en la certificación de apertura del libro –cuando debía hacerlo dado los importantes efectos que produce su intervención en la certificación–, son las declaraciones del notario Bazán Naveda al consultarle su versión acerca de la investigación periodística, quien señala: “Yo no doy fe de que esa persona sea quien dice ser, solo atendí la solicitud en base a los documentos que nos dieron. La ley dice que estamos obligados a cotejar la identidad del cliente en Reniec solo cuando se realizan escrituras públicas”.

Nos queda claro, a la luz de los casos expuestos, que en la práctica, el tema de fraude inmobiliario no se ha solucionado, a pesar de la entrada en vigencia de la Ley 30313, cuya finalidad era poner freno a este tipo de ilícitos.

Siguiendo con nuestro tema de interés, es necesario analizar la figura de los actos fraudulentos, tratando de aterrizar en una correcta calificación jurídica, que nos permita valorar si corresponde o no, brindarles la protección que otorga el principio de fe pública registral.

3. El acto inexistente y los actos fraudulentos.

Para entender la naturaleza de los actos fraudulentos, debemos recordar, de forma escueta al menos, las bases de la teoría del acto jurídico (su estructura y elementos), así como las patologías (inexistencia, invalidez e ineficacia en

⁷⁷ Cfr. EL COMERCIO, “Notario legalizó papeles a muertos y permitió robo de terrenos”, de fecha 28 de julio del 2014, [ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299-noticia/>

sentido estricto) de los negocios jurídicos (que nuestra legislación conoce mayoritariamente como actos jurídicos).

3.1. El acto jurídico.

El acto jurídico es el hecho, humano, voluntario o consciente y lícito, que tiene por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones. El acto jurídico produce una modificación en las cosas o en el mundo exterior porque así lo ha dispuesto el ordenamiento jurídico.

Para MORALES HERVIAS, “el acto jurídico en sentido estricto es un acto de voluntad de comportamiento. El sujeto quiere y conoce su comportamiento y la norma jurídica valora eso. Esa voluntad de comportamiento es considerada por la norma jurídica para la producción de los efectos jurídicos”⁷⁸.

Para la existencia del acto jurídico se requiere que en dicho acto, se reúnan los siguientes elementos: voluntad del autor del acto para realizarlo, objeto posible (físicamente y jurídicamente), y en ciertos casos cuando se trata de actos solemnes (matrimonio, testamento, reconocimiento), la solemnidad que la ley establece para emitir la declaración de la voluntad.

3.1.1. La estructura o elementos del acto jurídico

Al hablar de la Estructura del Acto jurídico, VIDAL RAMIREZ⁷⁹, explica que el acto jurídico, si bien como concepto amplio y general, es una abstracción jurídica, no por eso deja de requerir de una estructura, la cual, por serla, requiere también de componentes o elementos. Es así que, mayoritariamente, la doctrina considera apropiado referirse a estos con la denominación de elementos, existiendo 3 distinciones:

a) Elementos esenciales:

Los elementos esenciales son los componentes imprescindibles de todo acto jurídico, sin que la autonomía de la voluntad pueda soslayarlos, además estos elementos son los que permiten que un acto jurídico se concretice y pueda alcanzar su denominación distinguiéndose de otros actos jurídicos. La doctrina y

⁷⁸ Cfr. MORALES HERVIA, Rómulo. Las Patologías y remedios del contrato, Perú, Jurista editores, 2011, p. 57.

⁷⁹ Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p. 123.

la ley en casi todos los países de sistema de derecho continentales uniforme en señalar que estos requisitos son la manifestación de la voluntad, la capacidad, el objeto, la finalidad y la forma o solemnidad⁸⁰.

A los elementos esenciales de carácter especial o elementos constitutivos se les requiere en relación a cada categoría del acto jurídico, pero deben concurrir con los elementos esenciales de carácter general. Así por ejemplo, todo acto jurídico requiere para su validez de manifestación de la voluntad emitida por sujeto con capacidad, que su objeto sea posible, que su finalidad sea lícita y que se observe la forma prescrita, cuando es prescrita bajo sanción de nulidad, pero, para que el acto sea, por ejemplo, un contrato de compraventa, requiere de sus elementos constitutivos, esto es, de un bien que se vende y de un precio que se pacta. El desarrollo de los elementos constitutivos no corresponde al estudio del acto jurídico en su abstracción sino al de los actos jurídicos en su concreción e integrados a su respectiva institución jurídica y régimen legal.

b) Elementos naturales:

Los elementos naturales son los que están insertos en la naturaleza de un acto jurídico concreto y determinado, de tal manera que el derecho se los atribuye aun cuando las partes no los hayan incluido. Su presencia en el contenido de un acto jurídico concreto y determinado con prescindencia de la voluntad de las partes es lo que los hace elementos naturales, esto es, que sean correspondientes a la naturaleza del acto jurídico, como ocurre con las obligaciones de saneamiento que, según el Código Civil, son inherentes a los contratos relativos a la transferencia de propiedad, la posesión o el uso de un bien, o, con los intereses, que son inherentes a los contratos de mutuo; siendo, por ello, consecuencias que derivan de la misma naturaleza jurídica de un negocio determinado establecidas por ley⁸¹.

c) Elementos accidentales:

Estos elementos son incorporados al acto jurídico por voluntad de las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pero siempre que no se desvirtúe la esencia o naturaleza del acto y no exista prohibición de la ley. Los elementos

⁸⁰ Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p. 123-124.

⁸¹ Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p. 124-125.

accidentales se diferencian de los naturales porque son ajenos al acto jurídico, así estos serán modalidades alternativas de realizar el acto jurídico, Por ejemplo, en una compra-venta las modalidades serían la condición, el cargo y el plazo⁸².

3.2. Las patologías del acto jurídico.

Se conoce con este término a los diferentes supuesto o vicios que dan ineficacia e invalidez al acto jurídico en el transcurso del ciclo negocial; para los cuales, el ordenamiento jurídico responde con un catálogo de soluciones (conocidas como remedios contractuales); sin embargo, estas últimas no son de interés para la presente tesis (como veremos más adelante), en atención a que su finalidad es darles solución a problemas distintos al de los actos fraudulentos.

3.2.1. La teoría de la invalidez e ineficacia, y el acto inexistente

La nulidad del acto jurídico se encuentra regulada por el Título IX del Libro II del Código Civil, donde se establece la teoría de la invalidez e ineficacia de los actos jurídicos, en palabras de ZUSMAN TINMAN: “A partir de los conceptos 'matrices' de invalidez e ineficacia, sistematiza de manera orgánica la amplia gama de respuestas del ordenamiento jurídico a las anormalidades y defectos que pueden producirse a lo largo del ciclo negocial”⁸³. La nulidad, conjuntamente con la anulabilidad, la rescisión, la revocación y la resolución, entre otras figuras, constituyen remedios específicos propuestos por tal teoría, que han sido recogidos por el Código Civil, no en un título único, sino en títulos diversos y generalmente a propósito de los defectos y anormalidades que les han dado origen. Así, por ejemplo, el artículo 195^o alude a la declaración de ineficacia de actos en los que existe fraude; el artículo 754^o se refiere a la revocación de la desheredación; y el artículo 1447^o se refiere a la rescisión por lesión.

La distinción más generalizada entre ambos conceptos es la que considera inválido, propiamente, al negocio al que le falte o se encuentre viciado alguno de los elementos esenciales o carezca de uno de los presupuestos necesarios al tipo de negocio a que pertenece; se califica, en cambio de simplemente ineficaz el negocio en el que están en regla los elementos esenciales y los presupuestos

⁸² Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p. 125-126.

⁸³ Cfr. ZUSMAN TINMAN, Shoschana. “*Teoría de la invalidez y la ineficacia*”, en *Revista Ius Et Veritas*, p.159, [ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15405/15857>

de validez, cuando, sin embargo, impida su eficacia una circunstancia de hecho extrínseca a él.

Para otro sector de la doctrina, la invalidez se produce por la ausencia de los requisitos exigidos por la ley, en tanto que la ineficacia se produce, genéricamente, por cualesquiera otras causales, caracterizándose la invalidez por aludir a un "no poder" de las partes, en tanto que la ineficacia alude a un "no querer" de las mismas, como ocurre en los casos de negocios condicionales, resolubles o revocables.

MORALES HERVIAS, apunta: "... la validez indica la regularidad del contrato. El contrato válido es el contrato que responde a las prescripciones legales. Por el contrario, la eficacia del contrato se refiere a la producción de sus efectos. De esta diversidad de nociones se concluye que la validez no implica necesariamente la eficacia del negocio. El concepto de validez no se contrapone al de eficacia. La eficacia supone la validez del contrato, pero no solamente la validez, sino, además, idoneidad de producir consecuencias jurídicas"⁸⁴.

Añade, "La eficacia del contrato es la productividad de los efectos jurídicos (mutaciones jurídicas o cambios de situaciones jurídicas subjetivas). La eficacia indica la productividad de las consecuencias jurídicas. El contrato es eficaz cuando produce sus efectos jurídicos. En general el efecto jurídico es una mutación jurídica, es decir el cambio de una situación de derecho"⁸⁵.

ESPINOZA ESPINOZA⁸⁶, explica que el negocio jurídico en su aspecto fisiológico tiene dos momentos, el de validez, en el cual se estudia su estructura (en el cual se analizan, principalmente, sus elementos – denominados esenciales), y el de eficacia, en el que se estudia los efectos jurídicos del mismo. La regla general es que un negocio jurídico válido produzca efectos jurídicos, vale decir, sea eficaz. Sin embargo, nos podemos encontrar frente a casos de negocios jurídicos que son válidos pero ineficaces, como el supuesto del negocio jurídico sometido a condición suspensiva, o frente al caso de negocios inválidos pero eficaces, como el supuesto del (denominado) matrimonio putativo, regulado

⁸⁴ Cfr. MORALES HERVIAS, Rómulo. *Las patologías...*, Ob. Cit., p. 199-200.

⁸⁵ Ibidem, p. 200.

⁸⁶ Cfr. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia*, Lima, Gaceta Jurídica, 2008, p. 7.

en el artículo 284 c.c., en el que el matrimonio invalido produce efectos jurídicos (como si se tratase de un divorcio) con respecto al cónyuge que lo contrajo de buena fe.

Por consiguiente, en su momento patológico, el negocio jurídico puede atravesar por una invalidez, que es definida como una “irregularidad jurídica”, del negocio “que implica la sanción de la ineficacia definitiva”, advirtiendo que “tal sanción puede ser automática o de aplicación judicial”; o por una ineficacia, que se entiende como la no producción de efectos jurídicos, o como sostiene un sector de la doctrina nacional, como la “calificación negativa por parte del ordenamiento jurídico respecto a un comportamiento humano que evidencia intereses no merecedores de tutela”.

De igual forma, al explicar sobre la diferencia entre la nulidad y la anulabilidad, en el prólogo del libro de PALACIOS, señala que “...Estas dos categorías deben distinguirse de la inexistencia, la cual está “más allá de la nulidad: es inexistente el contrato o el acto que no es identificable como tal, pues carece del mínimo esencial que permite hablar de cierto evento como de contrato o de acto unilateral. La importancia de la distinción entre nulidad e inexistencia se encuentra en lo siguiente: el contrato o el acto inexistente no produce aquellos efectos limitados que el contrato o el acto nulo producen”⁸⁷.

3.3. El acto inexistente

Para iniciar el presente apartado, se debe mencionar: a) que el Derecho Francés es responsable de ampliar las categorías de nulidad y anulabilidad, agregando y consolidando la de inexistencia negocial⁸⁸; y b) que la legislación peruana no reconoce la figura jurídica de Inexistencia⁸⁹, habiendo hasta la actualidad, discrepancias entre los doctrinarios sobre si se debería o no, reconocerse tal figura legislativamente⁹⁰.

⁸⁷ Cfr. PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. *La nulidad del negocio jurídico: Principios generales y su aplicación práctica*, Lima, Jurista editores, 2002, p. 30.

⁸⁸ Cfr. TANTALEÁN ODAR, Reynaldo Mario, *Nulidad del Acto Jurídico. Problemas casatorios*, primera edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2014, p.30.

⁸⁹ Cfr. NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. *La invalidez e ineficacia del negocio jurídico*, primera edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2014, p. 26.

⁹⁰ Como señala NINAMANCCO, La cuestión radica en si la distinción tiene relevancia fuera del ámbito estrictamente conceptual, fundamentalmente a la luz de la normativa que contempla nuestro Código Civil. Cfr. *Ibidem*.

A la sazón, VIDAL RAMIREZ, intentando explicar la falta de regulación de la Inexistencia del Acto, menciona que el acto inexistente se encuentra inmerso en el acto jurídico nulo; por ello, nuestro sistema jurídico solo reconoce al acto jurídico nulo y al acto jurídico anulable⁹¹. Debiéndose aclarar, que no se comparte el pensamiento de justificar la falta de regulación en la simple equiparación legislativa de ambas figuras.

Así, MORALES⁹² explica que, en el Perú, el debate sobre la inexistencia y la nulidad tiene como punto de referencia los artículos V del Título Preliminar⁹³, 219^o incisos 7 y 8⁹⁴, 1359⁰⁹⁵ y 1360⁰⁹⁶ del Código Civil de 1984. Influenciados por la doctrina española, ZUSMAN TINMAN Y DE LA PUENTE Y LAVALLE propusieron la distinción entre inexistencia y nulidad para efectos de la reforma del Código Civil de 1936: se produce la inexistencia cuando la falta de un elemento sea de tal relevancia que impida hasta la apariencia de un acto jurídico, lo cual determina que no pueda producir efectos ni siquiera negativos. La nulidad en cambio supone un acto jurídico que, aunque inválido existe siquiera como supuesto de hecho capaz de producir efectos secundarios, diferentes o negativos. Esta propuesta no fue acogida por el legislador del Código Civil de 1984 y su inadmisibilidad fue el pretexto para que la doctrina nacional rechazara la figura.

NINAMANCCO CÓRDOVA, manifiesta: “Se reconocen tres planos para comprender la dinámica del negocio en la experiencia jurídica: la existencia, la

⁹¹ Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p.609.

⁹² Cfr. MORALES HERVIAS, Rómulo. “Inexistencia y nulidad analizadas desde el punto de vista de los derechos italiano, español y peruano”, en *Revista del Foro N°1*, 1998, [ubicado el 29. IV 2019], Obtenido en: www.researchgate.net/profile/Romulo_Hervias/publication/28130780_Inexistencia_y_nulidad_analizadas_desde_el_punto_de_vista_de_los_derechos_italiano_espanol_y_peruano/links/5513fdb90cf283ee08349d32/Inexistencia-y-nulidad-analizadas-desde-el-punto-de-vista-de-los-derechos-italiano-espanol-y-peruano.

⁹³ Artículo V.- Orden público, buenas costumbres y nulidad del acto jurídico: Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.

⁹⁴ Artículo 219.- Causales de nulidad: El acto jurídico es nulo:

(...)

7.- Cuando la ley lo declara nulo.

8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa.

⁹⁵ Artículo 1359.- Conformidad de voluntad de partes: No hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria.

⁹⁶ Artículo 1360.- Validez del contrato con reserva: Es válido el contrato cuando las partes han resuelto reservar alguna estipulación, siempre que con posterioridad la reserva quede satisfecha, en cuyo caso opera retroactivamente.

validez y la eficacia. Así, antes de verificar si nos hallamos ante un negocio válido o inválido, debemos determinar previamente si el negocio existe realmente o no. Solo los negocios existentes pueden recibir el calificativo de válido o inválido. Luego de verificar si el negocio es válido o inválido, cabe analizar su eficacia. Se nota, pues, que la inexistencia sería la primera "patología" que podría advertirse al pretender evaluar un negocio jurídico"⁹⁷.

Para HINESTROSA⁹⁸, el negocio jurídico es inexistente como tal, cuando no se recorre a plenitud su definición legal o social y, por lo tanto, queda reducido al plano puramente social, desprovisto de juridicidad o, en otros términos, la conducta dispositiva es irrelevante cuando en la práctica la aplicación del supuesto de hecho es incompleta o resulta contradictoria, y esa falta de plenitud o esta antinomia no puede conducir más que a la nada en el campo jurídico negocial.

Asimismo, explica que el negocio inexistente es irrelevante, no puede producir efecto alguno como tal (ni compromiso, ni resultado práctico); y las modificaciones de la realidad que llegaren a presentarse en razón o con ocasión de este, habrán de ser tratadas y resueltas con empleo de las normas que gobiernan los hechos o actos respectivos, pero no con las que regulan el negocio jurídico en general o la figura que se intentó poner en acción. Por ello, en principio, no hay lugar a una acción declarativa de la inexistencia, aun cuando en un momento dado sea menester un pronunciamiento de «acertamiento» (verificación) que elimine toda duda al respecto, o se requiera el ejercicio de las acciones pertinentes para eliminar las alteraciones de hecho ocurridas en el entretanto.

TANTALEÁN ODAR, citando a GALENO, señala que "la inexistencia es una categoría medieval y que fueron los canonistas de entonces quienes la acuñaron al considerar como inexistente al matrimonio celebrado entre personas del mismo sexo". Ello debido a que tal unión era contraria al concepto natural del matrimonio, a falta de una norma de derecho que hubiese contemplado esa hipótesis; el autor añade que GALENO, a su vez, cita a GRIPPO, quien proclama

⁹⁷ Cfr. Cfr. NINAMANCCO CÓRDOVA, *Ob. Cit.*, p. 31.

⁹⁸ Cfr. HINESTROSA, Fernando, "EFICACIA E INEFICACIA DEL CONTRATO", [ubicado el 29.IV 2019], Obtenido en www.rdpucv.cl/index.php/rderecho/article/download/433/406

que la idea de inexistencia contractual es de origen iusnaturalista; y que su fundamento estaría en que el legislador no es omnipotente, y toda innovación legislativa encuentra, en todo caso, un límite concreto en el orden natural de las cosas. Por ello agrega que la nulidad deriva de la ley positiva, mientras que la inexistencia tiene su fuente en el orden natural de las cosas⁹⁹.

En la teoría del Acto Jurídico, dentro del tema Estructura del Acto Jurídico, se conoce que aquel, para su validez o existencia requiere de los llamados elementos esenciales, que son componentes imprescindibles que le dan el carácter definitorio al acto jurídico, o sea, que han de estar presentes para que el acto jurídico alcance existencia jurídica; por ello, todo acto jurídico los necesita como requisito para su validez y eficacia¹⁰⁰.

Finalmente, ZUSMAN TINMAN afirma que: “razones técnicas justifican mantener la inexistencia como figura autónoma: únicamente el negocio nulo puede ser salvado mediante su conversión en otro negocio válido o mantenido como putativo, como es el valor de la letra nula como reconocimiento de deuda en el primer caso y la validez del matrimonio nulo del cónyuge de mala fe, en el segundo caso. Se requiere, entonces, de una figura extrema que impida toda posibilidad de convalidación y esa figura es la de la inexistencia del negocio jurídico”¹⁰¹.

3.3.1. Ámbito de aplicación en la inexistencia del acto jurídico.

Al referirnos al ámbito de aplicación de la inexistencia del acto jurídico, se debe tener en cuenta los dos momentos existentes para su constitución o configuración, los cuales son: a) cuando el acto aún no ha nacido, requisito necesario para esta figura, y b) cuando el acto ya ha nacido, en el cual es competente la nulidad y anulabilidad; teniendo en cuenta que la situación o momento en que se encuentra el acto es fundamental para la determinación de la inexistencia.

⁹⁹ Cfr. TANTALEÁN ODAR, Reynaldo Mario. *La nulidad del Acto Jurídico y las incoherencias en su tratamiento*, Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2010, p. 76.

¹⁰⁰ Cfr. VIDAL RAMÍREZ, Fernando. *Ob. Cit.*, p. 123.

¹⁰¹ Cfr. ZUSMAN TINMAN, Shoschana, *Ob. Cit.*, p. 161.

De esta manera, ESPINOZA¹⁰², sostiene que la inexistencia se desenvuelve en el plano del no ser, y la nulidad en un modo de ser del acto. En este sentido se afirma que la falta de uno de sus elementos necesarios para la formación del acto jurídico conlleva a afirmar que el acto no tiene vida, es inexistente, de ello se entiende que desde el punto de vista de la ineficacia, se traduce en una ausencia total de efectos jurídicos. Este argumento refuerza la idea antes mencionada, sobre los elementos esenciales del acto jurídico, en cuanto que un acto válido es aquel que tiene existencia y es reconocido por la legislación, mientras que en el acto jurídico inexistente, no se podría hablar de validez, en tanto que no cuenta con existencia.

3.4. La valoración jurídica de los actos fraudulentos.

De lo mencionado anteriormente, respecto al fraude inmobiliario cuyas modalidades se basan en lograr la inscripción de un título fraudulento (mediante falsificación o suplantación) en los Registros Públicos para obtener la protección que brinda el Principio de Fe Pública Registral, se cree necesario, en mérito a encontrar una solución a tan complicado asunto, analizar la problemática partiendo de una valoración jurídica de dichos actos fraudulentos, la cual nos permita responder al cuestionamiento si los actos posteriores a este merecen o no la protección que brinda el Registro, en mérito al artículo 2014¹⁰³ del Código Civil.

En primer lugar, se debe aclarar que, en este punto se presenta el siguiente supuesto: A le vende a B, venta realizada mediante fraude provocado por X (Defraudador), pero que logra alcanzar la inscripción en Registro Públicos; sin embargo, en dicha venta no ha participado A y por ende, en ningún momento ha brindado su manifestación de voluntad; posteriormente, B transfiere la propiedad mediante venta a C, y este le transfiere a D, quien finalmente ostenta la titularidad de la propiedad y la legitimación que otorga el Registro; asimismo, se debe

¹⁰² Cfr. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Ob. Cit.*, p. 19.

¹⁰³ *Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

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

mencionar que nos encontramos en el supuesto de que las venta de B, C y D no sólo fueron inscritas en los Registros Públicos, sino que también fueron de carácter oneroso y contaron con la buena fe de los sujetos; es decir, cumplen con los requisitos del 2014^o del Código Civil, pues de ser lo contrario no se podría aplicar el Principio de Fe Pública Registral.

En este punto debemos atender a la primera venta (venta fraudulenta), pues a partir de esta se va a generar la cadena de ventas posteriores que permitirán cumplir con los requisitos dispuestos en el 2014^o; siendo así, en un primer momento, A es un comprador que ha contratado en base a lo normado en el artículo 1352^o¹⁰⁴ y que además ha sido diligente al inscribir su propiedad en Registros Públicos, entidad que le brindará protección y Seguridad Jurídica a su adquisición, ya que su Derecho de Propiedad es constitucionalmente Inviolable¹⁰⁵; por lo que A vuelve a su casa tranquilo por sentirse seguro de su legal y correcta adquisición.

Es en este contexto que surge el personaje X, quien es un defraudador que conoce las deficiencias que nuestro ordenamiento jurídico tiene respecto a la aplicación del Principio de Fe Pública Registral; por consiguiente, mediante una falsificación o suplantación logra la tan importante Inscripción Registral, otorgándole a su ilícito, en apariencia y equivocadamente, la protección que brinda el registro; sin embargo, necesariamente debemos detenernos aquí, antes de analizar las ventas posteriores y la validez de las mismas.

Se debe tener en cuenta, que en la primera venta (que logra infiltrarse en el Registro) no existe una verdadera declaración de voluntad del propietario legítimo pues teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 140^o del Código

¹⁰⁴ Artículo 1352^o del CC.- Perfección de contratos: *“Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”.*

¹⁰⁵ Artículo 70^o de la CP.- 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.

Civil¹⁰⁶, se puede afirmar que en dicho acto, además de ser un ilícito penal¹⁰⁷, se aprecia que: a) No existe una manifestación de voluntad del agente capaz, pues X es el único que expresa voluntad de despojar de su propiedad a A, mediante la comisión de un ilícito; b) No se puede afirmar que el objeto sea jurídicamente posible, en tanto que no es A (verdadero legitimado) quien transfiere la titularidad de bien; y c) En ningún sentido puede siquiera pensarse que existe un fin lícito. En consecuencia, se debe dejar sentado que en el presente caso (en mérito a su significativo contexto y las consecuencias jurídicas que se desprenden de una valoración equivocada de estos ilícitos), se debe concluir irrevocablemente que, la falta de más de un elemento esencial posee tal relevancia que impide hasta considerar la apariencia de un acto jurídico, lo cual determina que no pueda producir efectos ni siquiera negativos; es decir, nos encontramos ante la inexistencia de un acto jurídico, un acto que ni siquiera ha nacido.

Para reforzar la idea se puede citar a TANTALEÁN ODAR¹⁰⁸, que al explicar la estructura del Acto Jurídico en el Código Civil peruano vigente, manifiesta que en este tema, se presenta una complicación recurrente al querer establecer cómo se debe entender a la voluntad dentro de la estructura del Acto Jurídico; pues, no se puede entender que la manifestación de voluntad sea un elemento o componente del mismo, toda vez que el artículo 140º del CC la asimila como su esencia, prescribiendo que “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”; asimismo, el autor explica que: “si nuestro código afirma que el acto jurídico es la manifestación de voluntad, cuando no hay manifestación de voluntad estamos ante una ausencia de acto jurídico, jamás estaremos ante un acto jurídico nulo. Por tal razón, a la manifestación de voluntad se la puede concebir como un

¹⁰⁶ Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales: “El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:

- 1.- Agente capaz.
- 2.- Objeto física y jurídicamente posible.
- 3.- Fin lícito.
- 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

¹⁰⁷ Cabe resaltar que en la presente investigación no se pretende abordar el tema de las sanciones penales que pueden surgir como consecuencia de los ilícitos cometidos con la finalidad de lograr el fraude inmobiliario (las cuales deben estudiarse en una posterior investigación), toda vez que se pretende dar una solución desde el ámbito del derecho civil.

¹⁰⁸ Cfr. TANTALEÁN ODAR, *La nulidad del Acto Jurídico y las incoherencias en su tratamiento*, Ob. Cit., pp. 64-65.

elemento consustancial del acto jurídico pues, según nuestro legislador, ella se dispone como la esencia misma del negocio”¹⁰⁹.

Conviene añadir lo expresado por PALACIOS¹¹⁰, quien al referirse a la manifestación de voluntad, explica que la idea central de su exposición es resaltar que la declaración es, por excelencia el elemento que permite descubrir el sentido de la *fattispecie negocial*. La declaración de voluntad constituye la fuente primaria del significado objetivo del precepto negocial siendo de vital importancia para fines interpretativos.

En el mismo sentido, explica que cuando el art. 219 inciso 1 se refiere a la falta de manifestación del agente (entiéndase declaración de voluntad), alude, antes que a un problema de falta de existencia material, a uno de relevancia; es decir, la operatividad de la causal se encuentra sometida a un análisis de la textura de la declaración de voluntad, en otros términos, a su perfil intrínseco, puesto que es probable que nos encontremos solamente frente a una apariencia de declaración de voluntad, la que no siendo relevante no producirá ningún efecto vinculatorio. Ello seguramente hará pensar en el juicio de irrelevancia, antes que en un juicio de invalidez – ineficacia, que tendría como consecuencia directa sustraer al fenómeno de toda calificación jurídica, lo que inmediatamente nos reconduce a la noción de inexistencia. Sin embargo, el problema ha sido resuelto en el plano del derecho positivo, en el sentido de sancionar con la nulidad, y no con la irrelevancia – inexistencia, al negocio que carezca de una declaración de voluntad jurídica relevante.

Sin perjuicio de la aplicación del principio *iura novit curia*, prescrito en el artículo VIII del Título Preliminar del Código Civil¹¹¹, en sede procesal, el fundamento legal de esta pretensión sería la aplicación del artículo 1359º del Código Civil y el artículo 46º del TUO del Reglamento General de Registros Públicos¹¹². El

¹⁰⁹ *Ibidem*.

¹¹⁰ Cfr. PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. *Ob. Cit.*, pp. 127-134.

¹¹¹ Artículo VIII.- Obligación de suplir los defectos o deficiencias de la ley: Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho y, preferentemente, los que inspiran el derecho peruano.

¹¹² 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 1359º del Código Civil es aplicable porque en la transferencia de A a B no se aprecia que se cumpla con el requisito de que las partes estén de acuerdo con todo lo estipulado en el contrato, pues en este caso A no está al tanto de la transferencia; es decir, no se advierte la declaración de voluntad de A razón por lo que es imposible que exista consentimiento entre las partes y, por ende, el contrato.

Mientras que el artículo 46 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, también es aplicable en tanto que indica " La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes", entonces, al realizar una interpretación lógica de la norma, se interpreta que: si no se convalidan los actos nulos o anulables, con mayor razón no se deben convalidar los actos inexistentes. Es pertinente señalar que lo mencionado no conlleva a entender se haya subsumido los efectos de la inexistencia dentro de la nulidad, pues como se ha señalado anteriormente, estas figuras se encuentran en distintos planos, pero al no existir una norma específica en la Legislación Peruana que establezca la existencia de los "actos o contratos inexistentes" es necesario realizar una interpretación más amplia de los alcances del artículo 46 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos.

Por ello, se debe tener en cuenta lo señalado por GHERSI, quien manifiesta que: "La falsificación de documentos públicos o privados, que revisten importancia fundamental para la consolidación de derechos, debe ser analizada por los magistrados en forma rigurosa, pues la confianza de las personas y de la colectividad en general en los escribanos es la base del sistema social"¹¹³.

Finalmente, en la Casación 2988-99-LIMA, La Sala Civil Transitoria De La Corte Suprema De Justicia De La República, refiere en su Primer considerando que "el concepto de fin ilícito en la doctrina peruana comprende tanto lo legal como lo moral y queda a criterio del Juez apreciar esta última, en el marco de las denominadas 'buenas costumbres'", y citando a LEÓN BARANDIARÁN, agrega que en estos casos, "el ordenamiento jurídico no podría, sin contradecirse a sí mismo, asegurar al acto su propia validez y eficacia; ya que se trata de impedir

¹¹³ Cfr. GHERSI, Carlos Alberto, HISE, Mónica, ROSSELLO, Gabriela & otros. *Nulidades de los actos jurídicos: civil, comercial, penal, procesal*, Buenos Aires: Editorial Universidad, 2005, p. 455-456.

que un contrato de vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentales del estado”. Asimismo, comentando el artículo 219 inc. 4, referido a fin ilícito como causal de Nulidad Absoluta del Acto Jurídico, menciona en su considerando Segundo que: “Es ilícito todo aquello contrario a las normas legales imperativas (*ius cogens*), especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto¹¹⁴.”

3.5. La nulidad de arrastre por inexistencia de acto jurídico.

Así las cosas, no cabe duda del surgimiento de la siguiente interrogante: Si el acto fraudulento inscrito en Registros Públicos es inexistente, ¿qué pasará con las posteriores inscripciones que surgen a partir de dicho acto fraudulento? Para ello, se debe tener en cuenta que: en el quehacer cotidiano, el registro pretende evitar el efecto arrastre de las nulidades, mediante la protección que brinda el Principio de Fe Pública Registral; siendo así, en el derecho común, cuando se declara la invalidez de un acto jurídico, quedan invalidados todos los actos posteriores a él. El registro entonces neutraliza ese efecto a fin de dar seguridad al tráfico jurídico.

Por otro lado, jurisprudencialmente se ha determinado que: La protección del tercero no convalida el acto nulo, lo que ya viene regulado en el artículo 46° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos: “La nulidad absoluta del acto jurídico opera de pleno derecho, porque importa la inexistencia del acto y no produce los efectos queridos. El acto jurídico afectado por anulabilidad produce ciertamente el efecto que persigue, habida cuenta que contiene todos los elementos constitutivos indispensables, solo por estar afectado por alguno de estos elementos puede ser impugnado, pero subsiste el acto mientras que judicialmente no se haya declarado su invalidez¹¹⁵”. De la misma manera se tiene que: “El principio de buena fe registral que contempla el

¹¹⁴ Cfr. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Ob. Cit.*, p. 109-111.

¹¹⁵ CAS N° 2514-97 Ica, publicado el 30/04/2001. *Diálogo con la Jurisprudencia N° 32*. Mayo 2001. Pág. 309.

2014° del Código Civil es aplicable al tercero registral solo en caso de anulabilidad y no de nulidad”¹¹⁶.

También a nivel judicial¹¹⁷, se ha determinado que: “El acto jurídico afectado de nulidad absoluta se reputa inexistente, nulo ipso iure, por tanto y cualquier acto jurídico subordinado a él es igualmente nulo e ineficaz” (Exp. 1413-90-La Libertad); y, que “La nulidad absoluta del acto jurídico opera de pleno derecho, porque importa la inexistencia del acto y no produce los efectos queridos” (Casación N° 2514-97-Ica).

De la misma forma¹¹⁸: “Dentro de la patología del acto jurídico, nuestra legislación claramente distingue los actos jurídicos nulos de los meramente anulables. Son nulos y, por tanto, inexistentes aquellos en que falta alguno de los requisitos esenciales de este, cuando sea contrario a normas imperativas o sea ilícito” (Casación N° 738-99-Cañete); asimismo: “(...) mientras que al haberse declarado nulo un acto, este no tiene efectos para nadie pues nunca existió” (Casación N° 1208-2007-Lima).

TANTALEÁN, atendiendo al derecho comparado, hace referencia a un fallo argentino muy adecuado respecto al presente tema: “La inexistencia de los actos jurídicos es una categoría conceptual puramente racional – ajena al sistema estrictamente legal de las nulidades – que nuestro entendimiento aplica a ciertos hechos que, pese a tener apariencias de acto jurídico, no son tales por carecer de algún elemento constitutivo. En cambio las nulidades son acciones legales a actos jurídicos existentes pero imperfectos”¹¹⁹.

De lo expresado anteriormente, se puede determinar los actos fraudulentos deberían ser declarados como inexistentes y no tener incidencia en el mundo jurídico; pero, como nuestra legislación no reconoce la figura de la inexistencia, una solución alterna sería declarar la nulidad absoluta de dicho acto fraudulento

¹¹⁶ CAS N° 5280 – 2006 Arequipa, [ubicado el 29.IV 2017], Obtenido en: <https://app.vlex.com/#vid/65063713>

¹¹⁷ Cfr. TANTALEÁN ODAR, *La nulidad del Acto Jurídico y las incoherencias en su tratamiento*, Ob. Cit., p. 77.

¹¹⁸ Cfr. TANTALEÁN ODAR, *Nulidad del Acto Jurídico. Problemas casatorios*, Ob. Cit., pp. 50-51.

¹¹⁹ Cfr. TANTALEÁN ODAR (citando a VEGA VEGA, Jesús Edgardo; *El acto jurídico en las instituciones del derecho civil*, Palestra Editores, Lima, 1998, p. 424), *La nulidad del Acto Jurídico y las incoherencias en su tratamiento*, Ob. Cit., p. 80.

y la nulidad de arrastre para los actos posteriores a esa transferencia fraudulenta; lo que en consecuencia, ameritaría una modificatoria al artículo 2014 del Código Civil, que impida que dicho artículo se aplique a los casos de fraude inmobiliario, y que permita la nulidad de arrastre.

4. Medidas legislativas para frenar el fraude inmobiliario

El fraude inmobiliario, al alcanzar la inscripción en registros (falsificación o suplantación), ha cobrado tal magnitud que obliga a tomar acciones rápidas para poner un freno a esta situación. Con la intención de implementar mecanismos de seguridad se llevaron a cabo una serie de acciones, de las cuales, las más destacables son:

1. En sede notarial se optó por implementar la tecnología mediante la utilización de la huella biométrica¹²⁰, que permite identificar a las partes contratantes a través de la huella dactilar que es comparada con la que se encuentra en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC).
2. En sede registral se optó, mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, por la alerta registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto de su partida, a fin de que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes¹²¹. Posteriormente, se expidió la Directiva N° 001-2012- SUNARP-SN, que Regula el bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos Protocolares, mediante la cual

¹²⁰ El Ministerio de Justicia del Perú a través del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS, publicado el 15 de mayo del 2013, obligó a las notarías a adoptar medidas de seguridad contra la delincuencia, con el propósito de involucrar a esta actividad en la lucha contra la inseguridad ciudadana y garantizar la seguridad jurídica en el país. De acuerdo con el citado decreto, la norma precisa que su objetivo será confirmar la identidad de los usuarios o intervinientes en los actos notariales, a través de su fotografía y huella digital, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1049. Así, cuando se solicite gravar o disponer de bienes o se otorgue un poder para tal fin, ya sea mediante escrituras públicas, actas de transferencia de muebles o inmuebles, actas y escrituras de procedimientos no contenciosos, instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria o inmobiliaria, los notarios deberán someter a los solicitantes a este sistema. La norma que desarrolla la Ley N° 28194, sobre la lucha contra la evasión y formalización de la economía, encarga finalmente al Consejo del Notariado, órgano del sector Justicia, verificar el cumplimiento de las medidas preventivas en las oficinas notariales.

¹²¹ Actualmente, La alerta registral ha incrementado su ámbito de información, y ahora nos brinda dos servicios: alerta de inscripción y alerta de publicidad; el primero nos informa de alguna transferencia de propiedad o derechos respecto a nuestra partida registral; mientras que el segundo nos informa sobre todo tipo de publicidad que solicite con relación a dicha partida registral.

se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

3. A su vez, en forma posterior, se emitió la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de acreditación de *quórum*, constituyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de Personas jurídicas a cargo de la SUNARP.

Todas estas medidas implicaron un esfuerzo significativo de la SUNARP en la lucha frontal contra los grupos delincuenciales; sin embargo no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos, los cuales en algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de la falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

4. A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se puso a disposición de la ciudadanía el mecanismo de inmovilización temporal de las partidas de los predios¹²², siendo que la inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en el Registro de Propiedad Inmueble. También se podrá solicitar un plazo menor, lo cual deberá ser mencionado en forma expresa en la escritura pública¹²³.

¹²² Los titulares de los inmuebles cuentan con una protección especial al establecer la SUNARP el procedimiento para la inmovilización parcial y temporal de las partidas registrales de sus predios, registradas ante esta entidad. De acuerdo con la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN por la que se regula este trámite, el propietario de un predio puede cerrar de manera voluntaria y temporal la partida donde se encuentre inscrita su propiedad, inmovilizándola temporalmente, para impedir que personas inescrupulosas realicen transferencias, cargas o gravámenes en la misma.

¹²³ SUNARP. *Conoce cómo funciona el servicio de Inmovilización Temporal de Predios*, 2017 [Ubicado el 20.IV. 2019]. Obtenida en:

5. Del mismo modo, en sede registral¹²⁴ se debe mencionar el mecanismo Módulo “Sistema Notario”, el cual es un sistema que permite a los notarios indicar, a través de una contraseña de seguridad, quienes serán sus dependientes o terceros autorizados para presentar instrumentos notariales al registro. De esta manera, se eliminan los casos de falsificación de oficios donde se designa supuestos dependientes de notarios para ingresar documentación irregular.
6. Asimismo, se creó el Sistema de Intermediación Digital (SID-Sunarp)¹²⁵, el cual es un sistema que permite al notario presentar el parte en forma electrónica, firmarlo digitalmente para su presentación y enviarlo al registro. Esto implica reducir al mínimo la posibilidad que se presenten al registro documentos falsos ya que se elimina el uso del papel (‘cero papel’) con lo cual se logra afianzar la integridad y autenticidad de la documentación.
7. En sede legislativa, el 26 de marzo del 2015, se publicó la Ley N° 30313¹²⁶: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049.

Esta Ley tiene como objeto “establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y

<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/01/17/conoce-como-funciona-el-servicio-de-inmovilizacion-temporal-de-predios>.

¹²⁴ Cfr. REVISTA INSTITUCIONAL ENFOQUE REGISTRAL N° 13. *Normas propuestas por Sunarp fortalecen seguridad jurídica*, 2016 [ubicado el 07.X 2019]. Obtenido en <https://www.sunarp.gob.pe/PDFs/2016/REVISTAS/ENFOQUE-REGISTRAL-N13/ER-13.pdf>

¹²⁵ Cfr. MUNDO NEGOCIOS. Conoce los mecanismos de seguridad para evitar estafas inmobiliarias. 2017 [ubicado el 19.X 2019]. Obtenido en <http://mundonegocio.pe/conoce-los-mecanismos-de-seguridad-para-evitar-estafas-inmobiliarias/>

¹²⁶ Diario EL PERUANO. “LEY N° 30313” [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en: <http://www.elperuano.com.pe/NormasElperuano/2015/03/26/1216945-1.html>

del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica” (Ley N° 30313 artículo 2°).

La citada Ley, fue desarrollada a través del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado mediante DECRETO SUPREMO N° 010-2016-JUS, de fecha 22 de julio del 2016. Sin embargo, siguiendo la opinión de PASCO ARAUJO, sobre este reglamento podemos afirmar que: “El problema no resulta en sí del contrato fraudulento, sino la posibilidad de que aparezca un tercero de buena fe, cuyo derecho se derive de dicho contrato fraudulento y que al ser inscrito resulte inatacable. Para ser coherentes, ello consistiría en cerrarle las puertas al tercero registral o limitar las posibilidades de que este aparezca. Una forma radical de lograr esto es estableciendo legislativamente una disposición normativa según la cual cada vez que en la cadena de transferencias se constate la existencia de un contrato fraudulento, el tercero registral jamás quedará protegido, aun cuando pueda acreditar que actuó de buena fe”¹²⁷.

En este punto, debemos hacer un alto y preguntarnos, ¿las medidas tomadas por Sunarp, realmente solucionan el problema del fraude inmobiliario?, al parecer en el intento apresurado de frenar a estas mafias, se han dado una serie de medidas que minimizan el número de intentos de fraude; sin embargo, la corta historia de este fenómeno ilícito, nos demuestra una y otra vez, que al ser un negocio tan lucrativo, las mafias viven en constante actualización y evolucionan sus modalidades de forma muy rápida, siempre con el objetivo de defraudar al Sistema Registral, desde los trámites notariales hasta la propia inscripción registral.

Nadie duda de la buena intención en la dación de las medidas mencionadas, ni se discute su efectividad¹²⁸; empero, podemos cuestionarnos, ¿qué impide que

¹²⁷ Cfr. PASCO ARAUJO, Alan. “Medidas contra el fraude inmobiliario en la Ley 30313 y su reglamento: ¿curada la enfermedad?”. *En Gaceta Civil y Procesal Civil. Registral/Notarial*. Tomo N° 39, Septiembre 2016, p. 301.

¹²⁸ La misma idea sostiene ESCAJADILLO, quien manifiesta: “Es aquí, donde resalta lo infructuoso de las modificaciones, ya que, si bien en el caso de la Ley N° 30313, se identificaron claramente los supuestos de hecho fraudulentos (falsificación de documentos o suplantación de identidades), no se tomaron medidas para prevenir su producción. Por ello, lo que se debe fortalecer son los procedimientos, siendo más estrictos, deben modernizarse. Estamos convencidos que recurrir a la tecnología ayudará a prevenir estos hechos indeseados y permitirá fortalecer el sistema de adquisición de bienes. Estamos convenidos que un paso importante hacia ello, ha sido la implementación del Sistema de Intermediación Digital – SID Sunarp, con la Directiva N° 004-2014-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 234-2014-SUNARP/SN de fecha 17 de septiembre de 2014 y la

las mafias sigan operando?, ¿Cuál es el mensaje desalentador para la realización de sus ilícitos?, sin ánimos alarmistas, ¿Qué impide, por ejemplo, que las mafias de fraude inmobiliario (en el futuro) usen la misma tecnología (mediante el hackeo¹²⁹ del SID), para insertar partes notariales falsos?, si actuaban de forma temeraria al falsificar oficios notariales y registrar falsos dependientes de notarios en la Sunarp, menos temor tendrán al hacerlo detrás de una computadora.

8. En sede judicial, El Poder Judicial del Perú también ha manifestado su interés por dilucidar el tema. Por ello en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de octubre de 2012 se discutieron dos posiciones:

“Primera 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 afecte 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.”

“Segunda Ponencia: 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

reciente ampliación del servicio de presentación electrónica del parte notarial digital para el acto de compraventa en el Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 068-2016-SUNARP/SN57, aunque tímidamente, ya que solo se admitirá, siempre y cuando, se trate de un solo predio, una sola partida registral, titular-transferente y no se transfiera cuotas ideales, es, sin duda, un gran avance. En ESCAJADILLO, Francisco Javier. *¿Sacrilegio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos*, de fecha 15 de marzo del 2017, p. 23 [Ubicado el 27.IX 2018]. Obtenido en: <http://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/viewFile/975/782>

¹²⁹ Según el contexto, la palabra hackear puede tener varios significados diferentes y a veces la usamos indistintamente para referirnos a conceptos relacionados con piratear, crackear, parchear o realizar un ataque informático. Pero, en un principio, el sentido más amplio de este término es el que viene recogido por el Diccionario de la Lengua Española de la RAE: acceder sin autorización a computadoras, redes o sistemas informáticos, o a sus datos.

Siguiendo esta definición más amplia, la mayoría de los hacks o hackeos más importantes de la historia han sido aquellos enfocados a grandes corporaciones, empresas o plataformas online con el fin de exponer los datos (nombres y contraseñas) de sus usuarios. Podemos recordar algunos de los casos más famosos como el de Ashley Madison, en el que se expuso los datos de más de 30 millones de usuarios del famoso servicio de citas y relaciones extramatrimoniales; el de LinkedIn, poniendo en peligro las contraseñas de más de 160 millones de usuarios; o el más grande hasta la fecha, el de MySpace, que filtró los datos de 360 millones de usuarios de la ya moribunda red social; para más información Cfr. NOTICIAS DE SEGURIDAD INFORMÁTICA. *Qué es hackear y qué significa*. [ubicado el 30.VII 2019]. Obtenido en <https://noticiasseguridad.com/seguridad-informatica/que-es-hackear-y-que-significa/>

propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El Artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”.

El fundamento de la primera ponencia fue la defensa del principio de fe pública registral, indicándose lo siguiente:

Fundamentos de la primera ponencia:

“El soporte jurídico de la primera ponencia está constituido por la Casación Nro. 1845-2000-Junín que señala que el artículo 2014 del Código Sustantivo desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral según el cual se protege la adquisición de 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 fundamente en causas no inscritas antes. El fundamento del principio de la fe pública radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes y que se hayan producido confiados en el contenido del registro; para ello, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, en efecto las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la exactitud del registro deviene en propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca (Casación Nro. 1168-98- Lambayeque)”¹³⁰.

El fundamento de la segunda ponencia fue la defensa constitucional del derecho de propiedad, así se indicó lo siguiente:

Fundamentos de la segunda ponencia:

“El Artículo 70 de la Constitución del Estado preceptúa 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 la Ley. A nadie puede privarse de su propiedad

¹³⁰ PODER JUDICIAL. “*Pleno Nacional Civil – Tema 2*”, 2012 [Ubicado el 10.IV 2019]. Obtenida en:

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/f508d3004d64472080bab0d8bd148401/Pleno+Nacional+Civil-Tema+2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f508d3004d64472080bab0d8bd148401>

sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por la Ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio'. En este sentido, la inviolabilidad a la que se hace referencia en la norma constitucional, trae consecuencia, que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, esto es, el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, además en concordancia con lo previsto en el inciso 16) del artículo 2 de la Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad del derecho, por ser éste un derecho fundamental. Por consiguiente, el principio de fe pública, entendido como principio y no como excepción, es una clara muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la diligencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado. De lo contrario, estaríamos simplemente despojando a uno, para terminar atribuyendo el bien a otro casi por azar, sin racionalidad, sin que el titular originario haya contribuido de forma alguna con la apariencia que le perjudicó”¹³¹.

Así las cosas, el 20 de octubre de 2012 el Pleno adoptó por mayoría la segunda ponencia¹³², sin embargo, esta decisión del pleno no es vinculante para los jueces; por consiguiente, dependerá de la valoración que cada uno le otorgue para fallar a favor o en contra del propietario legítimo; siendo que hasta la fecha no se cuenta con una respuesta clara y definitiva (en la legislación o doctrina), que solucione el conflicto de interés que surge entre el propietario legítimo y el Tercer Adquirente cuyo título proviene de un acto inscrito de origen fraudulento; como lo expresa HUANCO PISCOCHE, en un artículo referido a la Ley 30313, señala como conclusión que: “todo intento de eliminar las trabas al desarrollo de un sector tan importante de la economía, como es el inmobiliario, es una buena noticia. Sin embargo, en nuestra opinión, el problema del fraude inmobiliario se debe afrontar desde su origen (...)”¹³³.

¹³¹ PODER JUDICIAL. “*Pleno Nacional Civil – Tema 2*”, *Ob. Cit.*

¹³² PODER JUDICIAL. “*Conclusiones del Pleno ...*”, *Ob. Cit.*

¹³³ Cfr. HUANCO PISCOCHE, Henry. “Cuando justos pagan por pecadores... Análisis de la Ley N° 30313: el fraude inmobiliario” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, abril 2015, p. 54.

Por ello, se cree que es de vital importancia que en el futuro se le otorgue un único (o al menos predecible), justo y razonable fallo a los justiciables, que no solo brinde protección de forma mecánica por el hecho de “supuestamente” cumplir con los requisitos, sino que atienda a las circunstancias de cada caso en específico y sobre todo a la realidad, en cuyo caso se entenderá que el Principio de Fe Pública Registral opera y se debe interpretar de forma excepcional¹³⁴, y que no se malinterprete otorgándole la calidad de regla irrestricta en la que se le puede despojar de su propiedad a un verdadero propietario sin culpa alguna.

¹³⁴ Cuando existe una contraposición de derechos en la cual existe por un lado, un verdadero Tercer Adquirente diligente; frente a un propietario verdadero pero negligente (como en el caso de aquel que compró un inmueble, pero por negligencia no inscribió su derecho, o de aquel que mediante el fraude a la ley y el fraude a los acreedores, pretende obtener un provecho), que producto de su actuar (negligente o malintencionado), genera una apariencia falsa en el Registro, obteniendo como resultado que el Tercero que compró amparado en lo publicitado por el Registro, conserve su propiedad. Sin embargo, no puede aplicarse la misma consecuencia, de forma mecánica al legítimo propietario que de forma diligente ha adquirido su propiedad conforme a Ley y ha inscrito su Derecho en el Registro; obteniendo como resultado que se le despoje de forma arbitraria de su Derecho para otorgárselo a un supuesto tercer adquirente, que muchas veces está coludido con las mafias que operan con esta modalidad.

CAPÍTULO III

INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL FRAUDE INMOBILIARIO

Llegados a este punto, se iniciará el presente capítulo, explicando al lector que lo que se quiere lograr con el mismo es plasmar un análisis de cómo se viene interpretando y aplicando el principio de fe pública registral frente al fraude inmobiliario; posteriormente, responderá a la pregunta: ¿Cómo debe aplicarse el principio de fe pública registral para resolver, adecuadamente, los problemas de fraude inmobiliario?

Siendo así, continuaremos con exposición de nuestra tesis basada en la idea de que para abordar un tema tan complejo como el “Fraude Inmobiliario”, se debió analizar en primer lugar, dónde se produce la patología, a fin de verificar si existen herramientas dentro del sistema capaces de erradicarlo, o de no ser así, encontrar una solución mediante la creación de un nuevos dispositivo normativo que le otorgue una solución específica, que atienda a proteger, tanto a la Seguridad del Tráfico como al derecho del propietario legítimo y el Tercero Registral.

En ese contexto, aterrizaremos en nuestra propuesta para la creación del proyecto de ley contra el fraude inmobiliario, y modificatoria el artículo 2014 del

código civil, con la cual se pretende regular de forma definitiva los problemas de Fraude Inmobiliario.

1. Interpretación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario.

Recientemente en nuestro país, producto del crecimiento económico de la última década y los llamados “Boom de la Construcción” y “Boom Inmobiliario”¹³⁵, el ámbito referente a las transferencias de bienes inmuebles ha llamado la atención de personas inescrupulosas que se han coludido para poner en funcionamiento algunas bandas de crimen organizado con la finalidad de despojar a propietarios legítimos de sus propiedades, aprovechándose de algunas falencias de nuestro Sistema Registral.

Como se explicó en el segundo capítulo, estas bandas operaban y realizaban sus ilícitos mediante varias modalidades¹³⁶, entre las que destaca la inserción de documentos o títulos falsificados en los Registros Públicos, los cuales eran elaborados con la finalidad de “engañar” al Registrador o “Defraudar al Registro”; con ello, de forma aparente, obtenían la propiedad del inmueble de forma ilícita, pero amparada por el Principio de Publicidad, Legitimación y la protección que brinda el Registro.

Posteriormente, realizaban diversas transferencias continuas, con la finalidad de cumplir con los Requisitos impuestos en el Art. 2014° y lograr la protección del Principio de Fe Pública Registral, el cual protege *jure et de jure* la confianza, creada en virtud de los actos contenidos y publicitados por el Registro¹³⁷.

Con el transcurrir del tiempo, en la doctrina nacional se ha consolidado la idea de que el principio de fe pública registral debe ser entendido de forma literal y sin

¹³⁵ Cfr. MUÑOZ, Ismael. “¿“Boom” o “burbuja” inmobiliaria? Un análisis de la industria de construcción en el Perú”, de fecha 03 de diciembre del 2012 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://puntoedu.pucp.edu.pe/noticias/boom-o-burbuja-inmobiliaria-un-analisis-de-la-industria-de-construccion-en-el-peru/>

¹³⁶ Cfr. Diario EL CORREO. “Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes. ¿Cómo evitar caer en manos de los criminales?”, de fecha 27 de enero del 2016, [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://diariocorreo.pe/economia/los-5-fraudes-inmobiliarios-mas-comunes-649555/>

¹³⁷ El artículo 10 segundo párrafo de la Ley N° 26366 (creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp) establece: “La superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional”.

excepciones (presumiéndose que los autores en ese entonces, ya consideraban el tema del fraude inmobiliario), logrando con ello (a nuestro parecer) desnaturalizar la esencia o finalidad para la que fue creado, toda vez que, sin hacer un análisis profundo de la cuestión, se puede advertir como inaceptable la idea de que la finalidad que motivó al legislador para adoptar tan importante principio, incluya la posibilidad de que con este principio se pueda convalidar y convertir en "Inatacable" un acto fraudulento e ilícito penal, que conlleva el despojo del derecho de propiedad (constitucionalmente protegido) de un propietario diligente, que goza de legitimación y que se encuentra protegido por la tutela de confianza que brinda el Registro.

En cuanto a la protección constitucional del Derecho de propiedad, se debe citar lo mencionado por ARATA: "La propiedad privada es un derecho formal y constitucionalmente protegido (art. 70 de la Constitución), lo que - en ocasiones nos lleva a pensar que es algo tangible, olvidando que ella es, en última instancia, una "afirmación de pertenencia" desconectada del control real del bien (diferencia con la posesión), pero conectada-a través de diversos medios de recubrimiento y resonancia (mecanismos de formalización y prueba de la propiedad) - con un sistema de protección que garantiza la exclusión de los demás en el aprovechamiento económico más pleno sobre un bien, pero que fallará cuando "ese mundo formal" esté sustentado en conexiones (títulos y titulaciones) inexistentes, cruzadas o en franca incandescencia"¹³⁸.

Retornando a la idea expuesta, en la actualidad la importancia de este principio ha llegado a ser malentendida, de tal manera que tanto doctrinarios como operadores del Derecho lo consideran como un dogma inamovible, que debe ser respetado a raja tabla y que trasciende a los intereses y derechos de los mismos sujetos que el derecho regula, siempre en pro de la tutela y salvaguarda de la tan invocada "Seguridad Jurídica"¹³⁹.

¹³⁸ Cfr. ARATA SOLÍS, Moisés. "La propiedad y su formalización en el derecho peruano", en *Actualidad Civil*, Tomo 34, Lima, Instituto Pacífico, abril 2017, pp. 5-8.

¹³⁹ Así, Gonzales Barrón, en el apartado "Estudio preliminar del principio de fe pública registral en el derecho peruano", sostiene que: "La pregunta que surge es: ¿sólo tiene relevancia la seguridad jurídica? ¿El Registro no está incardinado con otro valor fundamental que inspira el ordenamiento? Aquí entran en juego las disputas filosóficas: para unos no debe primar la justicia representada por el "interés del propietario" de no ser despojado sin su consentimiento; para otros debe primar la seguridad jurídica representada por el "interés del tercero" de ver

Por ello, MEJORADA, señala que el beneficio de contar con la protección de la fe pública registral es un riesgo que merece la pena: "Si no existiera esta figura, nadie celebraría contratos sobre inmuebles, pues nunca se tendría certeza de que el enajenante ostenta el derecho que dice tener. Lograr un diagnóstico completo de la propiedad supondría un estudio de todas las transferencias hacia atrás, lo que en ningún caso permitirá el conocimiento perfecto de los hechos que acompañaron a cada acto jurídico. Eventos como la capacidad de los contratantes, la violencia, la intimidación, la falsificación de documentos o incluso el estado civil de las personas son hechos de difícil comprobación. Si los adquirentes tuviesen que hacer un despliegue para verificar todo esto, sencillamente el mercado quedaría paralizado o sus precios serían prohibitivos. Por esta razón es indudable el beneficio de contar con la fe pública registral, aun cuando algunos delincuentes se aprovechen de ello"¹⁴⁰.

Concordamos parcialmente con lo acotado por el autor, pues no cabe duda de la importancia trascendental de este principio; sin embargo, no se debe olvidar que el Derecho es una ciencia que regula a la sociedad y que por tanto debe adecuarse a los cambios que esta presenta, pues "el Derecho es un ente que cobra vida propia al intervenir en la regulación de los nuevos hechos y circunstancias que se van originando por el conocimiento y el actuar del hombre"¹⁴¹.

En consecuencia, si en la realidad se vienen generando nuevos problemas para el Derecho¹⁴², como el caso del fraude inmobiliario; entonces, debe analizarse con mayor detenimiento si estos nuevos casos, pueden ser resueltos con las instituciones vigentes, o deben plantearse nuevas "adecuaciones" a las mismas

consumada su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, aunque el transmitente no sea el verdadero propietario. En GORDILLO CAÑAS Antonio. *Ob. Cit.*, p. XVIII.

¹⁴⁰ Cfr. MEJORADA, Martín. "Herramientas...", *Ob. Cit.*, 34-38.

¹⁴¹ Cfr. RODRÍGUEZ CHÁVEZ, Reyler Yulfo. "La adaptabilidad del derecho frente a los cambios en el mundo contemporáneo" [Ubicado el 02.IX 2019]. Obtenido en: http://www.derechoycambiosocial.com/revista003/cambio.htm#_ftn1

¹⁴² Todos estos cambios constituyen una suerte de factores condicionantes en la evolución del Derecho, pues exigen de éste una permanente adecuación, de manera que, mediante su capacidad de adaptabilidad se produce una suerte de acoplamiento entre los diversos cambios producidos en el mundo y el sistema jurídico, hecho que no necesariamente ocurre de manera paralela, al mismo tiempo; sino que suele ocurrir que el Derecho no siempre logra adecuarse absolutamente a todos los cambios, pero que no obstante, tarde o temprano son acogidos para ser regulados. *Ibidem*.

para cerrar las puertas a las mafias que pretendan utilizarlos para validar despojos de la propiedad constitucionalmente protegida.

No olvidemos que el derecho tiene por fin a la justicia. Por tanto no podemos pretender justificar la "aceptación" de un ilícito en salvaguarda de la Seguridad Jurídica¹⁴³; es en este punto en el que no concordamos con lo señalado por MEJORADA, pues partimos de la idea de no "mirar a otro lado" en cuanto al fraude inmobiliario porque "es indudable el beneficio de contar con la fe pública registral, aun cuando algunos delincuentes se aprovechen de ello", sino que se deben tomar cartas en el asunto y cerrarles las puertas a este tipo de mafias que lucran en base a despojos injustificados e ilícitos.

Por ende, no podemos "sacrificar" el derecho de un propietario por el bienestar del tráfico, dejando de lado incluso la garantía y protección del Registro, sino que debemos analizar la competencia de este principio en el caso concreto, para hallar una verdadera solución al problema, sin perjudicar al propietario legitimado por el Registro, ni al tercer adquirente cuyo derecho deriva de un título fraudulento (no al supuesto adquirente confabulado con la banda); y de ser necesario, se deba resarcir el daño que se le produzca a este último, cuando las garantías que otorga el Estado para el tráfico jurídico no logren su cometido.

Todo ello teniendo presente que, por ningún motivo se debe sacrificar el derecho de un inocente, perjudicándolo sin culpa alguna, mientras que los malhechores siguen lucrando indebidamente, obteniendo como resultado la sensación de inseguridad en los futuros adquirentes, incentivar la propagación de más mafias

¹⁴³ Así, Gonzales Barrón comenta: "Sobre este punto, el filósofo alemán Gustav RADBRUCH explica magníficamente que una solución favorecedora de la seguridad jurídica puede todavía ser justa, aunque como "justicia menor", lo cual implica el reconocimiento de diferentes dosis dentro de este valor: "Siendo, por tanto, la seguridad jurídica una forma de la justicia, tenemos que la pugna de la justicia con la seguridad jurídica representa un conflicto de la justicia consigo misma. Por eso este conflicto no puede ser resuelto de una manera unívoca. Trátese de una cuestión de grado: 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 de que el Derecho positivo injusto deberá ceder el paso a la justicia. Sin embargo, por regla general, la seguridad jurídica que el Derecho positivo confiere justificará también, precisamente en cuanto forma menor de la justicia, la validez del Derecho positivo en cierta medida injusto. Por tanto, no es correcto decir que la seguridad jurídica siempre se identifica con la justicia, como dice PÉREZ LUÑO, sino más bien que la seguridad es una justicia de menor entidad, que se encuentra en otro plano valorativo, y que incluso puede devenir en injusticia cuando solo se privilegia el orden. En GORDILLO CAÑAS Antonio. *Ob. Cit.*, p. XX.

de crimen organizado, y, por último, desvirtuando el concepto de Derecho, Seguridad Jurídica, Justicia, etc.

2. La ley 30313°

Como sabemos, en el Perú, el caso Orellana fue el destape mediático que permitió conocer cómo operaba esta banda de Crimen Organizado¹⁴⁴, así como las falencias de nuestro Sistema Registral. Por esta razón, el 26 de marzo del 2015 se publicó, en el Diario “El Peruano”, la Ley N° 30313, “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049”; cuyo reglamento fue aprobado mediante el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, dado el 22 de julio del 2016.

El Artículo 1° de esta Ley establece que el objetivo de la misma es prevenir y anular las acciones fraudulentas que perjudican la seguridad jurídica; para ello, regula cuatro acciones concretas: la oposición al trámite, la cancelación del asiento, la modificación del principio de legitimación y fe pública en el Código Civil, agregando también algunas modificaciones al Decreto Legislativo del Notariado.

Conviene entonces, realizar un análisis sucinto de la Ley N° 30313, teniendo en cuenta los cambios y aspectos más relevantes de la misma.

La Ley N° 30313 propone dos nuevas alternativas de solución (oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, y la cancelación del asiento registral), las cuales están sujetas al pedido formal y por escrito del notario, cónsul, juez, funcionario público, etc., quienes están legitimados por la Ley como titulares para realizar la solicitud de oposición al trámite de inscripción o la cancelación del asiento registral, en el caso de una suplantación o falsificación de documentos. Sin embargo, a nuestro criterio, estas alternativas son insuficientes para atacar el problema de fondo, puesto que, a pesar de que

¹⁴⁴ Cfr. LA LEY, el ángulo legal de la noticia. “Una explicación legal, ¿Cómo la hizo Orellana?” [ubicado el 01.IX 2018]. Obtenido en: <http://laley.pe/not/1876/-como-la-hizo-orellana-i->; <http://laley.pe/not/1877/-como-la-hizo-orellana-ii->; y, <http://laley.pe/not/1881/-como-la-hizo-orellana-iii->

creemos certero el que se tachen títulos o documentos falsos (en trámite o que ya ingresaron a los registros), se debería prestar más atención en evitar que éstos no puedan ingresar al registro o de ser el caso, evitar su validación y protección mediante el Principio de Fe Pública Registral.

Así, se puede mencionar como ejemplo, los casos de los “poderes falsos”; es decir, poderes para representación, en los que el titular registral faculta a un tercero para la realización de actos de disposición; en el cual, el verdadero titular no ha participado, pues su identidad ha sido suplantada o el documento ha sido falsificado (fuera del Registro); estos títulos falsos, pese a los mecanismos adoptados por el Registro para impedir su inscripción registral, aún cuentan con posibilidad de alcanzar la inscripción, pues es ingenuo pensar que este “candado” frenará a las bandas de crimen organizado (y especializadas en el tema).

Para citar otro ejemplo, como una medida adicional (no comprendida en esta Ley), la SUNARP, busca lograr que todos los propietarios de predios cuenten con el servicio de alerta registral¹⁴⁵ (número de celular o correo electrónico), mediante el cual se le informe de la presentación de cualquier trámite que modifique su derecho, para que pueda comunicar al funcionario público legitimado, y este, proceda con la oposición o cancelación; sin embargo, sería ingenuo pensar que este "candado" solucione de forma definitiva el problema¹⁴⁶.

¹⁴⁵ Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y opcionalmente vía mensaje de texto, respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés. De esta manera, tendrá conocimiento oportuno de la posible presentación de títulos conteniendo documentos falsificados o basados en la suplantación de personas. En Sitio Web SUNARP. “Alerta Registral”, [Ubicado el 09.XI 2019]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/servicios/detalles/0/a1.html>

¹⁴⁶ En este sentido, podemos citar la tesis de COTRINA OLIVA (2018), titulada “La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, lima 2017 - 2018”, en la cual, entre otras, concluye que: “...el sistema de alerta registral en normas es muy eficiente y satisfactorio, sin embargo se considera que no tiene mucha difusión, por lo que posiblemente muchas personas no conozcan dicho servicio”, además añade: “... ambos servicios (alerta de inscripción y alerta de publicidad) solo son informativos, es decir que si te llegara una alerta no significa que el procedimiento de calificación e inscripción que se lleve en Sunarp va hacer detenido, pues para ello se tendrá que recurrir a la instancia que inició el trámite ya sea ante notaria o juzgado”, [Ubicado el 20.IX 2019]. Obtenido en: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/612/1/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA.pdf>

Siguiendo con la idea, MEJORADA¹⁴⁷ plantea una alternativa de solución: instaurar una contraseña registral que sea requerida en caso de que cualquier persona pretenda ingresar algún documento a la ficha registral de un inmueble; sin embargo, creemos que seguimos errando en atacar el problema de raíz, pues no todos los propietarios son conocedores de los nuevos mecanismos implementados para combatir el fraude, y tampoco son expertos en el uso de las herramientas digitales propias de la globalización; continuamos con los “parches” que continuamente añaden carga adicional al propietario diligente en pro de su propia seguridad jurídica.

Si nuestro Código Civil establece que para la transferencia de propiedad basta con el mero consenso, y que el Registro es el encargado de brindar Seguridad Jurídica al propietario diligente con derecho inscrito, mediante la Publicidad Registral; entonces, añadir más mecanismos para frenar el fraude, genera incertidumbre en el potencial adquirente, pues se le proyecta la idea de que siempre puede ser víctima de fraude inmobiliario, creando una “sensación de inseguridad” (que se incrementa con las notas periodísticas mediante diversos medios de comunicación), y finalmente, vuelve más engorrosa la búsqueda de la protección que brinda el Registro, con lo que, a largo plazo se afecta al tráfico jurídico.

Atendiendo a la primera de estas alternativas o novedades, de forma resumida puede señalarse que ésta se encuentra en el artículo 3º de la Ley bajo comentario, en el cual se reconoce la posibilidad de presentar una solicitud de oposición al procedimiento de una inscripción registral en trámite. El cuarto y quinto artículo de la norma regulan el procedimiento que se sigue al realizar la solicitud mencionada.

Dentro de las características principales de este procedimiento, la norma designa una lista de sujetos legítimos para realizar la Solicitud de oposición, siendo estos: el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro; dependiendo del respectivo documento (declaración notarial, consular, parte judicial o laudo arbitral) que

¹⁴⁷ Cfr. MEJORADA, Martín. “Contraseña registral”, de fecha 10 de agosto del 2016, [Ubicado el 20.IX 2019]. Obtenido en: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2016/08/892.html>

hayan emitido y que contengan la suplantación denunciada o cuya originalidad sea cuestionada.

Asimismo, posibilita a los particulares para que denuncien el procedimiento de inscripción a través de los funcionarios antes mencionados, quienes son los únicos legitimados para dicha solicitud; sin embargo, permite la posibilidad de que el ciudadano afectado, ponga en conocimiento a la SUNARP sobre la denuncia presentada ante el funcionario legitimado para la acción. De acogerse la solicitud, finalmente, se declarará por la instancia registral respectiva (Registrador Público o Tribunal Registral), bajo responsabilidad, la tacha del título¹⁴⁸.

Por otra parte, se otorga la potestad a la SUNARP de cancelar un asiento registral, ya sea por suplantación de identidad o por falsificación de documentos; siendo que antes de la publicación de esta norma, la realización de este trámite, por estas causas, se realizaba a través de dos mecanismos: 1) En sede judicial (Redacción anterior a la ley del Artículo 2013^o del Código Civil y Art. 94^o y 102^o del Reglamento de los Registros Públicos), con las dificultades que ello traía; así, la SUNARP mediante un comunicado a la ciudadanía expresó que: “Hasta antes de la vigencia de esta norma solo se podía invalidar un asiento registral por mandato judicial, pero esta situación resultaba excesiva ya que el propietario afectado debía acudir al Poder Judicial a fin de lograr la cancelación del asiento, gastando dinero y tiempo para realizar el trámite”¹⁴⁹; y, 2) Mediante anotación

¹⁴⁸ Artículo 3^o de la Ley 30313.- Ámbito de aplicación subjetivo: El presente Reglamento se aplica a los siguientes sujetos:

1. La autoridad o funcionario legitimado que solicita la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite o la cancelación del asiento registral irregular por falsificación de documentos o suplantación de identidad.
2. El servidor o funcionario de la SUNARP.
3. El interesado, quien acude ante la autoridad o funcionario legitimado a fin de que solicite la oposición o la cancelación en sede administrativa del asiento registral irregular.
4. El notario, respecto de la anotación preventiva prevista en la Quinta y la Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049.

Artículo 4^o de la Ley 30313.- 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 N° 30313 y en el presente Reglamento.

¹⁴⁹ Cfr. Sitio Web SUNARP. *Ciudadanos cuentan ahora con mayor protección. CON NUEVA LEY SUNARP CANCELARÁ INSCRIPCIONES HECHAS CON DOCUMENTOS FALSOS*, de fecha 27 de marzo del 2015, [Ubicado el 20.IX 2019]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/01v9r4nv583vV-/5415170N/27032015-2.pdf>

preventiva realizada por el notario que otorgó el documento conteniendo suplantación de identidad del otorgante (u otorgantes) o del que se haya falsificado el instrumento público.

Este segundo mecanismo, cuyo legitimado para accionarlo era el Notario Público, brindaba la posibilidad de realizar anotaciones preventivas por presunta falsificación documentaria o por presunta suplantación de los otorgantes en dichos documentos, siempre a solicitud del notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento o se produjo la presunta suplantación de identidad; creemos, que si bien esta herramienta contribuyó (en tanto que era un procedimiento más rápido que la solicitud de nulidad en Sede Judicial) a evitar perjuicios a legítimos propietarios, no bloqueaba el registro y, permitía (mientras no se declare la nulidad del asiento) que se continúen registrando actos en virtud de los títulos viciados¹⁵⁰. Del mismo modo, en las falsificaciones o suplantaciones producidas en el acto de otorgamiento de poder, debía ser registrada en el Registro de Mandatos y Poderes, en tanto que ahí se registran dichos actos.

A diferencia del procedimiento de oposición, el competente para declarar la cancelación del asiento registral, en este supuesto, es el jefe zonal de la Oficina Registral de SUNARP, decisión que no puede ser recurrida en sede administrativa. Esto último, no entraña ninguna afectación de carácter constitucional, toda vez que, como lo ha mencionado el Tribunal Constitucional, “el derecho de recurrir una decisión de la administración no debe confundirse con el derecho al recurso o con el derecho a una doble instancia administrativa, que, como ya tiene dicho este Colegiado, no logra configurarse como un derecho constitucional del administrado, puesto que no es posible imponer a la administración, siempre y en todos los casos, el establecimiento de una doble instancia como un derecho fundamental”¹⁵¹.

Por otro lado, respecto de la fe pública registral, se aprecian dos cambios respecto al artículo 2014^o del Código Civil. El primero de naturaleza formal y que se trata de la inclusión expresa de la cancelación (posterior) del asiento, como supuesto que no afectará al tercero protegido por la fe pública registral, siempre

¹⁵⁰ Cfr. Resolución N° 2072-2011-SUNARP-TR-L de 18 de noviembre de 2011.

¹⁵¹ STC. Recaída en Expediente N° 3741-2004-AA/TC, del 14 de noviembre de 2005 (caso "RAMÓN HERNANDO SALAZAR YARLENQUE), fundamento jurídico N° 23.

que dicha cancelación no conste (naturalmente) con anterioridad a su adquisición.

De lo expuesto, debe tenerse presente que con la Ley en mención, se ha insertado en nuestro ordenamiento jurídico el mal precedente de que el Tercero Registral, es protegido por el principio, pese a que su antecedente registral se haya cancelado por suplantación de identidad o falsificación de documentación.

En consecuencia, es un contrasentido que por un lado el Reglamento General de los Registros Públicos establezca que la Inscripción Registral no convalida a los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes; y que, mediante la presente Ley, establece que la cancelación del asiento registral (por falsificación o suplantación de identidad) no afecta al tercer adquirente, lo que en resumidas cuentas sería como convalidar el ilícito cometido, en tanto que se logró despojar al propietario legítimo y el tercero (que no siempre tiene buena fe, porque por lo general forma parte de la banda) mantiene su adquisición. Hecho que sustenta nuestra postura de modificar el artículo 2014° del Código Civil.

La segunda modificación del artículo 2014°, también preocupa en tanto que le exige al tercer adquirente (eventualmente protegido por la fe pública registral) que las causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante (transferente), no consten ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan.

Con ello, no se sabe con certeza cuál es la utilidad de los procedimientos de oposición y cancelación por falsificación o suplantación, si el tercer adquirente siempre va a estar protegido por el principio de fe pública registral; asimismo, se cree que no se logra desalentar, ni mucho menos, frenar los fraudes inmobiliarios; finalmente, la exigencia de analizar los títulos archivados que dieron origen al asiento registral solo contribuye a elevar los costos recurrentes, en tanto que éste debe ser realizado por un abogado especialista; sin mencionar que con ello se desvalora la labor del Registrador, pues es él quien tiene la tarea de verificar la validez del acto jurídico y los títulos presentados para generar el nuevo asiento registral .

Siendo que el objeto de la Ley 30313 fue encontrar una alternativa de solución frente a los problemas que genera el fraude inmobiliario, no parece que se haya optado por el mejor camino¹⁵²; pues no creemos que aumentando los requisitos para poder beneficiarse de la fe pública registral (2014 del Código Civil) se eviten los fraudes inmobiliarios que conocemos por las noticias públicas o con ocasión del ejercicio profesional; con más razón si la misma modificatoria señala que ni siquiera la cancelación afecta al "tercero registral".

Nos parece oportuno citar a POZO SÁNCHEZ, quien señala: "Así, el artículo 2014 del Código Civil NO protege al tercero de mala fe, que por conocer la falsedad o suplantación de identidad, pretende burlar nuestro sistema de transferencia de propiedad, utilizando la fe pública del registro como protección"¹⁵³.

En lo que respecta a las modificatorias añadidas al Decreto Legislativo 1049 (Ley del Notariado), se han realizado modificatorias al artículo 4°, 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones complementarias del mismo. Respecto al artículo 4, se ha creado un efecto alterno o colateral no deseado, el cual hace referencia al ámbito territorial, pues con la nueva norma se hace exigible que la actuación notarial referente a actos de disposición o de gravamen inter-vivos de bienes inmuebles no se haga fuera del ámbito provincial de la ubicación del inmueble bajo sanción de nulidad.

Ante esto, el Colegio de Notarios del Perú (CNP), ha expresado en un comunicado que esta medida afectará a las personas con menos recursos o personas con dificultad de movilidad física en caso de que éstas requieran disponer de sus bienes, pues de ser el caso de que ellas estén en una ciudad y

¹⁵² "La solución por parte del Estado a esta problemática, creemos, no pasa por modificar una Ley o un artículo, por el contrario, pasa (i) por encontrar un mecanismo integral que suponga, entre otros, generar herramientas que permitan al Registro Público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los Notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa; (ii) por obligar a los Notarios a utilizar el sistema biométrico de identificación a nivel nacional de inmediato; pero sobre todo, (iii) porque nuestros Jueces apliquen con criterio uniforme las normas legales, en este caso puntual, el artículo 2014 del Código Civil que protege al tercero que adquiere a título oneroso amparado en la fe pública registral, pero no al tercero que conocía de la inexactitud del registro (es decir, que conocía la realidad extraregistral)". En Cfr. POZO SÁNCHEZ, Julio. "¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313?", de fecha 11 de mayo del 2015 [Ubicado el 8.XI 2018]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>

¹⁵³ *Ibidem*.

sus bienes en otra, será exigible que éstas tengan que viajar para que hagan efectivo el acto de disposición o gravamen sobre sus bienes inmuebles¹⁵⁴.

Puede pensarse que una solución factible es la emisión de poderes; sin embargo, la norma menciona por un lado que están sujetos a nulidad aquellos actos referidos a la grabación o disposición de la propiedad; pero, en otra parte se refiere tan solo a los actos de gravamen o de disposición (en específico); por ello, el CNP ha expresado su posición de no permitir la emisión poderes debido a que la actuación notarial fuera del ámbito provincial está sometido a un procedimiento disciplinario.

En atención a lo expresado, creemos que este es otro desacierto, tanto por parte de la Ley (por la falta de precisión respecto a los poderes) y por parte de CNP, que por “evitar el procedimiento disciplinario, llega al absurdo de equiparar los actos de disposición o gravamen (mencionados en la Ley 30313) con los actos de representación (otorgamiento de poder); propiciando, incluso, que un registrador de Lima¹⁵⁵, quien al calificar un título mediante el cual se solicitaba la inscripción de un poder –otorgado ante un notario de Lima– para actos de transferencia de predios en Tumbes, consideró que conforme a la normativa antes citada, dicho poder debía haberse otorgado en esta última provincia.

Bajo esa lógica, el poderdante debía trasladarse hasta la ciudad de Tumbes para otorgar el poder ante un notario ubicado en dicha provincia por encontrarse allí el inmueble que desea transferir; en consecuencia, debemos preguntarnos: Si para que pueda disponer de su propiedad, se le exige viajar desde Lima, hasta Tumbes, ¿Cuál sería la finalidad o beneficio de otorgar un Poder de Representación para la transferencia del bien inmueble?, ¿Y cuán dificultoso sería para una persona de la tercera edad o con problemas físicos para desplazarse?

¹⁵⁴ Cfr. Diario LA REPÚBLICA. “Colegio de Notarios: ‘Los más pobres se afectarán con la Ley N° 30313’”, de fecha 16 de mayo del 2015, [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://larepublica.pe/sociedad/189124-colegio-de-notarios-los-mas-pobres-se-afectaran-con-la-ley-ndeg-30313>

¹⁵⁵ Cfr. POZO SÁNCHEZ, Julio. “Competencia notarial para actos de disposición de inmuebles: continúan los desaciertos”, de fecha 07 de octubre del 2015 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/competencia-notarial-para-actos-de-disposicion-de-inmuebles-continuan-los-desaciertos/>.

Debemos indicar, que el comentario del párrafo anterior corresponde a la modificatoria que realiza la Ley 30313° al Decreto Legislativo 1049° (antes de la publicación de su reglamento); sin embargo, debemos acotar que, mediante el mencionado Reglamento¹⁵⁶, se abordó y dio solución al tema mediante la su SEGUNDA Disposición Complementaria y Transitoria, la cual prescribe que: “Segunda. Actos que no se encuentran dentro de los supuestos para nulidad de escritura pública.- Las escrituras públicas de otorgamiento de poder se encuentran excluidas de los supuestos de nulidad de escrituras públicas previstas en el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, modificado por la Ley N° 30313 y el Decreto Legislativo N° 1232”.

2.1. Análisis de la interpretación errónea del principio de fe pública registral por parte de la ley 30313°.

Antes de iniciar el análisis de cómo se está interpretando de forma errónea este principio por parte de la presente Ley, debemos reincidir en la idea de que para abordar el tema del “Fraude Inmobiliario”, se debe analizar, en primer lugar, dónde se produce la patología, a fin de verificar si existen herramientas dentro del sistema capaces de erradicarlo o que nos permitan resolver dichos conflictos (entre el propietario legítimo y el tercer adquirente cuyo derecho deriva de un título fraudulento).

En este caso, debemos acotar algunas precisiones breves de la transferencia de propiedad del Derecho Civil (antes de la intervención del Derecho Registral). Nuestro Código Civil, en el Art. 949°, señala que la transferencia de propiedad se realiza mediante el mero consenso; sin embargo, al comprador no le basta con el mero consenso (primer momento), para sentirse seguro con su adquisición ni para convertirla en “oponible” frente a terceros; por ello, aparte de la entrega del inmueble (obtención de la posesión), se requiere que se firme un contrato de compraventa (minuta de compra-venta) y se legalicen estas firmas ante notario público (para obtener fecha cierta), y se solicite al Notario Público su elevación a Escritura Pública, hasta este segundo momento, todo transcurre en Sede Notarial.

¹⁵⁶ Aprobado por el Decreto Supremo N° 10-2016-JUS, de fecha 22 de julio del 2016.

Una vez realizada la escritura pública, se emiten los partes notariales dirigidos al registro para que se logre su inscripción, y así goce de la Publicidad Registral¹⁵⁷ que se encuentra regulada en el Art. 2012º de nuestro Código Civil; siendo, justamente en este tránsito de formalización, consistente en la elaboración de la Escritura Pública y su remisión al Registro, los momentos en los que se dan la mayor cantidad de los casos de falsificación y suplantación a los que se refiere la norma.

En consecuencia, como señala MENDOZA DEL MAESTRO¹⁵⁸: “Si bien el problema ha surgido fuera del registro, el legislador ha tratado de parchar el problema dentro y fuera del mismo”, acotación que nos parece certera en cuanto a que los títulos fraudulentos que ingresan al registro son externos al mismo; por lo que sería una utopía pretender que el Registrador puede ser conocer con precisión y exactitud todas las eventualidades existentes en un acto jurídico que debe calificar, tales como: capacidad de los contratantes, suplantaciones, verificación de firmas, causales de nulidad, etc., teniendo en cuenta para dicha calificación, se le presentan documentos, que han sido previamente autorizados por un Notario.

Así, dicho funcionario (notario) otorga fe pública de la realización del Acto Jurídico celebrado ante él, para lo cual se servirá de mecanismos que la otorgarán cierta certeza de la veracidad de lo manifestado por las partes contratantes; por ello, en los casos de falsificación y suplantación, tanto el Notario Público como el Registrador Público, son susceptibles de ser “engañados” o “defraudados”.

¹⁵⁷ Cfr. ORTIZ PASCO, Jorge. “Reglamento de publicidad (no del servicio, la publicidad es más que ello)”, en Actualidad Civil, Tomo 25, Lima, Instituto Pacífico, julio 2016, 32-43, quien refiere, citando al doctrinario español Antonio Manzano Solano, que: “El concepto de publicidad surge por oposición al de clandestinidad. Si la clandestinidad implica ocultación y desconocimiento, la publicidad supone todo lo contrario, difusión y conocimiento [...] En sentido jurídico, la publicidad es la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general o posibilidad de conocer [...] Hace bien la Sunarp en cumplir con su rol regulador y en actuar antes de tiempo, quiero decir, antes de que el tema se desborde y sea muy tarde la aplicación de normas que se encarguen de la publicidad registral”.

¹⁵⁸ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿Buena? Fe Pública Registral”, de fecha 23 de abril del 2015 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/#_ftnref1

2.2. Vulneración al principio de fe pública registral

Cuando se publicó la presente Ley, SUNARP, mediante un comunicado a la ciudadanía indicó que: “La Sunarp sumará esfuerzos con diferentes instituciones a fin de elaborar el Reglamento de la Ley, principalmente con el Colegio de Notarios de Lima. Como se sabe el anteproyecto de la norma fue propuesto por la Sunarp para evitar que grupos delictivos sigan despojando de propiedades a legítimos propietarios o estafando a los ciudadanos que buscan adquirir un bien”¹⁵⁹.

De lo manifestado, debemos preguntarnos, ¿Cumplió la norma con su esperado fin?, ¿Logró evitar el fraude inmobiliario?, ¿Era necesaria la publicación de esta norma?, evidentemente que no, pues como se ha demostrado, mediante la misma se ha malinterpretado la aplicación y finalidad del Principio de Fe Pública Registral sumado a que, si bien se ha frenado en parte y reducido parcialmente el accionar de las bandas criminales dedicadas al tráfico ilegal de inmuebles, como que se ha expresado, el tema todavía se mantiene vigente¹⁶⁰, aunque, para ese entonces, la Ley tenía más de dos años de su publicación.

Se sabe que el principio de Fe Pública Registral no se debe aplicar para resolver los casos problemas de Fraude Inmobiliario, en tanto que es una figura ajena a este principio cuya creación atiende a otros motivos; asimismo, se ha verificado que dicho fraude no se originaba en el registro, sino que se origina en la etapa de formalización de la transferencia de propiedad, y, de igual forma se ha demostrado que los actos fraudulentos deberían calificarse o declararse como actos inexistentes, incapaces de crear apariencia jurídica ni cuentan con relevancia para el mundo jurídico.

Creemos, como lo señala MENDOZA¹⁶¹, que el legislador debió entender estos puntos centrales, a fin de comprender a plenitud el sistema y no ir parchando “a

¹⁵⁹ Cfr. Sitio Web de la SUNARP/Noticias. “Con nueva ley Sunarp cancelará inscripciones hechas con documentos falsos”, de fecha 27 de marzo del 2015 [Ubicado el 22.IX 2018]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2015/03/27/con-nueva-ley-sunarp-cancelara-inscripciones-hechas-con-documentos-falsos>

¹⁶⁰ Cfr. Diario EL PERUANO. “Desarticulan organización de tráfico de terrenos y extorsión”, de fecha 18 de abril del 2017, [Ubicado el 20.IX 2017]. Obtenido en <http://www.elperuano.pe/noticia-desarticulan-organizacion-trafico-terrenos-y-extorsion-54050.aspx>

¹⁶¹ Cfr. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La ley 30313 ...”, *Ob. Cit.*, p 13.

ciegas" con posibles soluciones que al final perjudican al sistema registral existente.

En resumen, desde el "destape" del *modus operandi* de la banda de Rodolfo Orellana, se logró advertir que existían falencias en nuestro Sistema Registral en cuanto a cómo debe interpretarse o aplicarse el principio de fe pública registral en los casos de falsificación o suplantación, situación que se agravó con el actuar de ciertos operadores del derecho que coludidos con las bandas de crimen organizado, "legalizaban" los despojos desvirtuando la finalidad de tan importante principio, columna vertebral del Derecho Registral.

Posteriormente, lejos de darle una verdadera solución, la doctrina nacional se dividió en dos posturas principales; la primera, postulaba la idea de que, como la inscripción de los títulos en el Registro no convalida los actos que sean nulos o anulables¹⁶², entonces mucho menos podría convalidar un ilícito penal; y la segunda, postulaba la idea de que, en pro de la seguridad del tráfico jurídico, la inamovible protección que brinda el registro no debería verse alterada, convirtiendo el fraude inmobiliario en un "mal necesario".

Finalmente, con la publicación de la Ley 30313, se aprecia que existe una vulneración al principio de fe pública registral, en tanto que ahora ya no se trata de una mera discusión doctrinaria respecto a la aplicación o no del principio para estos casos; sino que, legislativamente, se establece que este principio opera con respecto al fraude inmobiliario, dejando al legítimo propietario expuesto a ser "despojado" de su derecho en cualquier momento; y, otorgándole "mecanismos" para que "accione" (en sede administrativa) mediante la "oposición" a la inscripción del título fraudulento, o solicitando la "Cancelación" del asiento registral por falsificación o suplantación; agregando que no puede "Actuar" por cuenta propia para defender "su derecho", sino que debe hacerlo mediante un funcionario legitimado en la Ley.

¹⁶² Artículo 46° TUO del Reglamento General de Registros Públicos.- 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.

En conclusión, la presente Ley, vulnera al principio de fe pública registral en cuanto atenta contra la propia seguridad del tráfico jurídico que garantiza el Registro mediante ese principio, aportando una idea errónea de que un título fraudulento puede alcanzar la inscripción registral y, (con algunos requisitos más) ser convalidado por el Registro, pese a que posteriormente sea cancelado por adolecer de falsificación de documentos o suplantación de identidad; pues como menciona VIVAR MORALES¹⁶³, la inscripción no convalida el título.

3. Ineficacia del principio de fe pública registral en el fraude inmobiliario.

Como mencionamos en el primer capítulo, la propiedad no es un derecho subjetivo secundario o de poca valía en nuestro ordenamiento jurídico, sino que es un derecho fundamental y constitucionalmente protegido; además, es una garantía institucional y el Estado debe garantizar su respeto, en tanto que goza de la denominada inviolabilidad.

En este sentido, el titular del derecho de propiedad deberá contar con la protección constitucional que el Estado le otorga a su derecho, sin verse afectado por terceros ni el propio Estado (salvo los casos establecidos por Ley). Por ello, de darse algún tipo de afectación a este derecho, el titular puede recurrir a los mecanismos de protección que el ordenamiento provee.

Debe mencionarse que en nuestro ordenamiento jurídico se establecen varias formas de adquirir la propiedad (apropiación, especificación y mezcla, accesión, transmisión de la propiedad y la prescripción adquisitiva de la propiedad); sin embargo, para los fines pretendidos, debemos centrarnos en el modo más común, que es el de la transmisión o transferencia de la propiedad (en este caso,

¹⁶³ "Estas apreciaciones significan que en el Perú la inscripción registral no sana el título y las inscripciones no son elementos constitutivos de los respectivos actos y contratos; es decir, la inscripción registral conlleva a una presunción *juris tantum* de que el contenido de ella es cierto, mas no a una presunción *juris et de iure* de exactitud de la misma. Así, por ejemplo, en el caso de una compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, el comprador tiene legitimado su derecho de propiedad mientras no sea anulada la inscripción por alguna de las causas propias de ésta. Al respecto el artículo 172 del reglamento general de los Registros Públicos establece que los asientos de inscripción pueden ser anulados por las causas generales de nulidad establecidas en la ley y, además, por no reunir los requisitos esenciales establecidos en los reglamentos o cuando están expresados con tal inexactitud que un tercero puede ser inducido a error o perjudicado". En VIVAR MORALES, Helena María. "Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano", [Ubicado el 27.IX 2018]. Obtenido en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>

de bienes inmuebles), teniendo en cuenta lo explicado respecto a la transferencia de propiedad en nuestro Código Civil.

Respecto a dicha transferencia, se sabe que por el alto grado de certeza que producen los derechos inscritos (como la publicidad, oponibilidad a terceros, etc.), es que la mayoría de los adquirentes (aunque no sea necesario¹⁶⁴) prefieren inscribir su derecho para consolidar su adquisición; con lo cual, tenemos que la transferencia de propiedad opera válidamente fuera del registro, por lo tanto la Inscripción Registral tiene naturaleza declarativa.

ESCAJADILLO, menciona que: “principios como la fe pública registral son solo normas de protección y no de adquisición o de creación de derechos, dado que tienen su base en la confianza (buena fe) del tercero en la información registral que se presume cierta, exacta y válida (legitimación registral). Asimismo, la fe pública registral es entendida como una excepción al principio *nemo plus iuris ad alium tranferre potest quam ipse haber*. Lo que hemos descrito es coherente con toda la formulación del sistema registral y constituye, básicamente, la función protectora del registro en cuanto al hecho adquisitivo”¹⁶⁵. En consecuencia, entendemos que el principio de fe pública registral es un mecanismo de protección, que no debe ser entendido como "creador" de derechos, sino como una garantía para el mismo derecho.

En este sentido, se sabe que: “el conflicto entre preferir al tercero registral del artículo 2014.º del CC y al propietario perjudicado con la falsificación encierra un contenido ambivalente. Tanto el propietario perjudicado como el tercero inscrito han adquirido su derecho sobre la base de su confianza en el registro, por lo que,

¹⁶⁴ "... nuestro Código Civil, recoge la teoría francesa según la cual el consentimiento tiene la facultad de transmitir la propiedad al adquirente, o el sólo intercambio de voluntades, o el *consensus*, perfecciona la transferencia de la propiedad inmobiliaria, dejando de lado a simple vista, la inscripción de un inmueble en el Registro Público correspondiente; es decir, la transferencia de propiedad no es constitutiva de derecho, porque nace fuera del registro, no se perfecciona con la inscripción en el registro, como sí sucede, con la constitución del patrimonio familiar así como con la hipoteca, que son actos constitutivos, que nacen con la inscripción en el registro respectivo, no antes ni después de ésta, tal como se indica expresamente en el Código Civil, incluyéndose a las uniones de hecho, según la Ley 29560". Cfr. AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. ¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público?, publicado en agosto del 2011, [Ubicado el 28.IX 2018]. Obtenido en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Es%20necesaria%20la%20inscripcion%20de%20la%20transferencia%20del%20inmueble%20en%20el%20registro%20publico%20EAMADO%20Docente%20USMP.pdf

¹⁶⁵ Cfr. ESCAJADILLO, Francisco Javier. *Ob. Cit.*, p. 22.

precisamente, también es función de la fe pública registral garantizar la inviolabilidad de la propiedad, otorgándole un grado máximo de protección preferente en cualquier escenario de conflicto”¹⁶⁶. Ello no ocurre, en el caso de los bienes muebles (no registrables) en los que la posesión es el medio de publicidad más efectivo, ya que, si el tercero que de buena fe adquiere un bien mueble perdido o adquirido en infracción de la ley penal, el Derecho no protege su adquisición¹⁶⁷.

En nuestro ordenamiento, con respecto a los bienes muebles, la *traditio* es el modo de transferir la propiedad¹⁶⁸, siendo propiamente el hecho adquisitivo, y la posesión misma, es la publicidad del derecho. A pesar de ello, si el bien se ha perdido o se adquiere en infracción de una ley penal, no se protege al tercero, es decir, es una excepción al hecho adquisitivo provisto. No obstante, eso no ha sido previsto para el caso de los bienes inmuebles, dejando abierta la posibilidad, como algunos doctrinarios y la Ley sostienen, de que se crea que en este caso puede interpretarse de forma contraria, convalidando ilícitos.

El registro en su actuar ordinario e ideal brinda una legitimación registral (que ostenta el propietario víctima de falsificación); asimismo, de forma excepcional, en algunos casos (no deseados) de inexactitud, brinda una legitimación aparente, lo que se conoce como "apariencia jurídica", brindando protección para los terceros de buena fe y a título oneroso, en la gran mayoría de casos.

En este sentido, atendiendo a que nuestro sistema jurídico no protege las adquisiciones de bienes perdidos y de los que derivan de infracción a la Ley penal (tratándose de bienes muebles, que representan menor valía que los inmuebles y por tanto, menor afectación al propietario afectado) no se entiende cómo puede ser que algunos doctrinarios y operadores del derecho defiendan la postura de que, la convalidación y protección de los títulos inscritos en base a documentos fraudulentos sea un "mal necesario".

¹⁶⁶ Cfr. ESCAJADILLO, Francisco Javier, *Ob. Cit.*, p. 23.

¹⁶⁷ Artículo 948 del Código Civil.- Adquisición a “*non dominus*” de bien mueble: Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal.

¹⁶⁸ Artículo 947 del C.C.- Transferencia de propiedad de bien mueble: La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente.

Así, nuestra tesis se sustenta en que el tema de "Fraude Inmobiliario" es ajeno a la pretensión del Legislador de brindar protección a la apariencia jurídica en salvaguarda de la seguridad del tráfico; por lo tanto, debe comprenderse que el principio de fe pública registral no contempló en su formación, a los casos de fraude inmobiliario, por lo que es ineficaz en estos supuestos.

4. Reinterpretación del principio de fe pública registral para los casos de fraude inmobiliario.

Como se explicó en un inicio, con el transcurrir del tiempo, desde la noticia que dio a conocer las modalidades del fraude inmobiliario, hasta la actualidad, en la que contamos con la Ley 30313 y los mecanismos implementados en sede administrativa para frenar el fraude; se ha llevado a cabo una mala interpretación del principio de fe pública registral, llegando al absurdo de convalidar ilícitos, amparados en su protección.

Por ello, nos acogemos a la idea de promocionar una reinterpretación de este principio, con la finalidad de corregir los errores expuestos a lo largo de la presente investigación y darle una solución definitiva a los problemas de fraude inmobiliario, brindando una protección real al propietario legítimo víctima del fraude.

4.1. ¿Cómo debe aplicarse de forma correcta, el principio de fe pública registral para resolver los problemas de fraude inmobiliario?

En este punto, se tiene claro que el principio de fe pública registral no debe aplicarse para resolver conflictos derivados del fraude inmobiliario, en los que existen 3 temas centrales que deben tomarse en cuenta: La seguridad jurídica (que brinda el Registro de forma general), el derecho de propiedad constitucionalmente protegido e inviolable del propietario víctima de fraude, y por último, el derecho de propiedad del tercer adquirente de buena fe, que adquirió en base a la apariencia jurídica que publicita el Registro.

Así, sostenemos la idea de que los casos de fraude inmobiliario en los que el Registro brinda una apariencia jurídica basada en un título falsificado u obtenido mediante suplantación, deben ser una excepción a la protección que brinda el principio de fe pública registral; pues debe tenerse en claro y de forma expresa que "la protección del tercer adquirente no aplica cuando los actos jurídicos

anteriores, y con mayor razón el suyo propio, son falsificados o adolecen de nulidad por ausencia total de manifestación de voluntad o voluntad suplantada"¹⁶⁹.

En consecuencia, solo en estos supuestos, se les deberá considerar como una excepción al principio de fe pública registral en cuanto a la doctrina y deberá ser inaplicable por los operadores del derecho en la práctica de sus funciones; asimismo, con finalidad de que no quede abierta la posibilidad de malinterpretar tan importante principio, creemos que debe realizarse una modificatoria al artículo 2014^o del Código Civil, prescribiendo de manera expresa que el principio de fe pública registral no opera cuando se trate de actos o contratos obtenidos al margen de la ley, como es el caso de México:

Artículo 3009 del Código Civil del Distrito Federal Mexicano.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

De la misma forma, se considera necesario contar con una nueva ley que regule de forma específica el tema de fraude inmobiliario, y a la vez comprenda las soluciones adecuadas para los casos concretos; pues, si bien es cierto que no se convalidarán los actos fraudulentos ni se avalará el despojo, se debe tener en cuenta que en algunos casos (como cuando se trate de un verdadero Tercer Adquirente que no pertenezca a la banda que realiza el fraude inmobiliario), se afectará un derecho vigente y legitimado por el Registro, que no puede quedar desprotegido, de lo contrario se continuaría avalando el despojo y atentando contra la seguridad del tráfico jurídico.

¹⁶⁹ GONZALES BARRÓN, Gunther. "Proyecto de ley de protección jurídica del derecho de propiedad y de la vivienda", de fecha 01 de julio del 2014, [Ubicado el 27.IX 2018]. Obtenido en: https://es.slideshare.net/GEDI15/proyecto-de-ley-contra-el-fraude-inmobiliario?qid=ca72c96e-9153-427d-bba7-8a2571372e20&v=&b=&from_search=4

5. Propuesta del proyecto de ley contra el fraude inmobiliario, y modificatoria del artículo 2014° del código civil.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La correcta aplicación del Principio de Fe Pública Registral en los casos de fraude inmobiliario es, hasta la actualidad, una de las cuestiones jurídicas que más problemas ha generado a nuestros operadores del derecho, tanto en la interpretación de su finalidad y alcance en estos casos concretos, como en el dilema de tener que elegir entre la protección constitucional del derecho de propiedad y la protección que brinda dicho principio al Tercero Registral.

Como sabemos, los delitos de falsificación de documentos y la suplantación de identidad son los más usados por las bandas criminales que buscan apropiarse de bienes inmuebles, amparándose en la protección que brinda el Principio de Fe Pública Registral; es por ello que, mediante medidas administrativas y legislativas, se ha intentado ponerles un freno en su ilícito proceder; sin embargo, no se ha podido concretizar tan importante misión, pues hasta la fecha se cuentan con noticias de bandas de crimen organizadas que operan en el país¹⁷⁰.

Cabe mencionar que son estas mafias las que se aprovechan de las fallas en el sistema para generar, mediante la inscripción de títulos fraudulentos en los registros públicos, (supuestos) nuevos terceros que se vean beneficiados por la protección que brinda el principio de buena fe registral y así, hacerse con la propiedad de bienes ajenos, que posteriormente venderán a otros terceros, generando una cadena de “terceros de buena fe” que les dejan cuantiosas ganancias y cuya consecuencia es la privación o despojo del titular registral (legítimo propietario) que de la noche a la mañana se vuelve víctima de fraude sin tener culpa alguna ni haber incurrido en negligencia.

Ante tal situación, se ha intentado (sin lograrlo del todo) poner un freno a estas bandas criminales mediante la publicación de ley 30313° "Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y

¹⁷⁰ Cfr. Dario GESTIÓN. "Estafas inmobiliarias: ¿Cómo evitar ser víctima de estas?", de fecha 07 de abril del 2017, [Ubicado el 19.X 2018]. Obtenido en: https://es.slideshare.net/GEDI15/proyecto-de-ley-contra-el-fraude-inmobiliario?qid=ca72c96e-9153-427d-bba7-8a2571372e20&v=&b=&from_search=4

modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4º y 55º y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049", y la adopción de mecanismos implementados por Registros Públicos que dificultan la inscripción de títulos fraudulentos.

Sin embargo, como se mencionó, no se ha logrado frenar del todo el fraude inmobiliario, por lo cual se cree que dicho problema se debe afrontar desde su origen, negando toda posibilidad de convalidación de tales ilícitos.

Siendo así, nuestro ordenamiento jurídico, en su artículo 2014 establece que "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"; asimismo, según se advierte de la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984, este artículo o sus similares constituyen, en todo sistema registral donde aparecen, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial.

De esta manera, entendemos que el principio de Fe Pública Registral es uno de los principios fundamentales de nuestro ordenamiento y que su finalidad es brindar protección al tráfico jurídico, teniendo claro que para que exista tráfico jurídico se deben presentar cómo mínimo dos partes involucradas; siendo así, se debe tener presente que la seguridad que brinda el Registros mediante el mencionado principio tiende a brindar protección a ambas partes, claro está, mientras estas cumplan con los requisitos establecidos para brindarles tal protección; y, que esté tráfico jurídico fluya dentro de los lineamientos de la legalidad y buena fe.

En consecuencia, el presente proyecto de ley y modificatoria del artículo 2014º se justifica en el perjuicio que se le causa al derecho de propiedad cuando se concede una convalidación de los actos jurídicos fraudulentos; asimismo, mediante estos actos, la seguridad jurídica se ve alterada en cuanto ya no brinda protección ni al propietario legítimo, ni al tercero adquirente de buena fe (que

posteriormente será un propietario legítimo); y, además, en contraposición de lo normado por nuestro ordenamiento jurídico, mediante una mala aplicación, este principio es usado como una herramienta que consolida la inscripción fraudulenta de títulos e incentive al fraude inmobiliario.

Por ello, con el presente proyecto de Ley, se busca aportar una regulación especial al tema de Fraude Registral dentro del ordenamiento jurídico peruano, y de esta manera aportar una debida protección al derecho fundamental de la propiedad, tanto del propietario víctima de fraude como del tercer adquirente, consolidando la seguridad jurídica que brinda el Registro; y, finalmente, coadyuvar al deber del Estado (como garante de la constitución) a ponerle un freno al fraude inmobiliario.

ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO:

- **Costo:**

La ejecución del presente proyecto de Ley no acarrea costo alguno, porque no promueve ningún tipo de inversión, sólo se busca la regulación especial contra el fraude inmobiliario, que no se encuentra estipulado de forma expresa en el ordenamiento jurídico peruano.

- **Beneficio:**

La promulgación de una ley especial contra el fraude inmobiliario, busca evitar la figura delictiva del fraude inmobiliario, poniéndole un freno definitivo, contribuyendo a la seguridad del tráfico jurídico y brindando una plena protección al derecho constitucional de la propiedad, tanto del propietario víctima de fraude, como del tercer adquirente; nobles motivos que justifican con creces los gastos mínimos que se pudieran generar para la entrada en vigencia de la presente ley.

5.1. Proyecto de ley.

**LEY CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO, Y MODIFICATORIA DEL
ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL**

ARTÍCULO 1º.- OBJETO DE LA PRESENTE LEY.

La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la figura delictiva del fraude inmobiliario, con la finalidad de que estos ilícitos no alcancen la protección que brinda el principio de fe pública registral, y atender a resarcir los daños causados al derecho de propiedad del principal afectado por este ilícito; así como modificar las disposiciones del Código Civil para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica

ARTÍCULO 2º.- ALCANCES DE LA PRESENTE LEY.

La presente ley rige solo para los procesos judiciales referidos a la propiedad, que surjan en torno al fraude inmobiliario, cualquiera sea su modalidad, y que hayan alcanzado la inscripción registral.

ARTÍCULO 3º.- FRAUDE INMOBILIARIO

Se considera fraude inmobiliario, para los efectos y alcances de la presente ley y las demás disposiciones jurídicas sobre la materia, cualquier conducta, acto o acción, de cualquier índole (relacionados a títulos de propiedad falsos o no auténticos, o a su inscripción registral), cuya finalidad principal sea despojar de la propiedad a las víctimas de dicho fraude, contraviniéndose el ordenamiento jurídico vigente; pudiéndose posteriormente, establecer mediante normas jurídicas complementarias una lista de hechos ilícitos considerados como fraudes inmobiliarios y que deberán sujetarse a la aplicación de la presente ley y otras disposiciones jurídicas complementarias.

ARTÍCULO 4º.- MEDIDAS REGISTRALES PARA CONTRARESTAR EL FRAUDE INMOBILIARIO.

Las principales medidas registrales para evitar el Fraude Registral son:

- a) La Alerta Registral.
- b) La inmovilización de partidas.

- c) El sistema de intermediación digital (SID).
- d) Bloqueo por presunta falsificación de documentos
- e) Anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum.

Encargar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), la elaboración de un solo cuerpo normativo que contenga y desarrolle el conjunto de medidas otorgadas con la finalidad de evitar el Fraude Inmobiliario, para una correcta aplicación de las mismas.

ARTÍCULO 5º.- CAPACITACIÓN AL ORIENTADOR DEL USUARIO

Encargar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), añadir el tema de la presente Ley en sus cursos de capacitación para los orientadores de todas sus oficinas a nivel nacional; con la finalidad de que se informe adecuadamente a los usuarios víctimas de fraude inmobiliario respecto de las acciones que deben realizar para la efectiva protección de su propiedad, en atención a los alcances de la presente Ley.

ARTÍCULO 6º.- EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

En cuanto a la protección que brinda el principio de fe pública registral, se exceptuarán los casos de Fraude Inmobiliario, en todas sus modalidades; los cuales, pese a encontrarse inscritos en Registro, no afectarán al propietario víctima de fraude; siendo requisito la sentencia firme en sede judicial.

ARTÍCULO 7º.- PLAZO DE PROTECCIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD.

El propietario que resulte ser víctima de un despojo de sus bienes realizado al amparo de las modalidades propias del fraude inmobiliario tiene derecho a conservar su propiedad, previa obtención de sentencia firme en vía judicial; siempre que el despojo no supere el límite de 10 años, contados a partir de la transferencia registral realizada en base al fraude inmobiliario; en este último caso, el propietario registral vigente podrá oponerse mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

ARTÍCULO 8º.- DE LAS RESPONSABILIDADES:

Si producto de la protección brindada en la presente Ley al propietario víctima de fraude, resultara alguna afectación de los derechos de terceros, dicho perjuicio se asumirá teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

- a)** De encontrarse responsabilidad del Tercero Registral en el ilícito, éste perderá el derecho a ser resarcido del daño causado, en tanto que se haya demostrado su participación dolosa en dicho ilícito.
- b)** En caso de no tener responsabilidad en el ilícito, el Tercero Registral afectado contará con el derecho a la Indemnización por daños y perjuicios causados, la cual deberá dirigir de forma solidaria contra el Estado Peruano y los responsables del ilícito determinados en el proceso penal.
- c)** Si ha trascurrido el plazo de 10 años, posterior a la transferencia del bien inmueble producto del fraude inmobiliario, el Tercero Registral podrá solicitar la conservación del bien amparándose en la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Siendo así, de cumplir con los requisitos señalados, esta última operará plenamente.

ARTÍCULO 9º.- DEL PROCESO PENAL

Las disposiciones contenidas en la presente norma son independientes del proceso y sanciones propias de la vía penal; en consecuencia, de producirse la verificación del fraude inmobiliario en vía judicial (y de no haber sido denunciado por el afectado), el juez a cargo del caso, bajo responsabilidad, remitirá los actuados a la Fiscalía Penal de turno, con la finalidad de identificar y sancionar a los responsables del ilícito.

DISPOSICIONES MODIFICATORIAS, COMPLEMENTARIAS Y DEROGATORIAS

Primera disposición. - MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL: Modifíquese el artículo 2014º del Código Civil, aprobado por Decreto Legislativo N° 295, cuyo nuevo texto será el siguiente:

Artículo 2014.- PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, 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.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los actos o contratos que se produzcan mediante el fraude inmobiliario”.

Segunda disposición. - VIGENCIA DE LA LEY

La presente ley entrará en vigencia desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Tercera disposición. - REGLAMENTACIÓN

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

Cuarta disposición. - DEROGACIÓN TÁCITA

Quedan derogadas las leyes y/o normas con rango de ley que se opongan a la presente ley.

CONCLUSIONES

- ✓ El principio de fe pública registral es aquel en virtud del cual, el tercero que adquiere con base en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non domino” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los demás requisitos exigidos por la ley; su finalidad es la de brindar seguridad jurídica a los adquirentes que confían en lo publicitado por el registro; sin embargo, como se ha demostrado, este principio no fue legislado para atender problemas ajenos a su alcance, como es el caso del fraude inmobiliario.
- ✓ El fraude inmobiliario se realiza por organizaciones delictivas muy bien estructuradas, con el propósito de obtener un beneficio económico apropiándose de bienes inmuebles de particulares, mediante el despojo fraudulento, ya sea valiéndose de la falsificación de documentos, o de la suplantación de identidad, logrando defraudar al Registro y obtener la protección que brinda principio de fe pública registral; sin embargo, como se ha demostrado, los actos fraudulentos son actos inexistentes que no pueden convalidarse con la inscripción registral y menos aun, ser protegidos por el principio de fe pública registral.
- ✓ Actualmente, existe una mala interpretación y aplicación del Principio de fe pública registral, en tanto que, con la Ley 30313, e incluso antes, se defiende idea errónea de que, un título fraudulento inscrito puede ser “convalidado” por el Registro y convertirse en “inatacable”, pese a que posteriormente sea cancelado por adolecer de falsificación de documentos o suplantación de identidad; por ello, reiteramos la postura de que el principio de fe pública registral no aplica en los casos de fraude inmobiliario.
- ✓ Para darle una solución a este problema, es necesaria la aprobación de una ley específica que atienda al fraude inmobiliario y que modifique el

artículo 2014° del Código Civil, para evitar que, mediante la inscripción registral, se convaliden ilícitos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIBROS:

1. ALEJANDRE GARCÍA, Juan Antonio. *Falsedad documental y falsedad testimonial: estudio histórico-jurídico de dos tipos delictivos*, Madrid, Dykinson, 2012.
2. ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Tomo II, Lima, Gaceta Jurídica, 2006.
3. BIGIO CHREM, Jack y RAMÍREZ, Víctor. *Exposición de motivos oficiales del código civil: hipoteca pago derecho de retracto registros públicos*, Lima, Cultural Cuzco, 1998.
4. DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El registro de propiedad. La posesión*. Tomo 3, quinta edición, Madrid, Civitas, 2008.
5. ESPINOZA ESPINOZA, Juan. *Invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia*, Lima, Gaceta Jurídica, 2008.
6. GHERSI, Carlos Alberto, HISE, Mónica, ROSSELLO, Gabriela & otros. *Nulidades de los actos jurídicos: civil, comercial, penal, procesal*, Buenos Aires: Editorial Universidad, 2005.
7. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho registral y notarial*. 2da reimpresión de la primera edición. Lima, Perú: Editorial Ediciones Legales, 2012.
8. GONZÁLES BARRÓN, Gunther. *El nuevo derecho registral*. Doctrina, tomo 1, Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2011.
9. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*, Lima, Gaceta Jurídica, 2015.
10. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Sistema registral y contratación inmobiliaria en la ley 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación*, Lima, Legales Ediciones, 2016.
11. GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Tratado de derecho registral inmobiliario*, segunda edición, Lima, Jurista Editores, 2004.

12. GORDILLO CAÑAS Antonio. El principio de fe pública registral. Lima, Jurista Editores, 2010.
13. HUERTA AYALA, Óscar. *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Lima, Gaceta Jurídica, 2013.
14. MORALES HERVIA, Rómulo. Las Patologías y remedios del contrato, Perú, Jurista editores, 2011.
15. NINAMANCCO CÓRDOVA, Fort. La invalidez e ineficacia del negocio jurídico, primera edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2014.
16. PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. *La nulidad del negocio jurídico: Principios generales y su aplicación práctica*, Lima, Jurista editores, 2002.
17. TANTALEÁN ODAR, Reynaldo Mario. *La nulidad del Acto Jurídico y las incoherencias en su tratamiento*, Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2010.
18. TANTALEÁN ODAR, Reynaldo Mario. *Nulidad del Acto Jurídico. Problemas casatorios*, primera edición, Lima, Gaceta Jurídica, 2014.
19. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. *Acto jurídico*, 4a ed., Lima, IDEMSA, 2012.
20. VEGA VEGA, Jesús Edgardo; El acto jurídico en las instituciones del derecho civil, Palestra Editores, Lima, 1998.
21. VIDAL RAMIREZ, Fernando. *El acto jurídico*, Décima edición, Lima, Instituto Pacífico, 2016.
22. RIMASCCA HUARANCCA, Ángel, *El derecho registral: en la jurisprudencia del tribunal registral*, Lima, Gaceta Jurídica, 2015.

ARTÍCULOS PUBLICADOS EN OBRAS COLECTIVAS O ENCICLOPEDIAS:

23. ANAYA CASTILLO, Javier. “Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
24. BECERRA, Carlos Enrique. “Buenas intenciones para combatir los efectos de los fraudes: Ley N° 30313” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
25. FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero. “Los principios de legitimación y de fe pública registral en el derecho español” en *Actualidad Civil*, Tomo 12, Lima, Instituto Pacífico, mayo, 2015.

26. HUANCO PISCOCHE, Henry. "Cuando justos pagan por pecadores... Análisis de la Ley N° 30313: el fraude inmobiliario" en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
27. MEJORADA, Martín. "Herramientas contra el fraude inmobiliario" en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
28. MEJORADA, Martín. "La nueva fe pública registral". En *Diálogo con la jurisprudencia*, N 150, año 16, Lima, Gaceta jurídica, marzo, 2011.
29. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. "La Ley N° 30313, ¡ahí está el detalle" en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
30. MORALES HERVIAS, Rómulo. "La fe pública registral como protección inútil frente a los contratos inválidos e ineficaces" en *Diálogo con la jurisprudencia*, N° 200, Lima, Gaceta Jurídica, mayo, 2015.
31. PASCO ARAUJO, Alan. "Medidas contra el fraude inmobiliario en la Ley 30313 y su reglamento: ¿curada la enfermedad?". En *Gaceta Civil y Procesal Civil, Registral/Notarial*. Tomo N° 39, septiembre, 2016.
32. ROJAS ÁLVAREZ, Jorge. "¿Principio de fe pública registral en materia hipotecaria?" en *Actualidad Civil*, Tomo 9, Lima, Instituto Pacífico, marzo, 2015.

DICCIONARIOS:

33. REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 22a ed., Madrid, Real Academia de la Lengua Española, 2003.

TESIS:

34. ALIAGA BLANCO, Luis Eduardo. *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*, Tesis para optar el título de abogado, Lima, PUCP, 2012.
35. CALVAY ODAR, Mayobanex Wilfredo. *La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral*, tesis para optar el título de abogado, Chiclayo, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2012.
36. COTRINA OLIVOS, José David. *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, lima 2017 – 2018*, Tesis para optar el título de abogado, Lima, Universidad autónoma del Perú, 2018.

37. ROJAS ÁLVAREZ, Jorge Armando Enrique. *Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro*, tesis para optar el grado académico de maestro en derecho registral y notarial, Lima, USMP, 2018.
38. TINEO GUERRERO, Rogger Alvin. *Alcances de la fe pública registral: protección del tercero registral frente a la disposición unilateral de bienes sociales*, tesis para optar el título de abogado, Chiclayo, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, 2015.

ARTÍCULOS DE REVISTA:

39. ARATA SOLÍS, Moisés. “La propiedad y su formalización en el derecho peruano”, en *Actualidad Civil*, Tomo 34, Lima, Instituto Pacífico, abril 2017.
40. ORTIZ PASCO, Jorge. “Reglamento de publicidad (no del servicio, la publicidad es más que ello)”, en *Actualidad Civil*, Tomo 25, Lima, Instituto Pacífico, julio 2016.
41. RUBIO BERNUY, David. “Problemática de la Doble Transferencia Inmobiliaria Registrada, Predios y Derechos Mineros”, *Fuero registral. Revista de doctrina y jurisprudencia registral*, N° 7, año X, junio del 2011.
42. PANAY CUYA, Max Adolfo. “Los Registros Públicos y la Falsificación Documental”, *Fuero registral. Revista de doctrina y jurisprudencia registral*, N° 7, año X, junio del 2011.

RECUSOS ELECTRÓNICOS:

43. AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. ¿Es necesaria la inscripción de la transferencia del inmueble en el registro público?, publicado en agosto del 2011, [Ubicado el 28.IX 2018]. Obtenido en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/Es%20necesaria%20la%20inscripcion%20de%20la%20transferencia%20del%20inmueble%20en%20el%20registro%20publico%20EAMADO%20Docente%20USMP.pdf
44. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTI, Luis Felipe. “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral” [Ubicado el 19.X 2019]. Obtenido en: file:///C:/Users/Carlos%20Bances/Documents/11997-47737-1-PB.pdf

45. BARRUETO SALAS, Elena Mercedes. "Amparo constitucional de los registros públicos y del tercero registral" [ubicado el 10.IV 2019]. Obtenido en:
http://www.derechoycambiosocial.com/RJC/Revista13/registros.htm#_ftn8
46. COLEGIO DE NOTARIOS DE LA LIBERTAD. "Código civil de 1936. Ley N° 8305", [ubicado el 30.V 2016]. Obtenido en:
http://www.notarioslalibertad.org/Jurisprudencia/Normas_Historicas/Codigo_civil_de_1936.pdf
47. Diario EL COMERCIO, "Notario legalizó papeles a muertos y permitió robo de terrenos", de fecha 28 de julio del 2014, [ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299-noticia/>
48. Diario EL COMERCIO. "Robo de terrenos en Surco: esta es la banda de estafadores. El Comercio pone al descubierto a una organización criminal con notarios, abogados y registradores encargada de tráfico de terrenos" [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en:
<http://elcomercio.pe/lima/sucesos/robo-terrenos-surco-esta-banda-estafadores-noticia-1650918>
49. Diario EL CORREO. "Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes. ¿Cómo evitar caer en manos de los criminales?", de fecha 27 de enero del 2016, [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://diariocorreo.pe/economia/los-5-fraudes-inmobiliarios-mas-comunes-649555/>
50. Diario EL PERUANO. "Desarticulan organización de tráfico de terrenos y extorsión", de fecha 18 de abril del 2017, [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://www.elperuano.pe/noticia-desarticulan-organizacion-trafico-terrenos-y-extorsion-54050.aspx>
51. Diario GESTIÓN. "Estafas inmobiliarias: ¿Cómo evitar ser víctima de estas?", de fecha 07 de abril del 2017, [Ubicado el 19.X 2018]. Obtenido en: https://es.slideshare.net/GEDI15/proyecto-de-ley-contra-el-fraude-inmobiliario?qid=ca72c96e-9153-427d-bba7-8a2571372e20&v=&b=&from_search=4
52. Diario LA REPÚBLICA. "Colegio de Notarios: 'Los más pobres se afectarán con la Ley N° 30313'", de fecha 16 de mayo del 2015, [Ubicado

- el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://larepublica.pe/sociedad/189124-colegio-de-notarios-los-mas-pobres-se-afectaran-con-la-ley-ndeg-30313>
53. Diario LA REPÚBLICA. “*Así opera la red de Rodolfo Orellana*” [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en <http://larepublica.pe/22-06-2014/asi-opera-la-red-de-rodolfo-orellana>.
54. Diario PERÚ 21. “Rodolfo Orellana: 10 claves para entender cómo operaba su red criminal”, con fecha 13 de noviembre del 2014, [Ubicado el 10.X. 2019]. Obtenido en: <https://peru21.pe/politica/rodolfo-orellana-10-claves-entender-operaba-red-criminal-174806-noticia/>
55. DICCIONARIO DEL ESPAÑOL JURÍDICO, [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <https://dej.rae.es/lema/iuris-et-de-iure>
56. ENCICLOPEDIA JURÍDICA [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/a-non-domino/a-non-domino.htm>
57. ESCAJADILLO, Francisco Javier. “¿Sacrilégio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos”, de fecha 15 de marzo del 2017 [Ubicado el 27.IX 2017]. Obtenido en: <http://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/viewFile/975/782>
58. FLORES ROJAS, Percy. “Derecho registral” [ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en: <https://slideplayer.es/slide/11815584/>
59. GALEANO INCLÁN, Héctor. “El decálogo para evitar los fraudes inmobiliarios”, en Revista FORBES de México, ubicado el 18. VI 2017], Obtenido en: <https://www.forbes.com.mx/el-decalogo-para-evitar-los-fraudes-inmobiliarios/>
60. GONZALES BARRÓN, Gunther. “Proyecto de ley de protección jurídica del derecho de propiedad y de la vivienda”, de fecha 01 de julio del 2014, [Ubicado el 27.IX 2018]. Obtenido en: https://es.slideshare.net/GEDI15/proyecto-de-ley-contra-el-fraude-inmobiliario?qid=ca72c96e-9153-427d-bba7-8a2571372e20&v=&b=&from_search=4
61. GONZALES BARRÓN, Gunther. “El derecho registral se debate hoy entre dos visiones antagónicas: análisis del “realismo” frente al “extremismo”” [ubicado el 30.V 2019]. Obtenido en: http://www.derechocambiosocial.com/revista027/Derecho_registral_realismo_extremismo.pdf

62. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Exposición de Motivos del Proyecto de Ley de Protección Jurídica de la propiedad y de la Vivienda* [ubicado el 30.V 2016]. Obtenido en http://www.gunthergonzalesb.com/doc/notas_breves_ggb/proyecto_de_l_ey_contra_el_fraude_inmobiliario.pdf
63. GONZALES BARRÓN, Gunther. “Fundamentos que explican la primacía del título frente al asiento registral. Contribución que pone punto final a un debate innecesario” [ubicado el 30.V 2016]. Obtenido en: <http://www.elperuano.com.pe/NormasElperuano/2015/03/26/1216945-1.html>
64. HINESTROSA, Fernando, “EFICACIA E INEFICACIA DEL CONTRATO”, [ubicado el 29.IV 2019], Obtenido en www.rdpucv.cl/index.php/rderecho/article/download/433/406
65. JIMENEZ BOLAÑOS, Jorge. “Inseguridad jurídica registra”, en *Revista de Ciencias Jurídicas*, Universidad de Costa Rica, ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/9768/9214>
66. KPMG. Informe de fraude en el Perú 2012 [ubicado el 06.IV.2019]. Obtenido en <http://www.kpmg.com/PE/es/Documents/Links/Informe-del-Fraude-en-Peru-2012.pdf>
67. LA LEY, el ángulo legal de la noticia. “Una explicación legal, ¿Cómo la hizo Orellana?” [ubicado el 01.IX 2018]. Obtenido en: [http://laley.pe/not/1876/-como-la-hizo-orellana-i-;](http://laley.pe/not/1876/-como-la-hizo-orellana-i-)
[http://laley.pe/not/1877/-como-la-hizo-orellana-ii-;](http://laley.pe/not/1877/-como-la-hizo-orellana-ii-) y,
<http://laley.pe/not/1881/-como-la-hizo-orellana-iii->
68. MEJORADA, Martín. “Contraseña registral”, de fecha 10 de agosto del 2016, [Ubicado el 20.IX 2019]. Obtenido en: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2016/08/892.html>
69. MEJORADA, Martín. “Herramientas contra el fraude inmobiliario” en *Actualidad Civil*, Tomo 10, Lima, Instituto Pacífico, abril, 2015.
70. MÉNDEZ, Fernando. libro “La función de la fe Pública Registral en la Transmisión de Bienes Inmuebles” (publicado en el 2017) [ubicado el

- 15.IX 2019]. Obtenido en:
<https://www.youtube.com/watch?v=CC3cEcVliD8>
71. MENDOZA DEL MAESTRO. “La fe pública registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición), [Ubicado el 20.X 2019]. Obtenido en:
http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
72. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La ley 30313: El Sistema Registral y la ¿Buena? Fe Pública Registral”, de fecha 23 de abril del 2015 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en:
http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/#_ftnref1
73. MORALES HERVIAS, Rómulo. “Inexistencia y nulidad analizadas desde el punto de vista de los derechos italiano, español y peruano”, en Revista del Foro N°1, 1998, [ubicado el 29. IV 2019], Obtenido en:
www.researchgate.net/profile/Romulo_Hervias/publication/28130780_Inexistencia_y_nulidad_analizadas_desde_el_punto_de_vista_de_los_derechos_italiano_espanol_y_peruano/links/5513fdb90cf283ee08349d32/Inexistencia-y-nulidad-analizadas-desde-el-punto-de-vista-de-los-derechos-italiano-espanol-y-peruano.
74. MUNDO NEGOCIOS. Conoce los mecanismos de seguridad para evitar estafas inmobiliarias. 2017 [ubicado el 19.X 2019]. Obtenido en
<http://mundonegocio.pe/conoce-los-mecanismos-de-seguridad-para-evitar-estafas-inmobiliarias/>
75. MUÑOZ, Ismael. “¿“Boom” o “burbuja” inmobiliaria? Un análisis de la industria de construcción en el Perú”, de fecha 03 de diciembre del 2012 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en:
<http://puntoedu.pucp.edu.pe/noticias/boom-o-burbuja-inmobiliaria-un-analisis-de-la-industria-de-construccion-en-el-peru/>
76. NOTICIAS DE SEGURIDAD INFORMÁTICA. Qué es hackear y qué significa. [ubicado el 30.VII 2019]. Obtenido en
<https://noticiasseguridad.com/seguridad-informatica/que-es-hackear-y-que-significa/>

77. PODER JUDICIAL. "Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil", 2012 [Ubicado el 10.IV. 2017]. Obtenida en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/a88e4f804e5996149d67bd56acd5e45f/Acta+Final.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=a88e4f804e5996149d67bd56acd5e45f>
78. PODER JUDICIAL. "Pleno Nacional Civil – Tema 2", 2012 [Ubicado el 10.IV 2019]. Obtenida en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/f508d3004d64472080bab0d8bd148401/Pleno+Nacional+Civil-Tema+2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f508d3004d64472080bab0d8bd148401>
79. POZO SÁNCHEZ, Julio. "Competencia notarial para actos de disposición de inmuebles: continúan los desaciertos", de fecha 07 de octubre del 2015 [Ubicado el 20.IX 2018]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/competencia-notarial-para-actos-de-disposicion-de-inmuebles-continuan-los-desaciertos/>.
80. POZO SÁNCHEZ, Julio. "¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313?", de fecha 11 de mayo del 2015 [Ubicado el 8.XI 2018]. Obtenido en: <http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>.
81. REVISTA INSTITUCIONAL ENFOQUE REGISTRAL N° 13. Normas propuestas por Sunarp fortalecen seguridad jurídica, 2016 [ubicado el 07.X 2019]. Obtenido en <https://www.sunarp.gob.pe/PDFs/2016/REVISTAS/ENFOQUE-REGISTRAL-N13/ER-13.pdf>.
82. RODRÍGUEZ CHÁVEZ, Reyler Yulfo. "La adaptabilidad del derecho frente a los cambios en el mundo contemporáneo" [Ubicado el 02.IX 2019]. Obtenido en: http://www.derechocambiosocial.com/revista003/cambio.htm#_ftn1
83. RUIZ DE ERENCHUN, Alberto F. "Fraude inmobiliario. Utilización de la inscripción registral. Procedimiento de solución", en Revista La Defensa, ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%202/fraude-inmobiliario.html>.

84. SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio y SAQUEL OLIVARES, Mario. "El fraude inmobiliario en Chile", en Revista Fojas, [ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://fojas.conservadores.cl/wp-content/uploads/2015/05/Ponencia-Marco-A-Sepu%CC%81lveda.pdf>
85. Sitio Web SUNARP. "Alerta Registral", [Ubicado el 09.XI 2019]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/servicios/detalles/0/a1.html>
86. Sitio Web SUNARP. "Ciudadanos cuentan ahora con mayor protección. CON NUEVA LEY SUNARP CANCELARÁ INSCRIPCIONES HECHAS CON DOCUMENTOS FALSOS", de fecha 27 de marzo del 2015, [Ubicado el 20.IX 2019]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/01v9r4nv583vV-/5415170N/27032015-2.pdf>
87. Sitio Web SUNARP. Conoce cómo funciona el servicio de Inmovilización Temporal de Predios, 2017 [Ubicado el 20.IV. 2019]. Obtenida en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/01/17/conoce-como-funciona-el-servicio-de-inmovilizacion-temporal-de-predios>.
88. Sitio Web de la SUNARP. "Con nueva ley Sunarp cancelará inscripciones hechas con documentos falsos", de fecha 27 de marzo del 2015 [Ubicado el 22.IX 2018]. Obtenido en: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2015/03/27/con-nueva-ley-sunarp-cancelara-inscripciones-hechas-con-documentos-falsos>
89. VIVAR MORALES, Helena María. "Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano", [Ubicado el 27.IX 2018]. Obtenido en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5084568.pdf>
90. ZUSMAN TINMAN, Shoschana. "Teoría de la invalidez y la ineficacia", en Revista Ius Et Veritas, [ubicado el 18. VI 2019], Obtenido en: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15405/15857>

SENTENCIAS:

91. STC. Recaída en Expediente N° 3741-2004-AA/TC, del 14 de noviembre de 2005 (caso "RAMÓN HERNANDO SALAZAR YARLENQUE).
92. CASACIÓN N° 1208-2006-PIURA. Sala civil transitoria de la corte suprema de la república, diario oficial el peruano, 02.07.2007.

93. CASACIÓN N° 2514-97 Ica, publicado el 30/04/2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 32. mayo 2001.

94. CAS N° 5280 – 2006 Arequipa.

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA:

95. Decreto Supremo N° 006-2013-JUS, publicado el 15 de mayo del 2013. Decreto Supremo que establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica.

96. Decreto Supremo N° 10-2016-JUS, de fecha 22 de julio del 2016.

97. DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de partidas de predios".

98. Ley N° 26366, Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp.

99. Ley N° 28194, sobre la lucha contra la evasión y formalización de la economía, encarga finalmente al Consejo del Notariado, órgano del sector Justicia, verificar el cumplimiento de las medidas preventivas en las oficinas notariales.

100. Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

101. TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

102. Resolución N° 2072-2011-SUNARP-TR-L de 18 de noviembre de 2011.