

FACULTAD DE  
DERECHO Y CIENCIAS  
POLÍTICAS



Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE ACTOS DE MALA FE Y LA AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES”

Tesis para optar el título profesional de:

ABOGADO

Autores:

José Félix Vásquez Flores

Christopher Andre Olivares Carhuajulca

Asesor:

Dr. José Emilio Balarezo Reyes

Lima - Perú

2020

## **DEDICATORIA**

A mis padres que con su sabiduría, tenacidad y apoyo incondicional supieron motivarme para alcanzar este objetivo.

A mis compañeros de trabajo que con sus aportaciones se logró a los objetivos deseados.

## **AGRADECIMIENTO**

A los profesores de la Escuela, que con su dedicación y esfuerzo han enriquecido los conocimientos de cada uno de nosotros.

## INDICE

<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>INDICE.....</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>9</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS Y GRÁFICOS .....</b>	<b>10</b>
<b>1 CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2 ANTECEDENTES .....</b>	<b>16</b>
1.2.1 Investigaciones Nacionales: .....	16
1.2.2 Investigaciones Extranjeras:.....	17
<b>1.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES.....</b>	<b>19</b>
1.3.1 Propiedad Inmueble .....	19
1.3.1.1 Transferencia de Bien Inmueble .....	21
1.3.2 Derecho registral .....	22
1.3.2.1 Importancia jurídica y economía registral .....	23
1.3.2.2 Generalidades en la actualidad del derecho registral .....	27
1.3.2.3 Características del Derecho Registral .....	29
1.3.3 Sistema registral .....	31
1.3.3.1 Clasificación .....	33

1.3.4	Principios registrales.....	37
1.3.5	Función de los principios registrales.....	38
1.3.6	Principio de publicidad .....	39
1.3.6.1	Publicidad material. ....	40
1.3.6.2	Publicidad formal. ....	41
1.3.6.3	Fines de la publicidad. ....	41
1.3.6.4	Seguridad estática.....	41
1.3.6.5	Seguridad dinámica.....	42
1.3.7	Principio de rogación y titulación autentica.....	42
1.3.7.1	Reserva de rogación.....	43
1.3.7.2	Desistimiento de rogación.....	44
1.3.7.3	Desistimiento total.....	44
1.3.7.4	Desistimiento parcial.....	44
1.3.7.5	Excepciones.- Rectificación de oficio.....	45
1.3.8	Principio de Especialidad .....	47
1.3.9	Principio de Legalidad.....	48
1.3.9.1	Calificación registral.....	48
1.3.10	Principio de Tracto Sucesivo .....	50
1.3.10.1	Características.....	51
1.3.10.2	Excepciones. ....	51
1.3.11	Principio de Legitimación.....	52
1.3.11.1	Características.....	52
1.3.12	Principio de Fe Pública Registral.....	53
1.3.12.1	Características.....	54
1.3.13	Principio de Prioridad .....	55
1.3.13.1	Prioridad preferente.....	55
1.3.13.2	Prioridad excluyente. ....	55

1.3.14	Fraude Inmobiliario .....	56
1.3.14.1	Fraude Notarial .....	57
1.3.14.2	Fraude Registral .....	57
1.3.14.3	Fraude Judicial .....	58
<b>1.4</b>	<b>FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....</b>	<b>58</b>
1.4.1	PROBLEMA GENERAL .....	58
1.4.2	PROBLEMAS ESPECÍFICOS .....	59
1.4.2.1	Problema Especifico 1 .....	59
1.4.2.2	Problema Especifico 2 .....	59
<b>1.5</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....</b>	<b>59</b>
1.5.1	Justificación Práctica.....	59
1.5.2	Justificación Teórica.....	60
1.5.3	Justificación Metodológica.....	60
<b>1.6</b>	<b>OBJETIVOS .....</b>	<b>61</b>
1.6.1	OBJETIVO GENERAL .....	61
1.6.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	61
1.6.2.1	Objetivo Especifico 1.....	61
1.6.2.2	Objetivo Especifico 2.....	61
<b>1.7</b>	<b>HIPOTESIS .....</b>	<b>61</b>
1.7.1	HIPOTESIS GENERAL .....	62
1.7.2	HIPOTESIS ESPECIFICOS .....	62
1.7.2.1	Hipótesis Especifico 1.....	62
1.7.2.2	Hipótesis Especifico 2.....	62
<b>2</b>	<b>CAPITULO II: METODOLOGÍA.....</b>	<b>63</b>

<b>2.1</b>	<b>Enfoque cualitativo .....</b>	<b>63</b>
<b>2.2</b>	<b>Tipo de investigación .....</b>	<b>67</b>
<b>2.3</b>	<b>Diseño de la investigación.....</b>	<b>68</b>
<b>2.4</b>	<b>Método de Muestreo Escenario de estudio.....</b>	<b>68</b>
<b>2.5</b>	<b>Caracterización de sujetos .....</b>	<b>70</b>
<b>2.6</b>	<b>Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos).....</b>	<b>72</b>
<b>2.7</b>	<b>Plan de análisis o trayectoria metodológica.....</b>	<b>73</b>
<b>2.8</b>	<b>Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....</b>	<b>74</b>
2.8.1	Técnicas .....	74
2.8.2	Instrumentos.....	75
<b>2.9</b>	<b>Métodos de análisis de datos.....</b>	<b>77</b>
<b>2.10</b>	<b>Unidad de análisis: categorización.....</b>	<b>77</b>
<b>2.11</b>	<b>Aspectos éticos.....</b>	<b>78</b>
<b>3</b>	<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS.....</b>	<b>80</b>
<b>3.1</b>	<b>Descripción de resultados: técnica de análisis documental .....</b>	<b>81</b>
<b>3.2</b>	<b>Descripción de resultados: técnica de análisis normativo .....</b>	<b>87</b>
<b>3.3</b>	<b>Descripción de resultados: técnica de entrevista .....</b>	<b>89</b>
<b>4</b>	<b>CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>98</b>

<b>4.1</b>	<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>105</b>
<b>5</b>	<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>108</b>
<b>6</b>	<b>ANEXOS</b> .....	<b>114</b>
<b>6.1</b>	<b>ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA</b> .....	<b>114</b>
<b>6.2</b>	<b>ANEXO 2. ENTREVISTA</b> .....	<b>116</b>
6.2.1	ANEXO 2.A.....	119
6.2.2	ANEXO 2.B.....	123
6.2.3	ANEXO 2.C.....	128
6.2.4	ANEXO 2.D.....	133
<b>6.3</b>	<b>ANEXO 3. GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL</b> .....	<b>136</b>
6.3.1	ANEXO 3.A.....	137
<b>6.4</b>	<b>ANEXO 3.B</b> .....	<b>139</b>
<b>6.5</b>	<b>ANEXO 4. GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO</b> .....	<b>142</b>
<b>7</b>	<b>ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS</b> .....	<b>145</b>
<b>8</b>	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</b> .....	<b>146</b>



## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	13
<b>Tabla 2:</b> Índice de delitos 2011-2015	14
<b>Tabla 3:</b> Trabajos previos y su relación con los objetivos	18
<b>Tabla 4:</b> Principios Registrales	56
<b>Tabla 5:</b> Caracterización de sujetos	70
<b>Tabla 6:</b> Población y muestra	71
<b>Tabla 7:</b> Categorización	77
<b>Tabla 8:</b> Conclusiones	104

## ÍNDICE DE FIGURAS Y GRÁFICOS

<b>Figura 1:</b> Presupuestos de la Propiedad Inmueble	21
<b>Figura 2:</b> Características del Derecho Registral	30
<b>Figura 3:</b> Sistemas Registral	33
<b>Figura 4:</b> Sistema Registral Peruano	37
<b>Figura 5:</b> Función de los Principios Registrales	39
<b>Figura 6:</b> Caracteres de la calificación registral	50
<b>Gráfico 1:</b> Fe Pública Registral	54
<b>Gráfico 2:</b> Enfoque Cualitativo	66
<b>Gráfico 3:</b> Resultados	79

## 1 CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

La introducción es una sección en donde nos permitirá describir el propósito principal de nuestra tesis, en este concepto se habla acerca de las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe como es el fraude inmobiliario tomando en cuenta el caso del señor Orellana, y cuáles fueron las medidas tomadas por el sistema registral a partir de ello con la finalidad de la protección no solo de un derecho fundamental como es la propiedad, sino también la protección de los principios registrales, que son las directrices que enmarcan nuestro derecho registral. En dicho capítulo presentamos tesis estudiadas por autores nacionales que también estudian la problemática existente en el derecho registral, así también conceptualizamos todo acerca de dicho derecho, y también acerca del delito del fraude, acompañados de tablas y figuras que nos ayudan a un mejor entendimiento de la redacción. Así presentamos:

### 1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA

“La descripción de la realidad problemática consiste en presentar descriptivamente la forma como se manifiesta el problema de investigación, en el contexto social donde tiene lugar” (Calizaya, 2013).

En un proyecto de investigación la realidad problemática será el punto que determinará el conjunto de problemas que afectan una determinada realidad, que a la vez responden a las preguntas ¿Dónde?, ¿Cuándo?, ¿Cómo?, así como también se redactan los objetivos y posibles soluciones que explicaremos a continuación:

En nuestra constitución política establece en su artículo 2, inciso 16, a la propiedad como un derecho fundamental, además en el *Código civil*, artículo 949°, indica que las transferencias de bienes inmuebles se puede dar de manera verbal, solo primando el consentimiento del propietario sin necesidad de formalidad alguna.

Por otro lado, la misma normativa establece que la inscripción ante los Registros Públicos es de carácter facultativa, sin embargo, al inscribir dicho derecho ante esta entidad, hace oponible a terceros generando una cierta seguridad jurídica.

En el transcurrir de los años las inscripciones de transferencias de bienes e inmuebles en registros públicos se ha vuelto un tema importante en la sociedad.

se obtuvo un índice de 231 004 inscripciones solo en la Zona de Lima en el año 2015 (Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2015).

**Tabla 1**

Zona Registral/ Departamento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Total</b>	274 468	228 395	233 344	269 999	445 947	374 419	446 569	567 279	567 949	558 893	554 978	566 362	589 231	648 448	661 515
<b>Zona II - Sede Chiclayo</b>	63 396	22 947	17 586	63 833	64 603	30 249	48 169	58 369	50 120	50 293	44 233	35 855	44 737	46 160	44 960
Lambayeque, Amazonas y Cajamarca															
<b>Zona III - Sede Lima</b>	68 715	81 020	62 664	121 031	152 429	162 281	175 401	181 881	196 383	212 830	214 319	230 028	241 124	250 211	251 504
Lima															
<b>Zona X - Sede Cusco</b>	16 001	12 216	14 547	21 678	28 987	16 413	16 034	24 074	20 040	16 706	18 066	19 017	23 677	27 310	33 080
Cusco, Apurímac (Razacay) y Madre de Dios															
<b>Zona XI - Sede Ica</b>	10 734	12 465	12 607	8 627	16 078	13 389	18 508	38 489	31 432	50 190	44 276	24 606	30 009	34 342	40 066
Ica, Apurímac (Andahuayles), Ayacucho y Huancavelica															
<b>Zona XII - Sede Arequipa</b>	14 228	21 052	15 319	25 902	19 489	16 311	16 231	26 902	16 734	22 887	23 172	21 676	19 940	43 172	45 474
Arequipa															
<b>Zona XIII - Sede Tacna</b>	8 893	15 710	14 207	28 121	40 478	23 669	36 650	36 378	23 184	26 349	26 916	23 627	28 582	28 512	30 110
Tacna, Moquegua y Puno															

*Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – INEI (Instituto Nacional de Estadísticas e Informática, 2015).

Empero, como indicamos líneas atrás, la inscripción ante los Registros da en cierta forma una seguridad jurídica, sin poder escaparse de los riesgos que corren dichas propiedades, y así lo informa la INEI en el año 2015, con un índice de 242 697 casos de delitos contra el patrimonio, existiendo así el tema del fraude inmobiliario, habiendo casos como la estafa, falsificación de documentos, entre otros modos de poder despojar un bien a una persona, sin que esta se dé cuenta o dé su consentimiento de transferirla o donarla a otra persona, ya sea natural o jurídica, siendo estos un problema que hoy en día nos afecta de manera considerable (Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2015).

**Tabla 2**

Delito Genérico	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Total</b>	<b>240,438</b>	<b>271,813</b>	<b>299,474</b>	<b>326,578</b>	<b>349,323</b>
Delitos contra la vida, el cuerpo y la salud	28,486	39,744	33,613	36,643	37,057
Delitos contra el honor	116	1,036	148	1,297	94
Delitos contra la familia	3,329	3,684	4,755	3,354	2,013
Delitos contra la libertad	15,812	17,848	18,459	19,379	18,730
Delitos contra el Patrimonio	168,618	185,357	204,935	224,753	242,697
Delito contra la confianza y la buena fe en los negocios	100	226	145	211	42

*Índice de delitos 2011-2015*

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – INEI (Instituto Nacional de Estadísticas e Informática, 2016).

Uno de los delitos más recurrentes con respecto a las transferencias de bienes inmuebles de mala fe, como indicamos, es el fraude inmobiliario, el cual un delito que se divide en tres tipos diferentes, como son el fraude notarial, judicial o registral.

No obstante, el tema de los delitos cometidos contra dicho derecho, no solo muestra la vulneración al sistema Registral, sobre todo a sus principios de legitimidad, legalidad, oponibilidad, fe pública registral, prioridad excluyente e incluyente, tracto sucesivo, titulación autentica, que en síntesis cumplen una función importante en el derecho Registral, dado que son directrices orientadas para la inscripción de un derecho, entiéndase las transferencias de bienes inmuebles, como compra venta, donación, entre otros.

Uno de los casos más conocidos con respecto a este tema, fue el sonido caso sucedido en el año 2014 del señor Rodolfo Orellana, el cual fue investigado con otras personas más por diversos delitos, como, por ejemplo, acoso a 20 periodistas, narcotráfico, entre otros, sin embargo, la relevancia con el presente trabajo de investigación se encuentra en los delitos de apropiación de terrenos, estafa y falsedad genérica. En el proceso de investigación, se vieron involucrados varios funcionarios públicos, algo que sorprende dado que los funcionarios públicos están investidos de competencias públicas y buscan satisfacer las necesidades de los ciudadanos (Modesto, 2011).

Algo que no paso en este caso. Se determinó la comisión de los delitos y se le sancionaron con años privativos de libertad, así como también, a una reparación civil que sería a favor del Estado. Dicho caso, será materia también de evaluación en páginas posteriores.

Según la entrevista que realizó el diario la República al doctor Mario Solari (Ex Superintendente Nacional de los Registros Públicos) señaló en base al problema suscitado con el señor Orellana, que el Registrador no son policías, ni municipios para proteger terrenos, así como tampoco peritos como para saber qué documento es fraguado o no, dado que para ello existe el Notario que funciona como filtro (Solari, 2015, párr.3 y 21).

Nuestro problema de investigación parte desde la afectación del derecho de la propiedad, siendo nuestro objetivo determinar de qué forma el sistema registral lucha contra este terrible delito que va afectando a toda la sociedad que es el fraude inmobiliario sobre todo enmarcando en la vulneración de los principios registrales.

A partir de ello, tenemos comentarios de algunos especialistas, los cuales indican que a raíz del caso Orellana, tuvieron la necesidad de implementar sistemas que aseguren dichas inscripciones, como, por ejemplo, la alerta registral, la inmovilización de partida, y la modificación última de la Ley 30313, que a continuación, se desarrollaran y se verán sus ventajas como desventajas, que al parecer no han logrado satisfacer del todo a los ciudadanos creyentes en el registro.

## **1.2 ANTECEDENTES**

En este punto se hace necesario profundizar revisando estudios, investigaciones y trabajos que se hayan desarrollado con anterioridad, ya que el mismo nos evitara realizar una investigación sobre un determinado tema que haya sido objeto de estudio (Sampieri, Fernández, Baptista, 2006).

Se han desarrollado diferentes teorías acerca de las transferencias inmuebles y principios registrales en estos últimos años. Así tenemos:

### ***1.2.1 Investigaciones Nacionales:***

Nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles no exige que se haga la inscripción en los Registros, sin embargo, reconoce que este sería la mejor solución para la oposición de terceros, asimismo, garantizar el fin jurídico, el cual es brindar seguridad jurídica a todos los creyentes del registro, cabe resaltar que dicho fin es el principio primordial de los Registros Públicos (Esquerre, 2016).

coincide con el autor anterior, indicando adicionalmente que el artículo 1135 de nuestro código, otorgaría seguridad jurídica, el cual no brinda el artículo 949 (Ramos).



El tema de la inscripción en los Registros, no es una formalidad para realizar una transferencia de un bien, pero a través del tiempo se ha convertido en un medio de prueba en la medida que al ser un acto que se realiza después de la celebración del contrato, el propietario tendrá valor probatorio para oponerse a cualquier tercero (Castro, 2013).

El principio de la fe pública registral es un mecanismo legal el cual tutela una adquisición irregular en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad (Vásquez, 2011).

Unas medidas de protección de la propiedad ante supuestos usurpadores, es la inmovilización, sin embargo, lo ve innecesario dado que la inmovilización solo se refiere a los actos que constan en escrituras públicas, mas no se otro tipo, como solicitud de un traslado de una sucesión o testamento a una propiedad, o inscripciones de oficio (Rivera, 2016).

En nuestro tratamiento normativo, no hay una protección al propietario poseedor de un inmueble, el cual se hace necesario inscribirlo ante los Registros Públicos para ser oponible a terceros, sin embargo, señala que, aun haciendo la inscripción en los Registros, no impide que un tercero de mala fe adquiera el inmueble con documentación falsa (Effio, 2016).

### ***1.2.2 Investigaciones Extranjeras:***

La abogada española López (2014), en su tesis de doctorado titulada, “La propiedad inmueble privada inmobiliaria bases constitucionales y régimen estatuario de la propiedad urbana y la propiedad rústica” presentada en la universidad de Murcia, ello manifiesta que la propiedad privada se encuentra en riesgo al no tener toda la titularidad del bien inmueble y

menciona lo siguiente:

“[...] La propiedad inmobiliaria demanda, por razones de seguridad jurídica y del tráfico jurídico, una específica protección, mediante la inscripción en el Registro de la propiedad, en el que los bienes que constituyen su objeto se identifican según el principio de determinación específica [...]” (p.39).

La idea que plantea el autor sobre la realidad del ser humano y de la sociedad, siendo uno de sus derechos a la titularidad, considerada como la apropiación de los bienes inmuebles, espiritualmente corresponde a la persona humana y es de vital e importancia tener la titularidad de su propiedad.

**Tabla 3**

*Trabajos previos y su relación con los objetivos*

		<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</b>
<b>NACIONALES</b>	Che, L.	X		
	Vidal, R.	X		
	Chávez, A.		X	
	Sierra, G.		X	
	Espinoza, H.	X		
<b>INTERNACIONALES</b>	Lopez C.			X

**Fuente:** Elaboración propia del autor.

### 1.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

Para el ser humano uno de los más importantes derechos, es el derecho a una propiedad estipulado en el artículo 1 inciso 16 de nuestra Carta Magna, es por ello que cuando se comete un acto delictivo, se recurre a nuestras diferentes normativas, tales como el código civil, código penal o leyes accesorias. A pesar de que se han creados nuevos sistemas de protección como, por ejemplo, la alerta registral, el bloqueo y la tacha, estos no son suficientes para el tema del fraude inmobiliario.

Asimismo, en los últimos años hemos visto pasar el caso del señor Orellana, que es un claro ejemplo de la vulneración a nuestros principios registrales.

Es por ello, la necesidad de revisar que es lo que está pasando, partiendo desde los principios vulnerados hasta los mecanismos que se crearon para fortalecer la lucha contra este fenómeno, que es el fraude inmobiliario.

Para poder analizar la problemática, es necesario definir los conceptos básicos:

#### **1.3.1 Propiedad Inmueble**

Las propiedades inmuebles hoy en día se han vuelto el derecho civil de carácter patrimonial más importante en la sociedad, está estipulado en el código civil como aquel poder jurídico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Ortiz J. , 2010).

El primer presupuesto, el cual es usar, no es necesidad de explicarlo en demasiadas líneas, dado que esto es simplemente servirse del bien, por ejemplo, usa la casa quien vive en ella.

Disfrutar, es adquirir todos los frutos económicos que la propiedad le da al propietario, como por ejemplo las rentas, utilidades. Hay frutos industriales que lo realiza la mano del hombre, así como los frutos que se originan a través de una relación jurídica, el contrato. Definiendo de igual forma, contrato como aquel acto jurídico donde se interviene la manifestación de voluntades de las personas que intervienen. El contrato no tiene una formalidad establecida, siendo esta que puede ser de manera verbal o escrita, ambas son jurídicamente legales. Si no se llega a establecer la manifestación de una de las voluntades, se estaría infringiendo a la ley, es en este último supuesto donde nuestro proyecto de investigación está siendo formulada, dado que se están presentando documentación falsa, con tal de demostrar la “manifestación de voluntad de un agente interviniente en el contrato”

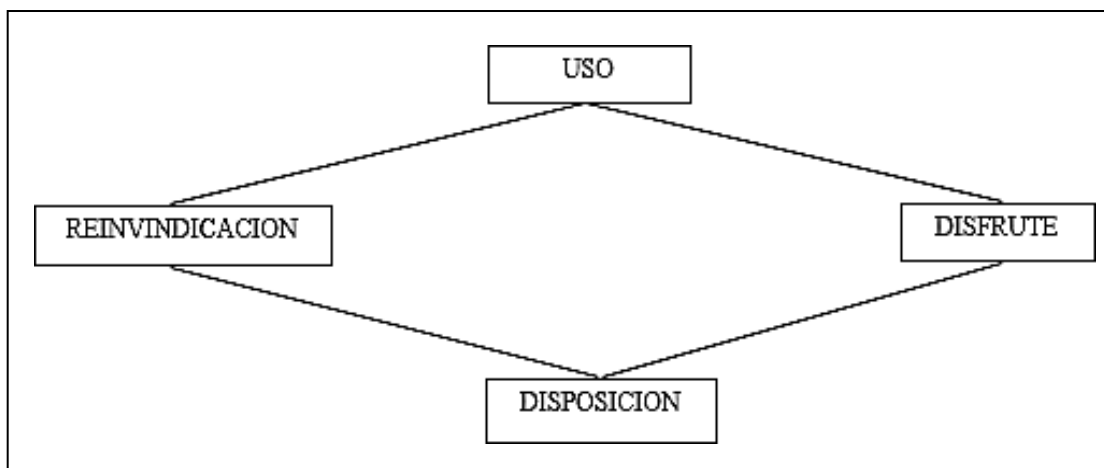
Disponer es enajenar el bien, hipotecarlo, destruirlo, o en todo caso abandonarlo, es hacer lo que el propietario desee hacer con tu propiedad.

“la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia” (Escobar Rozas).

La reivindicación es la facultad que tiene el titular para poder perseguir su bien, es decir pone en ejercicio la persecutoriedad. Pero, no solo lo puede hacer el poseedor del bien, sino también el usufructuario, el acreedor hipotecario, puede perseguir el bien toda aquella persona que recaer su derecho sobre ella. Es por ello que no nos parece que la reivindicación deba ser

colocada en el mismo nivel que los demás atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto para el poseedor.

**Figura 1**



*Presupuestos de la propiedad inmueble*

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

### *1.3.1.1 Transferencia de Bien Inmueble*

El código francés de 1804 indica que la propiedad inmueble se transfiere como efecto de la estipulación, del consenso (Vidal, 2007, pág. 1).

La transferencia de propiedad de los bienes inmuebles se realiza con el solo consentimiento de las partes que origine un contrato de enajenación (art. 949 CC), asimismo los bienes inmuebles son susceptibles de ser dados en garantía real de hipoteca. A falta de propietario privado, el titular es el Estado (González, 2013, pág. 195).

### **1.3.2 Derecho registral**

Uno de los temas primordiales a tocar es el tema del derecho registral, entendido a este como una rama del derecho civil, donde se funda un conjunto de principios y normas para la inscripción de un acto, derecho o titularidad perteneciente a una persona ya sea esta natural o jurídica, en los Registros Públicos.

En palabras del doctor Gunter (2015) nos indica que la transcendencia del derecho registral se resume en un instrumento de publicidad, que protege a terceros fundamentalmente en la conservación de su derecho, entiéndase a este, el derecho a una propiedad.

A diferencia de otros derechos, el derecho registral está vinculado con la seguridad jurídica que es una sola, el cual se logra con la inscripción y la publicidad de los actos y/o derechos. Esta seguridad jurídica, permite añadir el valor justicia al tráfico de bienes inmuebles.

El fin del derecho registral, es brindar seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral (Rimascca, 2015).

Asimismo, el derecho registral, cumple dos funciones importantes, el cual se dividen en función al ser del registro y la función de la razón del ser del registro.

El primero de ellos, nos habla que el ser del registro se engloba a la publicidad que es lo que lo tipifica y lo individualiza de otros derechos. Y la razón de ser del registro, viene a ser

específicamente la protección que este tiene a terceros con su publicidad de inscripciones.

El tribunal registral (2009) ha dado una opinión sobre este derecho importante sobre todo para las propiedades inmuebles:

“La seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad – efecto, que viene a ser la información oficial por medio de la cual crece el grado de seguridad de los terceros en las relaciones jurídicas en general, en cuanto evita que negocios y actos queden ocultos. De ello, se puede inferir que los hechos, actos o documentos publicitados están dotados de una presunción de exactitud. Es por ello que la publicidad registral o solo atribuye cognoscibilidad legal a las situaciones jurídicas inscritas, si no, además, atribución de veracidad o de verdad oficial de los actos y contratos que publicita” (Rimascca, pág. 19).

### *1.3.2.1 Importancia jurídica y economía registral*

El derecho registral tiene reparar diferentes necesidades, sobre todo con el tráfico jurídico, la importancia de la publicidad posesoria que se obtiene mediante la costumbre, siendo resaltada por la existencia de las formas abreviadas de tradición, pues en tales casos se determinan los cambios de titularidad sin que ese cambio se traduzca en la exterioridad, donde la figura de la importancia jurídica y la economía registral es primordial. Con mucha exactitud, Sanahua (2011), indica lo siguiente

“la posesión involucra una apariencia meramente real del derecho que se ejerce, respecto a su título adquisitivo, su causa, duración, limitaciones, sobre su naturaleza y contenido de facultades, su efectiva existencia o validez jurídica” (p.45).

El derecho registral ofrece métodos más aptos para la inscripción de actos el cual es estudiado en cualquier tiempo, por eso que todos los autores afirman que el derecho registral es una exigencia del tráfico jurídico destinada a proteger el derecho a la propiedad con la seguridad jurídica.

Los inmuebles tienen una importancia jurídica que adquiere en la vida económica y política de un país, en nuestra realidad la economía influye sobre el valor de los bienes. Es necesario mencionar que en la historia las diversas épocas que conforman el derecho registral se presentan con características propias. Según Álvarez (1980), determina como fueron evolucionando algunos países en materias registrales:

- ✓ **Egipto:** Fue uno de los primeros pueblos donde aparece el derecho registral, no lo hace como una necesidad de defensa de la seguridad del tráfico, sino como una forma de protección de la seguridad estática. Al producirse las crecientes anuales del Nilo los pobladores se retiraban de sus tierras, motivo por el cual era necesario restablecer los límites de las propiedades. Era necesario que se determinen con exactitud los derechos inmobiliarios. Esas prácticas antiquísimas se vieron reforzadas con influencia griega, se han encontrado numerosos papiros que dan cuenta de negocios inmobiliarios y que permiten reconstruir el funcionamiento y efecto del registro (Mamani Ccorimanya, 2015).
  
- ✓ **Babilonia y Grecia:** En la india existió un sistema orgánico de inscripción de sus tierras, para ello el derecho registral, el considerado como una manifestación de titularidades o adquisición de derecho a la propiedad.



En lo que respecta al derecho griego, las fuentes de los datos que se encuentran en láminas egipcias, sobre cuya organización influyó fuertemente el derecho griego, permiten llegar a la conclusión de que varias ciudades griegas existieron archivos públicos en lo que se depositaban los documentos en que constaban las transmisiones del dominio o la constitución de hipoteca. Parece trascendental destacar que en varias ciudades griegas el derecho registral es un sistema que ejercerá fuerte influencia en la economía (Mamani Ccorimanya, 2015).

- ✓ **Roma:** Los Romanos en su largo progreso al derecho a la propiedad, se encontró diversos periodos, se manifiesta que en algún tiempo existieron ciertas exigencias que pueden vincularse con el derecho registral, el cual es exigible para la transmisión de la propiedad, se tiene que cumplir con ciertas formas como la mancipatio, la iniure cesio, y la adjudicativo, la primera corresponde a actos privados las otras dos provienen de una sentencia judicial (Mamani Ccorimanya, 2015).
  
- ✓ **España:** los bienes que tenían los españoles en un 80% no eran registrados porque tenían un valor inferior a costo de sus aranceles registrales, eso ocurrió a mediados del siglo pasado XIX, donde se contaba con una Ley registral de 400 artículos, los españoles consideraban que el pago del derecho registral era muy elevado, por consecuencia la gente prefería no pasar por el registro, al pasar los años se dio con el parcelamiento de las tierras, el crecimiento de las zonas urbanas y su economía fue progresando en la actualidad los españoles se encuentran con una situación económica distinta, a consecuencia se logró la inscripción del 90% de sus propiedades sin que se hayan cambiado casi las Leyes (Mamani Ccorimanya, 2015).

- ✓ **Perú:** Desde la creación del Derecho Registral se han ido creando diferentes registros jurídicos, como son: registros de propiedad, registro mercantil, registro de testamento, el registro de declaratoria de herederos, entre otro, constituyen la expresión de un registro como institución jurídica encargada de producir seguridad al registro.  
  
Cuando se iniciaron las inscripciones en Registros Públicos de las propiedades o diversos actos, fue a manuscrita, los asientos fueron transcritos en los tomos, son libros foliados de un considerable tamaño con 500 a paginas cada uno, luego paso hacer fichas siendo un instrumentos asignado a cada título de propiedad de jurídicas o naturales, fue pasando el tiempo y se llegó a inscribir los actos a máquina de escribir y en la actualidad en el registro es por partidas electrónicas.  
  
La Corte Suprema de Justicia aprueba con él por el poder Judicial con fecha 11 de setiembre de 1888, el primer Reglamento de Registros Públicos, se hace mención en el transcurso de los años ha existido diversas modificaciones finalmente la última es de fecha 17 de octubre de 1994 mediante la Ley 26366, crea el sistema Nacional de los Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, regulada por su estatuto aprobado mediante D.S. N° 04-95-JUS, con la finalidad de mantener y preservar la coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros. (p. 231-237).

Referente a lo mencionado líneas arriba se puede indicar que las breves nociones brindado por el autor sobre el sistema registral de cada país, nos brinda el apoyo como un derecho comparado según evolución histórica. Con la finalidad de mejorar el sistema registral en

nuestro país.

### *1.3.2.2 Generalidades en la actualidad del derecho registral*

Son derechos inscribibles el cual se constituyen medidas precautorias establecidas en las reglas, que reglamentan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del sistema de publicidad registral, tiene como finalidad brindar seguridad jurídica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro, y otorgan seguridad jurídica estática al titular registral.

En otro margen de ideas, se puede establecer que el derecho registral en nuestro país no solo comprende en abordar el registro de propiedad inmueble, sino también existe en ello un conjunto de registros, como vendrían a ser, por ejemplo; registros de personas jurídicas, registros personales, así como registros de vehicular.

Por otro lado, se debe recordar que el derecho registral en nuestro sistema actual es declarativo, porque todo derecho que desea invocar el solicitante tiene que demostrarlo su existencia ya sea por vía notarial o judicial, de manera que verse su derecho para así otorgarlo.

Seguidamente, se considera que está constituida por principios, que regulan las normas referidas a la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, se obtiene enunciaciones y aspectos generales que describe al derecho registral como un conjunto de normas jurídicas, además de la supervisión de los servicios de inscripciones en los diferentes registros de carácter jurídico que conforman el sistema nacional de los registros públicos (SUNARP, 2014).

Así mismo, sistema español es considerado derecho hipotecario, y para un sector de la doctrina alemana suele llamarse derecho inmobiliario, a diferencias de otros autores que denominan el derecho al registro de la propiedad o derecho inmobiliario registral, así también se puede indicar que respecto a la denominación del Derecho Registral ha tenido varias designaciones en el transcurso del tiempo, como en la legislación del derecho comparado, de igual modo en la doctrina no hay unanimidad sobre la terminología o denominación de derecho registral, sin embargo, actualmente existe una tendencia que se denomina como derecho registral, así como se hace mención en los autores:

Roca (2000), el derecho inmobiliario registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el Funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, con sus modificaciones en las inscripciones de actos, resoluciones judiciales, administrativas registrales y anotaciones preventivas admitidas. (p.45) (Mamani Ccorimanya, 2015).

Según el criterio del autor podemos identificar que el derecho inmobiliario, es un organismo público que regula procedimientos y técnicas registrales convirtiéndose en una situación jurídica.

García (2005), define al derecho registral como un conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir una situación jurídica inmobiliaria, a través de la institución del registro de la propiedad, su objeto es la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre el inmueble. (p.45)

(Mamani Ccorimanya, 2015).

Partiendo de la idea del autor, se sostiene que el registro se constituye con un objetivo el de brindar seguridad jurídica, y la vez manifiesta que los derechos nacen generalmente de un contrato, el cual se adquiere el derecho a la propiedad, mediante la entrega de inmueble por un determinado plazo. Se puede mencionar que, a partir la creación del registro de la propiedad inmueble, en el país se ha ido creando diferentes registros jurídicos.

Seguidamente, se muestra en el grafico número nueve la finalidad del derecho registral, el cual se demuestra seguridad jurídica, donde se divide en dos partes, tanto como seguridad estática y seguridad dinámica.

### *1.3.2.3 Características del Derecho Registral*

El derecho registral tiene diferentes características:

- Derecho autónomo: se dice que el derecho registral es un derecho autónomo, dado que tiene sus propias normas, su propia legislación, principios y además sus propias directivas.

Derecho heterogéneo: es el derecho que sistematiza, planifica el procedimiento registral de la inscripción de un título, dicha inscripción persigue el bien común preferido por los terceros que contratan con títulos registrales.

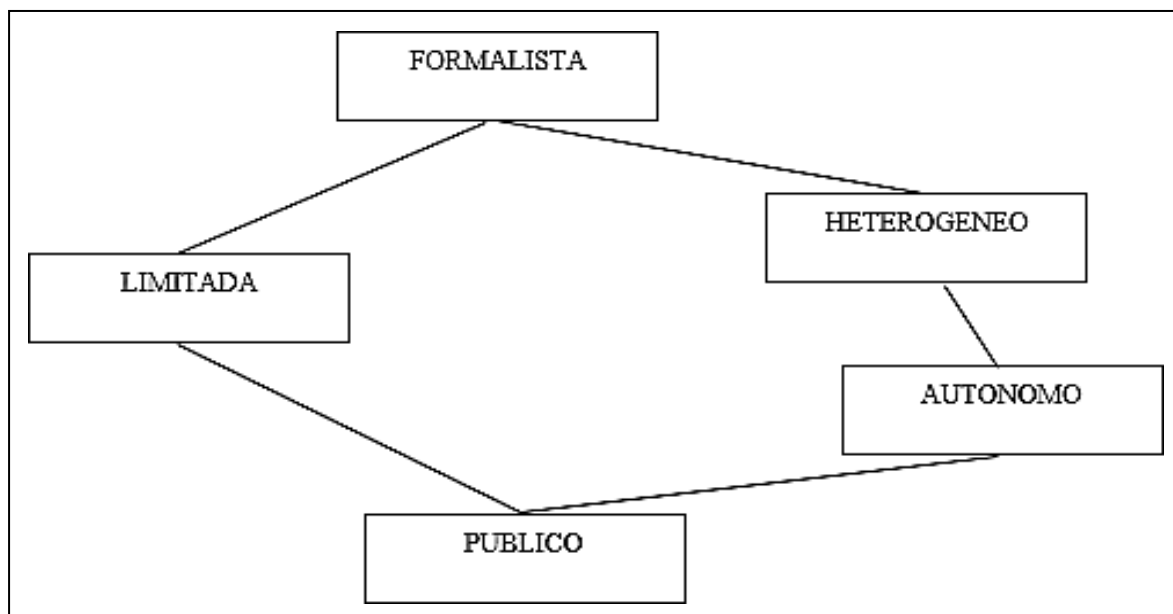
Derecho limitativo: es de carácter limitado, dado que las inscripciones de actos o

derechos solo accederán a los registros públicos señalados previamente en la ley.

Derecho formalista: se entiende que es de carácter formal, dado que los documentos que dan merito a una inscripción, ya sean estos emitidos por notarios, jueces u otros documentos administrativos, deben cumplir con una formalidad, al igual que el procedimiento de inscripción está sujeta a ciertos requisitos.

Derecho público: el derecho registral está conformado por normas de derecho público y derecho privado (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 20).

**Figura 2**



*Características del derecho registral*

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018).

### ***1.3.3 Sistema registral***

Los sistemas registrales se dividen entre puros y mixtos, aunque en palabras del registrador Flores, F. (2015), no existe un sistema puro dado que han influido uno sobre otro recíprocamente.

Con respecto el Tribunal Registral se pronunció indicando que la publicidad es la característica esencial del sistema registral, busca exteriorizar derechos y situaciones jurídicas oponibles a terceros con el propósito de facilitar la contratación (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015).

Así tenemos dentro de los sistemas registrales “puros”:

- Sistema Francés:

En el sistema registral francés, el sistema es constitutivo y su inscripción es de carácter obligatorio bajo la responsabilidad del notario. El detalle de su sistema es que no asegura quien es el dueño del derecho, pero si proporciona información relevante.

- Sistema Alemán

Al igual que el sistema francés, es de carácter constitutivo, sin embargo, la inscripción es facultativo. La ventaja de su sistema es que es de forma inmediata y se obtiene la información deseada. Además, que su fin del sistema es el de la publicidad.

- Sistema Australiano

Es un sistema igual que el sistema francés, dado que su inscripción es obligatoria y su registro es constitutivo, la eficacia de su sistema es que elimina la inseguridad en el tema del tráfico de propiedades y fomenta el crédito inmobiliario.

Dentro de los sistemas mixtos tenemos:

- Sistema Español

Su sistema es de carácter declarativo, protege el principio de legitimación y la fe pública registral. Asimismo, consideran un folio real, y forman sus asientos mediante la inscripción.

- Sistema Anglosajón

Su registro al igual no es constitutivo y su publicidad que brinda es meramente informativa.

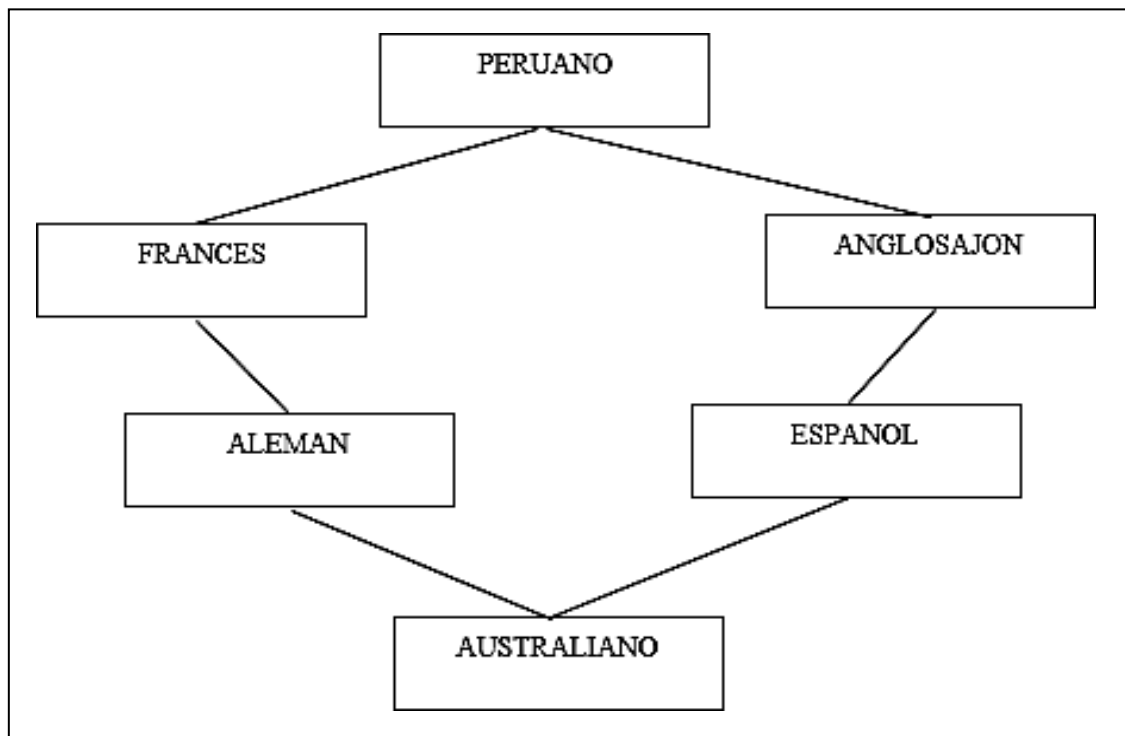
- Sistema Peruano

Nuestro sistema es un modelo con influencia del Sistema Español, que ha innovado el registro inmobiliario, y otorga seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles.

Las características esenciales de nuestro sistema peruano son de un sistema inscriptorio y declarativo, dado que con lo que respecta al sistema inscriptorio, consiste en extraer de los títulos, los elementos más esenciales para que se conste en los asientos registrales. Y con lo que respecta a sistema declarativo, este acepta la existencia del acto jurídico a pesar de su falta e inscripción.



**Figura 3**



*Sistemas registrales*

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018).

### 1.3.3.1 Clasificación

Podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

A.- Por sus efectos de la inscripción:

a.- Declarativo

También conocido como potestativo, dado que el derecho inicia fuera del registro, y por ende no es de carácter obligatorio su inscripción. Sin embargo, se puede indicar que la

inscripción del derecho o acto otorga publicidad registral, el cual permitirá otorgarle seguridad jurídica la persona que inscribe.

Diez- Picazo señala que la inscripción es meramente voluntaria, y que el Registro solo hace constar lo que ya ocurrido fuera de este.

el sistema declarativo no sana el título, y que la inscripción sirve para publicitar lo inscrito y obtener plena seguridad jurídica (Soria, 2012).

#### b.- Constitutivo

Esta clasificación no admite la existencia de un derecho sin que esté inscrito en registros públicos. Este sistema no se limita a publicar un acto jurídico ya producido, sino que coopera a ella de modo que sin inscripción no tiene lugar.

La eficacia de la inscripción constitutiva es total, dado que no solo garantiza a terceros, sino además a las partes contratadas, de modo que los asientos de inscripción solo serán impugnados en supuestos de fraude o cuando la nulidad surja de ella misma (Soria, 2012, pág. 62).

#### c.- Obligatorio

Tal y como lo dice su nombre, este sistema obliga a la persona a inscribir su derecho, y para los que no cumplen en hacerlo existe una sanción. Este sistema representa un imperito legal que obliga a practicar la inscripción.

Según el tribunal registral, el sistema constitutivo es un elemento determinante de la adquisición o constitución de un derecho.

Asimismo, Soria indica que el pacto de no inscribir sería nulo por ser contrario a derecho, aunque no sería nulo el contrato (Soria, 2012, pág. 61).

B.- Por sus métodos de inscripción:

a.- Transcriptorio

También llamado sistema de transcripción, es un sistema el cual se transcribe literalmente lo que dice el título en los asientos registrales sin omisión alguna.

Atilio Cornejo, señala que este sistema efectúa mediante la transcripción literal e integra del documento, como por ejemplo el Registro de Mandatos (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015).

b.- Inscriptorio

También llamado sistema de inscripción, basado en la función del registrador, la cual es la función registral o calificadora. En este punto, el Registrador redacta un resumen de los títulos presentados, colocándose en un asiento registral, en donde la única forma de ser rectificadas es por errores en su formalidad, y declararlos nulos mediante sentencia firme.

Nuestro sistema es el de inscripción, dado que a pesar de que se archiven la copia de los títulos y la publicidad se extienda a ellos, se publica un asiento que contiene el extracto o resumen de dicho título que se archivó.

C.- Por su técnica de inscripción:

a.- Folio real

El sistema del folio real señala que para cada bien se abrirá una partida registral independiente, en donde también, se extenderá la primera inscripción así como los actos posteriores, identificándose bajo diferentes rubros, en caso de las partidas registrales de bienes inmuebles, la identificación de los asientos serán por una letra acompañado de un número, estas letras son A, B, C, D, E y F que son para diferentes inscripciones, el rubro C es el que se encargara de extender los actos de transferencia.

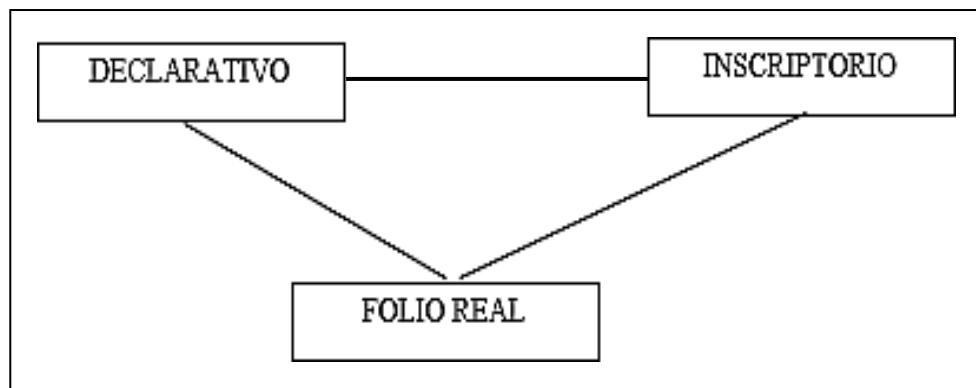
El artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de predios dispone que por cada propiedad inmueble se abrirá una partida registral en el cual se extenderá todas las inscripciones que correspondan en dicho inmueble en los rubros correspondientes (2014, p.4).

b.- Folio personal

Mientras el folio personal, nos indica que se abrirá una partida por persona mas no por unidad inmobiliaria, se extenderá la partida registral y ahí se añadirá todos los inmuebles que tuviese dicha persona.

Nuestra institución registral va de lo declarativo a lo constitutivo, dependiendo de la naturaleza de cada acto y utiliza el método inscriptorio. Todos esos registros son del sistema de folio real, a excepción de aquellos registros que independientemente se utiliza el folio personal, como es el registro de mandatos y poderes, sucesiones, etc.

**Figura 4**



*Sistema Registral Peruano*

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018).

#### **1.3.4 Principios registrales**

Los principios registrales son aquellas directrices que orientan a un sistema registral.

Según Rocca, los principios registrales son la sintetización técnica del ordenamiento jurídico, donde cada país configuro su sistema en base a estos principios (Flores, 2015).

Nuestro sistema registral peruano ha acogido ciertos principios que pueden ser señalados por la misma ley, estos pueden ser el código civil, y demás normas como el reglamento general de los registros públicos.

En nuestra legislación tenemos los siguientes principios: principio de rogación, legalidad, titulación autentica, tracto sucesivo, publicidad u oponibilidad, especialidad, prioridad preferente, prioridad excluyente o impenetrabilidad, legitimación y buena fe pública registral.

Asimismo, el tribunal registral, estableció que los principios registrales se conforman como elemento fundamental para la existencia del derecho registral, del mismo modo estos principios son para el alcance de la calificación registral (SUNARP, 2014, pág. 1).

De la misma forma, para la legislación argentina, los principios registrales son aquellos que por tradición conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria. Son principios que están relacionados entre sí, que permiten una mejor comprensión del derecho de publicidad inmobiliaria (De Reina, 2009, pág. 31).

### ***1.3.5 Función de los principios registrales***

Los principios registrales como sabemos son entes reguladores del derecho registral, es por ello por lo que cumplen con las siguientes funciones:

- Función informadora

Dado que forma un modo de orientación o dirección fundamental para la aplicación del derecho registral, sobre todo para las calificaciones de los títulos.

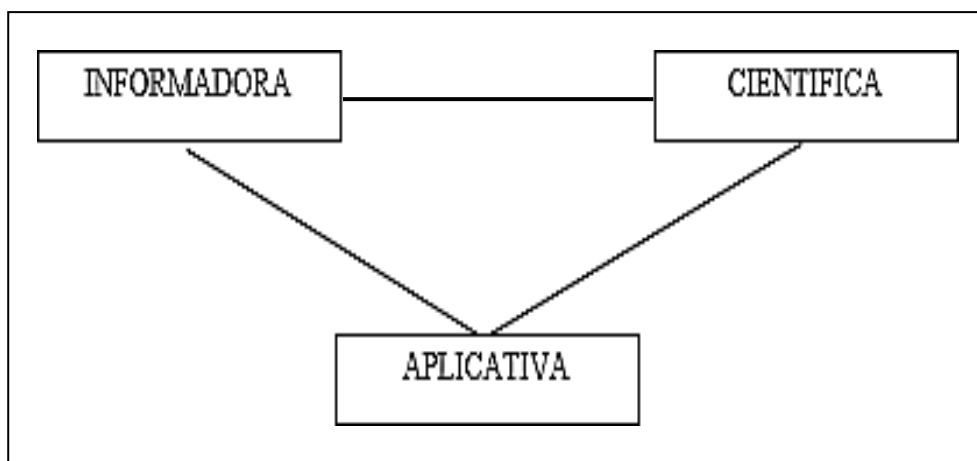
- Función científica

La segunda de las funciones que cumplen los principios registrales, se basa en la separación metodológica de la publicidad patrimonial. En este contexto la función científica ayuda al análisis del principio para luego su aplicación.

- Función aplicativa

Esta función es la que se resumen todos los demás, en esta función se manifiesta el objetivo de relacionar con el marco legal registral. Esta función se aplica también al momento del que el registrador califica un título, respetando el principio de legalidad y lo establecido en las normas y Reglamento del registro.

**Figura 5**



*Función de los principios registrales*

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

### **1.3.6 Principio de publicidad**

El principio de publicidad se encuentra sus antecedentes en el artículo V del Título

preliminar del reglamento general de los RRPP de 1968, en donde se indica textualmente, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Soria, 2012).

En palabras del registrador Flores, este es el principio donde se funda la razón de ser del Registro, dado que consiste en poner en conocimiento “*erga omnes*” los derechos inscritos a los terceros. Entonces se indica, que el fin que persigue dicho principio, es publicitar los actos o derechos con efectos jurídicos, provenientes de un negocio jurídico, declaraciones unilaterales, decisiones judiciales, entre otros (Flores, 2015).

Sin embargo, se indica que la publicidad no es un principio en sí, dado que es la base donde los demás principios reposan, se fundamentan.

El principio de publicidad da preferencia al contenido registral, siendo sus manifestaciones superiores a la de la realidad jurídica (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015).

Finalmente, en palabras del doctor argentino, el principio de publicidad tiene que ver mucho con el principio de oponibilidad, dado que se presume todo lo que está inscrito se conoce (De Reina, 2009).

#### *1.3.6.1 Publicidad material.*

La publicidad material afecta a los actos o derechos inscritos, dándoles seguridad jurídica,



inclusive afecta a las anotaciones preventivas.

Su finalidad es producir efectos jurídicos sobre las situaciones publicadas.

Asimismo, la publicidad material se divide en dos aspectos, un aspecto positivo y otro negativo, el primero de ellos, indica que reviste la forma de una presunción, y la otra es que no presume nada sino afirma (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015).

#### *1.3.6.2 Publicidad formal.*

La publicidad formal afecta a las personas. El registro garantiza a toda persona acceda al conocimiento efectivo de las partidas registrales salvo prohibiciones expresas.

En tal sentido, la publicidad formal se reduce a los medios o modos de hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 67).

#### *1.3.6.3 Fines de la publicidad.*

El fin de la publicidad es la seguridad jurídica el cual se reconoce asimismo en dos vertientes:

#### *1.3.6.4 Seguridad estática.*

La seguridad estática protege los derechos de una persona titular de algún derecho subjetivo, en donde no será privado de ello sin su consentimiento, ya que los asientos son

intangibles, es decir no se modifican.

#### *1.3.6.5 Seguridad dinámica.*

La seguridad dinámica trata de la seguridad del tráfico, toda vez que el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que no debió conocer al tiempo de llevada a cabo (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 68)

#### ***1.3.7 Principio de rogación y titulación autentica***

Principio de rogación o principio de instancia consiste en materializar los documentos presentados ante registro para su respectiva inscripción. Dicho principio establece no se realizan de oficio, sino se realizan a pedido de parte, es decir, del usuario. Por lo tanto, la inscripción se iniciaría siempre y cuando lo solicite la persona, nunca a instancia del registrador.

Tiene su base legal en el artículo 2011 de nuestro código civil y el artículo III del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

Según Roca el principio de rogación es el fundamental para el sistema registral inmobiliario, debe ser iniciado a instancia de parte dirigido al Registrador, para que pueda iniciar el procedimiento, salvo cuando este pueda actuar de oficio (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015).

Asimismo, los legitimados para presentar la solicitud de inscripción son los otorgantes del

acto o derecho, así como también puede ser un tercero interesado, quienes podrán también, subsanar observaciones, desistirse de la solicitud o interponer recurso de apelación.

El artículo 12 de nuestro Reglamento General de los Registros Públicos, indica que también el notario tiene interés propio a efectos de la inscripción de los documentos que ante él se otorguen, esta presentación de la solicitud lo podrá ejercer el mismo notario o a través de sus dependientes debidamente acreditados.

el principio de rogación así se tenga conocimiento de alguna constitución de un derecho de propiedad, no está legitimado de iniciar el trámite de inscripción el encargado o empleado registral (De Reina, 2009).

#### *1.3.7.1 Reserva de rogación.*

Se sabe que con la rogación el registrador calificara la información que se le es presentada y determinara la inscripción del acto, sin embargo, existe la figura de la reserva de la rogación, en donde el presentante del acto puede pedir la reserva de inscripción de determinados actos que están contenidos en el documento.

Este principio de reserva de rogación, está estipulado en el artículo III del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), concordante con el artículo 2011 del código Civil Peruano, el cual estipula “la rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa”

#### *1.3.7.2 Desistimiento de rogación.*

La acción de la rogación no es un acto obligatorio, sin embargo, una vez que se inicia el trámite se continúa de oficio, pero ello no impide que el presentante del documento se desista de forma total o parcial del trámite. Por lo tanto, el desistimiento consistirá en la petición de la interrupción de la calificación del acto materia de inscripción.

El desistimiento lo debe realizar el presentante del documento, mediante firma legalizada ante notario público, o funcionario autorizado, asimismo, lo podrá hacer el notario sin requerimiento de la legalización de su firma.

En caso de que el documento presentado fuera un parte judicial, solo se podrá desistir la persona cuyo a favor se ha expedido la resolución judicial.

#### *1.3.7.3 Desistimiento total.*

En el desistimiento total, el solicitante pide a solicitud con firma legalizada ante el notario público o funcionario autorizado la cancelación de forma total la inscripción de los actos o derechos inscribibles.

#### *1.3.7.4 Desistimiento parcial.*

En el desistimiento parcial, el solicitante se limita solo a renunciar la calificación de determinados actos manifestados en el documento presentado para la inscripción. En este caso se procede la cancelación parcial, siempre y cuando los actos que se refiere fueran actos separables, es decir, el acto a cancelarse no tiene que afectar a otro acto.

#### *1.3.7.5 Excepciones.- Rectificación de oficio*

La rectificación de oficio es una de las excepciones al principio de rogación, dado que según el artículo 76 del Reglamento General de Registros Públicos, señala que los Registradores rectificaran las inexactitudes registrales a pedido de parte. Asimismo, el registrador rectificara de oficio los errores materiales.

Así también lo establece el tribunal Registral, indicando que toda inscripción se efectuara a pedido de parte, salvo disposición normativa en donde se establezca la posibilidad de efectuar inscripciones de oficio, como, por ejemplo, los casos donde ocurre las rectificaciones de los errores materiales.

#### Hipoteca legal

La hipoteca legal consiste básicamente en la acción de una persona llamada acreedora sobre todos los inmuebles que pertenezcan a otra persona, llamada deudor.

La hipoteca legal está regulada en el artículo 1118 del código civil, en donde se indica que se constituirán de pleno derecho y se inscriben de oficio ante registros.

No existe en la hipoteca legal la manifestación de voluntad de las partes, como ocurre en las hipotecas convencionales, el cual se requiere obligatoriamente la manifestación de voluntad del propietario del bien.

#### Titulación autentica

Por titulación autentica se entiende que las inscripciones se extienden a mérito a

instrumentos públicos, como, por ejemplo, partes notariales, partes judiciales o documentos administrativos; o por documentos privados siempre y cuando una norma lo establezca, como, por ejemplo, documentos privados con firma legalizada de notario.

En nuestra legislación este principio está recogida en el artículo 2010 del código civil, el cual indica de forma expresa “la inscripción se hace en virtud de un título que conste en un instrumento público, salvo disposición contraria (Código Civil Peruano, artículo 2010).

El fundamento de este principio se reduce en que, para brindar una adecuada seguridad jurídica, no basta con el perfeccionamiento del sistema, sino también que se exige para la producción de sus efectos, la producción de la existencia de la documentación veraz.

#### Titulo

El título es el documento que contiene el acto a inscribirse, este documento fundamenta de forma inmediata y directamente el derecho o acto inscribible.

Está a la vez está dividido en título formal o título material, el primero de ellos es de suma importante en donde se encuentra el documento en el cual consta la causa del contrato que se desea inscribir. Y el segundo de ello, en palabras de Roca, es la materia inscribible en sentido amplio (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 41).

### Instrumento

#### Instrumento público

Se dice que es instrumento público dado que tiene la intervención de un funcionario público, así tenemos los instrumentos notariales, judiciales, administrativos y otros. La intervención del funcionario público es para dar autenticidad a un documento y revestirlo de formas legales.

#### Instrumento privado

Estos instrumentos no tienen la intervención de un funcionario público para su elaboración, sin embargo, para su acceso a registros, debe estar debidamente legalizadas las firmas ante un notario, por ejemplo, declaraciones juradas donde el acreedor cancele una hipoteca por caducidad, los formularios registrales legalizados por notario, etc.

### ***1.3.8 Principio de Especialidad***

También conocido como principio de determinación o especificación, reconocido en el artículo IV del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. El principio de especialidad permite dar claridad al registro mediante la creación de una partida registral dependiendo su Registro. Por lo tanto, el principio de especialidad permitirá que la publicidad de los actos o derechos inscritos se hagan de una manera ordenada, completa y clara.

Cabe indicar que este principio no se encuentra regulado en nuestro Código Civil.

Este principio se divide en dos: folio real y folio personal, que en líneas párrafos

anteriores, ya se explicó con claridad.

### ***1.3.9 Principio de Legalidad***

Principio fundamental sistema registral, regulado en el artículo V del Título preliminar del Reglamento General de los RR.PP. asimismo reconocido en el artículo 2011 de nuestro Código Civil, el cual indica que los registradores califican la legalidad de los documentos presentados, y que a la vez verificarán la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Este apartado no se aplica cuando se tratan de resoluciones judiciales, debido que en casos como estos, el Registrador podrá solo solicitar alguna aclaración o información complementaria, no podrá generar observaciones ni tacha alguna.

Como vemos la calificación que realizará el Registrador será una verificación de carácter jurídico del fondo y forma del documento (Soria, 2012).

Lo cual no indica que solo tiene acceso a Registro los documentos que cumplen con las formalidades de fondo y forma.

#### ***1.3.9.1 Calificación registral.***

En la calificación no solo el Registrador se basará en la verificación de la forma o fondo de los documentos sino también la compatibilidad con los antecedentes registrales ya existentes en los asientos registrales de las partidas.

Asimismo, el Tribunal Registral lo indica, la calificación registral es una evaluación exhaustiva que realiza tanto el Registrador como el Tribunal Registral en casos de controversias, verificando la validez del acto, la capacidad de los otorgantes y la formalidad de los documentos



en cual dan merito a la inscripción.

La función calificadora que cumple el registrador según el doctor Cornejo, está basado en las siguientes características:

Es una función independiente, es decir el carácter de calificación del registrador es autónomo.

Es compleja e integra, por lo que la calificación debe alcanzar la totalidad del documento.

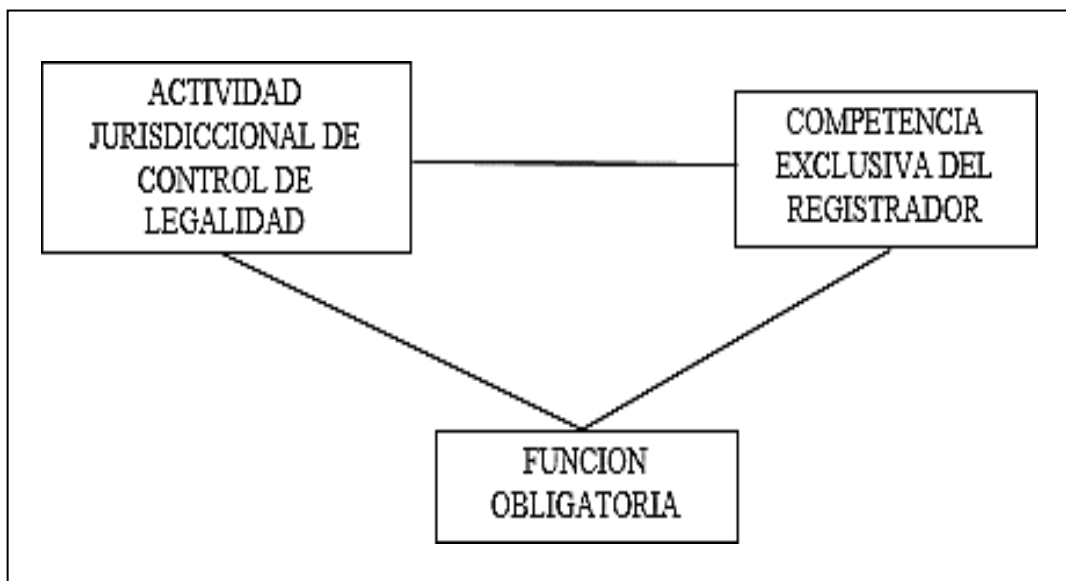
Función obligatoria del registrador, dado que no puede dejar de cumplirla salvo disposición o silencio de la ley (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 60).

De igual forma tenemos los alcances de la calificación registral que se basa tanto el registrador como el Tribunal Registral:

- Formalidades propias del titulo
- Capacidad de los otorgantes
- La validez del acto, si el título es inscripción directa e inmediata.
- La verificación de los obstáculos que pudieran emanar las partidas registrales
- Verificación del acto o derecho si es un acto inscribible o no
- Y por último, el registrador verificara la compatibilidad con los antecedentes registrales presentados en los asientos registrales de la partida (Soria, 2012).

**Figura 6**

*Caracteres de la calificación registral*



**Fuente:** Derecho Registral, Percy Flores Rojas (Flores, 2015).

### ***1.3.10 Principio de Tracto Sucesivo***

También llamado principio de continuidad está regulado en el artículo VI del título preliminar del Reglamento general de los RR.PP, surgió exclusivamente con el registro de propiedad inmueble, donde su base es el ordenamiento y concatenación de los asientos registrales y es dirigido básicamente al Registrador como técnica registral. Indicando, que ninguna inscripción salvo sea la primera se inscribirá teniendo como requisito que haya un acto previo.

El tracto sucesivo funciona como requisito para la inscripción de un acto jurídico que

contiene un derecho de propiedad, donde cada acto inscribible se extiende en un asiento de la partida electrónica, formándose una cadena de asiento por cada acto inscrito (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 65).

#### *1.3.10.1 Características.*

- Constituye un principio de carácter formal, se limita a la comprobación de una previa inscripción.
- Constituye una técnica operativa del sistema del folio real, basado en el nexo causal entre los derechos que se registran, de modo que se origine una cadena ininterrumpida de transferencias.
- Base indispensable para la producción de los efectos esenciales del sistema registral, dado que a partir de sus efectos constituye una base para el cumplimiento de los principios de legitimación y fe pública registral.

#### *1.3.10.2 Excepciones.*

Como nos referimos en línea anteriores, el tracto sucesivo requiere un acto previo de inscripción salvo que sea la primera vez de una inscripción de la propiedad.

- Inmatriculación: es un acto propio del registro de propiedad inmueble, que consiste básicamente el primer ingreso de una propiedad al registro, asignándole en el rubro de titularidades registrales (B).
- Artículo 98 del reglamento de predios, el cual establece las transferencias realizadas por el causante a favor de terceros.

- Artículo 129 del Reglamento de precios, el cual trata de una anotación de embargo a favor de terceros.

### ***1.3.11 Principio de Legitimación***

Principio establecido en el artículo VII del Título preliminar del Reglamento general de los RR.PP. el cual establece que los asientos registrales se presumen exactos salvo disposición que lo rectifique o declare su invalidez por órgano judicial o laudo firme.

Brinda su presunción relativa a los asientos registrales, no comprende a los títulos archivados, lo que significa que no se podrá despojar del derecho del titular, sin su consentimiento.

existe una legitimación activa y otra pasiva, la primera referida al titular de un bien inmueble, que tan solo por tener ese carácter está autorizado para ejercer cualquier derecho, y el segundo de ellos, indica la protección a terceros, que, sin estar registrados, se relaciona con la persona que quiere saber del derecho del titular inscrito (Soria, 2012).

#### ***1.3.11.1 Características.***

Una de las principales características de este principio es que el contenido de los asientos registrales tiene una presunción *iuris tantum*, por lo que la carga de la prueba la tendrá la persona que quiere demostrar lo contrario.

Otra característica que podemos señalar es la legitimidad que tiene el titular registral,

dado que la legitimación se dará en los asientos registrales y no en el título archivado que le dio origen.

Asimismo, el doctor Gonzales señaló las siguientes características:

Los asientos del registro, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, encontrándose bajo salvaguardia de los Tribunales (Gonzales, 2015).

Para todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo

Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho referido por aquel (Rimascca, El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral., 2015, pág. 63).

### ***1.3.12 Principio de Fe Pública Registral***

Reconocido en el artículo VIII del Título preliminar del Reglamento general de los RR.PP. así como en el artículo 2014 del código civil peruano, el cual establece la protección al tercero adquirente de buena fe, indicando que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso una propiedad, mantendrá su adquisición así se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante. El tercero que se alude es el registral, no el tercero civil.

El tercero registral es aquella persona que contenga las siguientes características, a) que adquiera un bien de buena fe, b) a título oneroso, c) apoyado en la previa inscripción del transmitente y c) inscriba su propio título de adquisición (Soria, 2012, pág. 75)

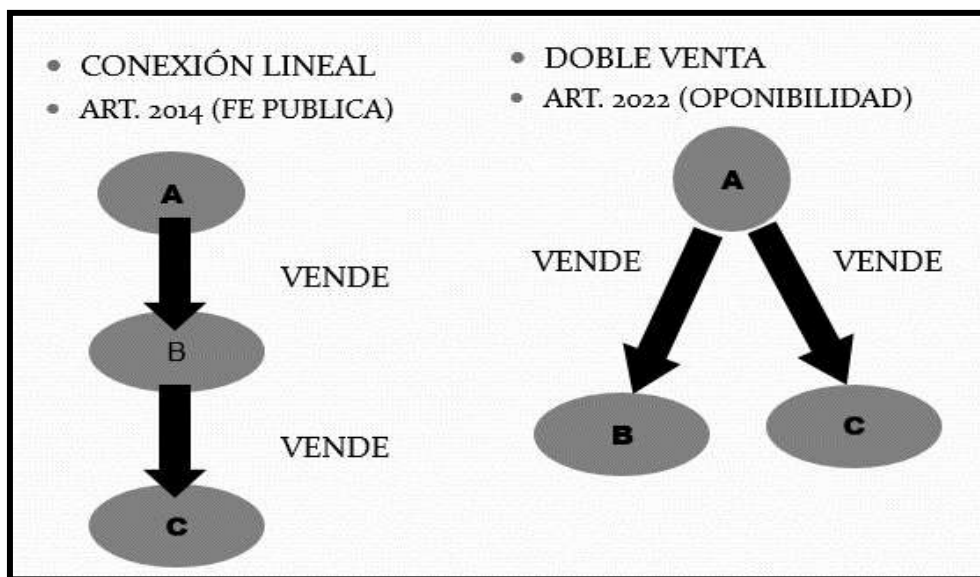
El principio referido tiene como fundamento proteger la seguridad jurídica en base a los asientos inscritos, a quien, en base a la fe de registros, adquiere a título oneroso e inscribe su derecho en los Registros Públicos, cumpliendo las formalidades del artículo 2014 del código civil.

*1.3.12.1 Características.*

- Es un estado de desconocimiento de la inexactitud registral
- No resulta más diligencia la que resulta del registro.
- La mala fe debe ser demostrada y la buena fe es exigible solo al adquirente del derecho y no al transmitente
- Las causas de inexactitud no consten en los asientos registrales, no se admite a los títulos archivados.

**Gráfico 1**

*Fe pública registral*



**Fuente:** Derecho Registral, Percy Flores Rojas (Flores, 2015).

### ***1.3.13 Principio de Prioridad***

Conocido también como el principio de anterioridad de una cosa respecto de otra o en el tiempo o en el orden (Ortiz P. J., 2008).

Asimismo, el principio de prioridad es un método por el cual soluciona las controversias de la concurrencia del ejercicio de un derecho real (De Reina, 2009).

El principio de prioridad está dividido en preferente y excluyente

#### ***1.3.13.1 Prioridad preferente.***

Este principio reconoce la prioridad de rango entre los actos o derechos a inscribirse, en este punto nos indica que la inscripción de un documento no imposibilita la inscripción de otro en segundo lugar.

Vale decir que en este principio se da preferencia a quien presenta primero y tiene lugar frente a títulos compatibles, dado que en el asiento de presentación se determinara por la hora, minuto, segundo y fracción de segundo.

#### ***1.3.13.2 Prioridad excluyente.***

Tiene efectos frente a títulos incompatibles, éstos se dan en casos cuando un título ya presentado excluya al título que en segundo lugar se presenta.

**Tabla 4**

*Principios Registrales*

<b>PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD</b>	Mecanismo de protección, va de la mano con el principio de publicidad.
<b>PRINCIPIO DE PUBLICIDAD</b>	Permite a terceros que tomen conocimiento de su contenido. Se encuentra en el artículo 2012 del código civil peruano y en los artículos I y II T.P.R.G.
<b>PRINCIPIO DE PRIORIDAD EXCLUYENTE</b>	Se aplica solo a títulos incompatibles, cuando está vigente el asiento de presentación de un título, no se podrá inscribir ningún título referente al mismo asunto sobre la partida.
<b>PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE</b>	Se examina la prioridad a los actos, según la llegada del orden cronológico.
<b>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</b>	Cada acto inscribible se extiende en un asiento de la partida siguiendo una secuencia o concatenación entre adquisiciones y demás.
<b>PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN</b>	El más importante del derecho registral, otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes.
<b>PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL</b>	Finalidad de resguardar a la seguridad jurídica de la inscripción en los asientos inscritos, bajo la fe que emana el registro.
<b>PRINCIPIO DE ROGACIÓN</b>	La inscripción nunca se realiza de oficio, sino a solicitud del interesado.

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

### 1.3.14 Fraude Inmobiliario

Para poder analizar el fraude inmobiliario, primero debemos analizar el término *fraude*.

El Diccionario de la Real Academia Española define el **fraude** como “*Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, o de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos*”.

Mejorada (2015) señala que:

Producto de los delitos inmobiliarios mediáticos, se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al momento de tratar el tema. En realidad, la modificación de la fe pública registral, haciéndola más clara y



complicada, no resolverá en lo absoluto los fraudes en el sector (Mejorada, 2015).

El fraude inmobiliario tiene por sentido evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad.

La doctrina explica que existen tres tipos de fraudes que son:

#### *1.3.14.1 Fraude Notarial*

La intervención del notario como parte del fraude permite cierta *confianza* hacia los registros públicos de que el trámite va de manera legal y legítima dado que el notario da fe de que el proceso es verdadero (Jiménez, 2014, pág. 35).

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1049, se indica que el Notario tiene la función de dar fe de los actos y contratos que se celebren ante él, por lo que significaría que el Notario es el primer filtro para detener un fraude inmobiliario.

#### *1.3.14.2 Fraude Registral*

Durán (2007, p. 163) indica que en la vía de los registros públicos, se pueden cometer fraude mediante tres actos: se realiza una inscripción sin una escritura pública o un documento privado que respalde esa inscripción, u obtiene el documento pero este documento no entro por la vía regular que es mediante la presentación y creación de un numero de título para su seguimiento, y finalmente lo puede realizar alterando el sistema informático de manera que ese documento ingresado en el sistema registral llegue a las manos del registrador que realiza el trámite (Yancan, 2017).

Ahora, recordemos que el sistema registral peruano envía los documentos al azar *a cualquier* registrador, de manera que el registrador sea imparcial en el trámite y calificación de los actos que se desean inscribir.

#### *1.3.14.3 Fraude Judicial*

En este caso se involucra a los funcionarios del Poder Judicial que, en un acto de *mala praxis*, emiten un mandato del Juez para la inscripción del acto el cual no puede ser contradicho por un Registrador, dado que una sentencia del Juez es de mandato obligatorio.

Sin embargo, también tenemos que indicar que la falsificación de documentos por parte de un tercero también es posible dado que los documentos falsos que se usen como pruebas en el proceso judicial y sin que el Juez sepa de su procedencia, permitan que el Juez [basándose en la buena fe de los actores] ordene la inscripción del acto solicitado por una de las partes.

## **1.4 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

Entiéndase así el problema de investigación, un rol importante en una investigación el cual se describe a través de la formulación de preguntas lo suficientemente precisas. La formulación del problema dependerá de los propósitos generales de la investigación (Ballestreri, 2006).

Así se presentó el problema general y los problemas específicos:

### **1.4.1 PROBLEMA GENERAL**

¿De qué manera el Sistema Registral Peruano lucha contra el fraude inmobiliario en la

zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018?

## **1.4.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

### *1.4.2.1 Problema Especifico 1*

¿Cuál es la relación jurídica entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018?

### *1.4.2.2 Problema Especifico 2*

¿De qué manera se viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018?

## **1.5 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

Las razones que justifican una investigación pueden ser muy diferentes, pero suelen ser de dos tipos: teóricas o prácticas. En ambos casos pretenden responder por qué los resultados de la investigación serían interesantes para la comunidad científica y la sociedad (Pimienta, 2012).

### *1.5.1 Justificación Práctica*

La finalidad se deduce de todo lo dicho, conocer y extender al caso Orellana para luego establecer cuáles son los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario que se cometió y a la vez que medida tomaron el sistema registral a través de la vulneración del derecho de propiedad por medio del fraude.

Para de esa manera mejorar los mecanismos que protección tanto a los principios, como al Registro, sobre todo en tema de transferencias de propiedades inmuebles. Con el fin de bajar la

tasa de delitos contra patrimonio y sobre todo delitos contra la fe pública.

Llegando a bajar la tasa de delitos, bajaremos la carga procesal en nuestro orden de control, pudiendo enfocarnos en otros delitos que también son de importancia. Ayudaremos con ello brindar seguridad jurídica a todas las personas, a fin de reclamar su derecho en caso si son estafados, con la satisfacción de encontrar una solución satisfactoria.

### ***1.5.2 Justificación Teórica***

Por tal motivo, resultó importante que el presente trabajo de investigación brinde un profundo análisis en el que se ha detectado, aquellas falencias en los mecanismos de seguridad contra el fraude inmobiliario, el cual ayudará para devolver la confianza a las personas, consolidar la seguridad jurídica.

Asimismo, cabe mencionar que el presente trabajo de investigación ha sido materia de estudio por otros juristas, con la finalidad de establecer aquellas debilidades del sistema, mecanismos o ley para así reducir la tasa de fraudes inmobiliarios.

### ***1.5.3 Justificación Metodológica***

Nos informa Arellano, que la investigación es aquella actividad intelectual elevada que, mediante diferentes técnicas, métodos y procesos, tiende a manejar sapiencias de carácter práctico o científico (citado por Elgueta & Palma, 2010, p.145).

En síntesis, la justificación metodológica se resume que el presente proyecto de investigación siguió con rigor lo establecido en el manual APA, y lo que establece el enfoque cualitativo, dado que en el mundo del derecho hay problemas que no se pueden analizar para

obtener resultados exactos, sino en base a una actividad reflexiva y netamente teórica.

## **1.6 OBJETIVOS**

Los objetivos en una investigación son los enunciados que expresan lo que se aspira saber. Para ello se comienza con un verbo en infinitivo y luego indique aquello que pretende estudiar y conocer (Fidias, 2006).

### ***1.6.1 OBJETIVO GENERAL***

Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018.

### ***1.6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS***

#### ***1.6.2.1 Objetivo Especifico 1.***

Determinar cuál es la relación jurídica entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona N° IX durante los años 2014 a 2018.

#### ***1.6.2.2 Objetivo Especifico 2.***

Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018.

## **1.7 HIPOTESIS**

El planteamiento de las hipótesis es la respuesta tentativa al problema de investigación, indica lo que se busca o se trata de probar, establece la relación entre variables en estudio, antes

de conocer los datos empíricos.

Para ello, también se plantearon desde la hipótesis general hasta las hipótesis específicas.

### ***1.7.1 HIPOTESIS GENERAL***

La zona Registral N° IX modifico la ley arbitral, y presento el nuevo sistema de la alerta registral así como la inmovilización temporal de predios.

### ***1.7.2 HIPOTESIS ESPECIFICOS***

#### ***1.7.2.1 Hipótesis Específico 1***

Las transferencias de inmuebles de mala fe afectan de manera considerada al principio de legitimación y de fe pública registral.

#### ***1.7.2.2 Hipótesis Específico 2***

La última modificación de la Ley 30313 ayuda a la reducción de los casos de fraude inmobiliario al permitir oposición de manera casi directa de títulos fraudulentos.

## 2 CAPITULO II: METODOLOGÍA

En esta parte del capítulo, se describe los mecanismos o procedimientos para el logro de los objetivos, se utiliza el enfoque cualitativo que en líneas siguientes se explicará, asimismo se aplica un tipo de investigación básico de manera descriptiva, utilizando un diseño de tipo fundamentada. Para la obtención de los resultados, se aplicaron como técnicas, las entrevistas, documentos y normativas. En los documentos está el caso del señor Orellana, y en lo legislativo, se analiza la Ley 30313. Con respecto a las entrevistas se utilizó como escenario la zona Registral N° IX Lima - SUNARP, donde se logró entrevistar a registradores y abogados de dicha institución.

### 2.1 Enfoque cualitativo

Al respecto Quecedo y Castaño sostienen que:

En sentido amplio, puede definirse la metodología cualitativa como la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable (Quecedo, 2002).

El presente proyecto investigado se encuentra en un enfoque de investigación de tipo **CUALITATIVO**, el autor Hernández (2006), indica que se trata de un procedimiento en el cual preexisten muchas situaciones subjetivas fundadas en vuestra investigación, por el cual transforman en su contenido entre personas, grupos y cultura. Por esta razón, si la investigación es cualitativa el investigador inicia mencionado que el universo social es relativo y solo se podrá entender desde los individuos analizados (p. 12).

Según lo mencionado por el autor se debe manifestar que para poder desarrollar la investigación más detallada y explícita que nos permita entender la problemática a investigar, se tendrá que utilizar algunas técnicas de tipo cualitativo como las encuestas, de manera que brindemos un reforzamiento a la investigación, ya que el proyecto de investigación se encuentra enfocado al aspecto jurídico, en ese orden de ideas se requiere de ambos de manera que coadyuve un mejor análisis para la comprensión jurídica.

Así también tenemos a otro autor Rivas (2014), indica que:

“La investigación cualitativa se refiere a descripciones de situaciones observables tales como eventos, personas, conducta, entre otros intentando comprender el fenómeno de estudio en su ambiente usual y utilizando técnicas de investigación flexibles que se adaptarán durante el proceso de estudios” (p.9).

De acuerdo con lo desarrollado por el autor se debe manifestar que es el tipo de análisis cualitativo, el que considera importante la descripción que se observa en la ciudadanía con el problema de la protección de sus propiedades sobre todo con el tema del fraude inmobiliario y a la vez comprenderemos la situación.

Tenemos a Bisquerra (2014), señala que el foque cualitativo de la entrevista y sus modalidades es una técnica cuyo objetivo es obtener información de forma oral y personalizada, sobre acontecimientos vividos y aspectos subjetivos de la persona como la creencia las actitudes, las opiniones, los valores en relación con la situación que se está estudiando. En el campo de investigación cualitativa es una técnica de recogida de información con entidad propia y a la vez



complementaria de otras técnicas como la observación participante y los grupos de discusión (p.340).

Según lo mencionado por el autor se debe manifestar que la entrevista es importante para este proyecto de investigación siendo fundamental la información que nos brindaran los registradores, para construir un conocimiento comprensivo a la realidad.

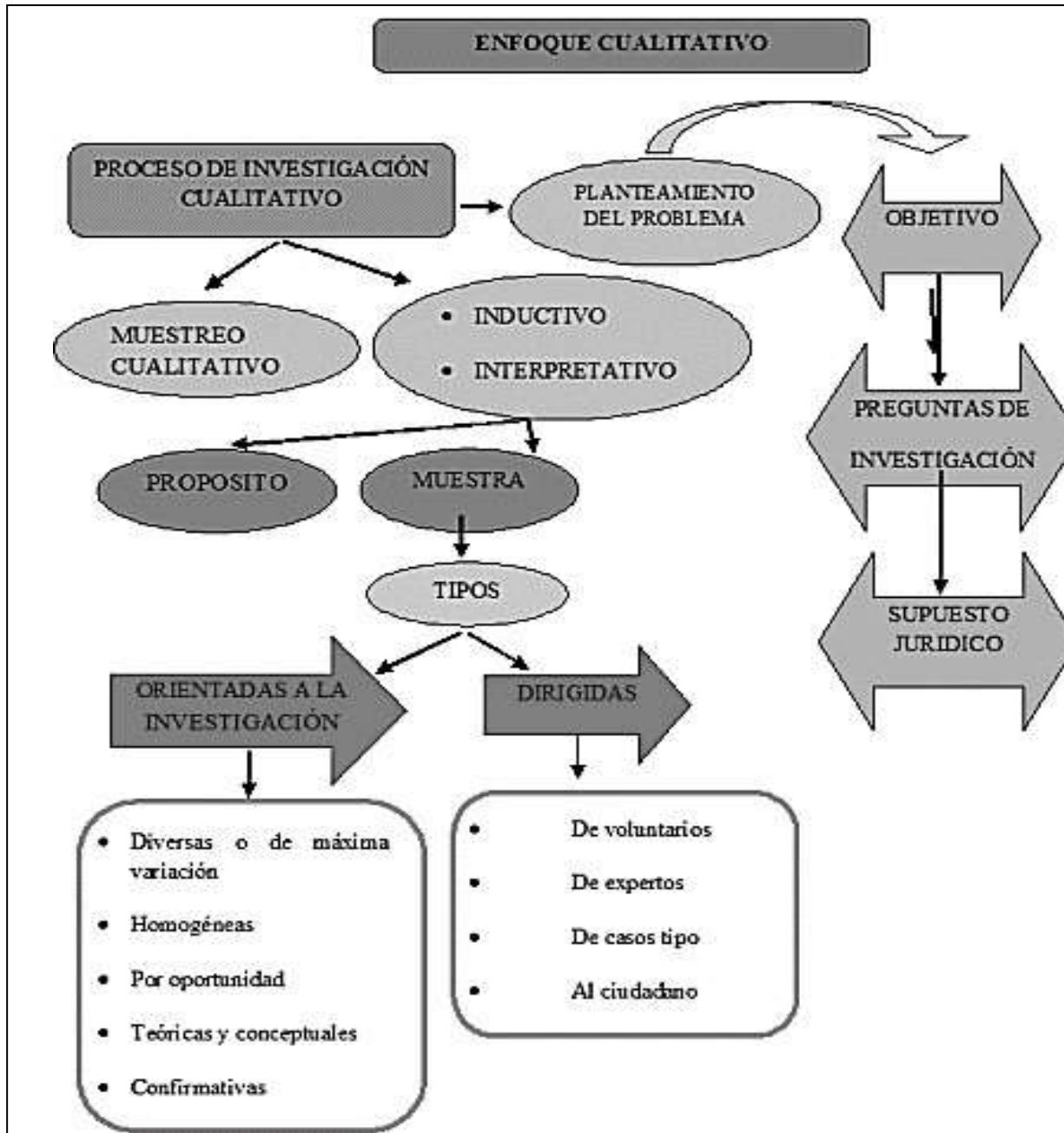
Finalmente tenemos al autor Hernández (2006), indica que cada estudio cualitativo es por sí mismo un diseño de investigación, donde señala que las investigaciones cualitativas iguales o equivalentes son “piezas artesanales del conocimiento” “hechas a mano” a la medida de la circunstancia. Puede haber estudios que compartan diversas similitudes, pero no réplicas, para el autor son piezas de conocimiento y los procedimientos no son estandarizados (p.686).

Al respecto a lo mencionado por el autor se indica que el diseño de investigación de este trabajo es cualitativo, el cual prevé de un sentido de comprensión, con sentido práctico, siendo considerado como inductivo, interpretativo e iterativo y recurrente, definir casos a estudiar con el planteamiento del problema. Se puede demostrar en el gráfico.

Es así como se utilizó este enfoque, dado que se explicó como el tema de las transferencias de bienes con actos de mala fe, como es el fraude inmobiliario, afecta los principios registrales y que hace el sistema registral para combatir dicho mal, a la vez se mostró los resultados a través de informes y estudios a documentos, como se hizo al expediente del caso Orellana y la Ley 30313, ley que se aplicó a partir de dicho caso.

**Gráfico 2**

*Enfoque Cualitativo*



**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

## 2.2 Tipo de investigación

El tipo de estudio se determina por tres enfoques diferentes, el primero de ellos es de acuerdo con el fin que se persigue, el segundo de acuerdo a la técnica de contrastación y el tercero de acuerdo al régimen de investigación.

El primero de ellos (**Según el fin que persigue**) Es una investigación de tipo **Básica** se aplica por el fin que se busca, consiste en descubrir una información que tiene una particularidad de ser nuevo, atractivo, para luego seleccionar de manera ordenada dicha información y desarrollarla (Valderrama, 2007, pág. 38).

Es básica, porque busca desarrollar aspectos poco desarrollados a nivel jurisprudencial, doctrinario y legal de las propiedades Inmuebles en SUNARP, es decir, en primer momento el presente estudio no tiene como finalidad solucionar los problemas objeto de estudio, sino encontrar la naturaleza de estas a fin de que con posterioridad se pueda tomar una postura e incluso recomendar soluciones concretas para el problema objeto de investigación.

El segundo de ellos (**según a la técnica de contrastación**), de la misma forma, se encuentran dos variables, el tipo descriptivo, “que es aquel que permitirá al investigador recoger los datos tal como ocurren en la realidad, sin modificarlos. Y el tipo experimental, que es aquel que permitirá al investigador condicionar las variables” (Padilla, 2014).

En este punto, es donde nos encontramos en una disyuntiva, dado que en realidad

aplicaremos los dos tipos de técnicas, ya que, por un lado, aplicaremos **el tipo descriptivo** al momento de recolectar las variables, es decir no modificaremos las variables, la recolectaremos tal y como se muestra en la realidad la responsabilidad funcional.

Sin embargo, también aplicaremos el **tipo no experimental**, dado que condicionaremos el tema de las transferencias inmuebles mediante actos de mala fe, estos son como el fraude inmobiliario, y los principios registrales.

El tercero de ellos (**según el régimen de investigación**), en este tema será el régimen libre, dado que fue un tema elegido por mi persona.

### 2.3 Diseño de la investigación

Para Sánchez, H. Y Reyes, C. (1998), sostienen que un diseño de investigación viene hacer la forma ordenada que el investigador para aplicarlo al momento de realizar el control de las unidades temáticas, relacionarlos, observarlas y poder cumplir con el objetivo trazado. (p. 57), citado de (Yancan, 2017).

Es así que el diseño de la investigación es **Teoría Fundamentada** es decir cuyo interés será la construcción de probabilidades a partir de las interpretaciones de las propias personas, asimismo lo considera Cuñat indicando que la teoría fundamentada es conocida como la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable (2000, p.1), citado de (Yancan, 2017).

### 2.4 Método de Muestreo Escenario de estudio

Para esta investigación el escenario que se tomó en cuenta es Registros Públicos de la

Zona IX sede Lima. A la vez encontraremos a la población que se define como el conjunto de individuos, elementos o fenómenos quienes intervienen en la investigación para ser considerados como una muestra de estudio el cual recopilaremos información valiosa para nuestra investigación.

Según el autor Lagares (2001), la población y muestra es una estadística descriptiva, incluyendo la definición de algunas técnicas de muestreo más adecuadas a cada situación”, así como: La opinión sobre la posibilidad de organizar movidas alternativas en tu ciudad, y sobre las propuestas de actividades a realizar en dicha movida y Un sondeo sobre la valoración de los diferentes líderes políticos. (p.2)

Nuestra investigación estará basada en una técnica de entrevistas para determinar la población y muestra de la problemática que existe en nuestra sociedad con el fin de lograr una mejor protección de las propiedades inmuebles. Las entrevistas a los registradores que trabajan en la SUNARP el cual nos ayudaran de deslindar información, recolectar datos para el desarrollo de la investigación.

Para fines del presente proyecto de investigación, se tomó como **POBLACION**, el total de abogados y registradores de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.

A través de la muestra aleatoria simple, se determinó una **MUESTRA** de 3 abogados y 2 registradores.

## 2.5 Caracterización de sujetos

Según Otiniano y Benites (2014) en la pg. 14 se indica que la caracterización de sujetos, establece en designar quienes son los participantes de la historia o suceso, describiendo aquellos arquetipos, estilos, conductas, patrones, de dichos participantes. Citado de (Yancan, 2017).

Dentro de la investigación se determinó importante la selección de los siguientes sujetos para aportación del desarrollo del tema:

**Tabla 5**

*Caracterización de sujetos*

<b>Entrevistado</b>	<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Experiencia</b>
Manuel Felipe Soria Alarcón	Abogado	Derecho Registral	Catedrático	Titular de la cátedra de Derecho Registral y Notarial en la UNMSM. Director del Centro de Extensión Universitaria y Proyección social.
Víctor Guillermo Tito Rodríguez	Abogado	Derecho registral	Abogado	Abogado de la zona N°IX - SUNARP
Gustavo Rafael Zevallos	Abogado	Derecho Registral y Societario	Catedrático Registrador - SUNARP	Docente de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega. Registrador Publico Zona IX
Jorge Collantes Povez	Abogado	Derecho Registral	Registrador - SUNARP	Registrador Publico Zona IX

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

## 2.6 Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

Se entiende a población, como el conjunto de sujetos para aplicar las generalizaciones que puedan inferir de la observación de la muestra.

En este caso, nuestra población es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), siendo estos Registradores de la Zona IX – Lima y docente de la materia Registral.

Se entiende por muestra a la porción de la población del estudio, en el punto anterior identificamos quien serán los sujetos determinantes para elaborar la recolección de datos.

**Tabla 6**

### *Población y Muestra*

POBLACIÓN	MUESTRA
Abogados de la SUNARP	2
Docentes	1
Registradores Públicos	1

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

Asimismo dentro de la muestra, se empleó el análisis de los siguientes documentos:



Prisión preventiva del caso Orellana y la Ley 30313.

De otro lado Se cree conveniente la utilización del método analítico, que en resumen según Lopera, 2010, p.17 es “aquél procedimiento que descompone un todo en sus elementos básicos y que por lo tanto va de lo general a lo específico”. Citado por (Yancan, 2017).

Elegimos este tipo de método ya que nos ayudó a llegar a los resultados a través de la descomposición de un suceso en sus elementos constitutivos.

De igual forma se aplicó el método deductivo, dado que, como menciona Garcés, este consiste en emplear los contenidos de las teorías demostradas (2000, p.80).

## **2.7 Plan de análisis o trayectoria metodológica.**

En la investigación tenemos como estilo metodológico la investigación cualitativa, el que tiene como características fenomenología y comprensión, la observación naturalista, sin control, inductiva y realidad dinámica, se irán aplicar en la investigación la metodología flexible, no estructuradas, muestras y se irán explorar ideas para identificar las variables, siendo beneficioso nuestra investigación en el análisis de datos, la comunicación, la variedad de información no se limita en el instrumento el cual puede ser modificado en la marcha de la investigación.

Para desarrollar el plan de análisis en nuestra investigación se tomó en cuenta lo siguiente:

- Definir los objetos de Investigación
- Determinaremos las decisiones a tomar
- Determinaremos las necesidades de Información
- Especificar el tipo de Información necesaria

Asimismo, en el plan de análisis tenemos como objetivo a la mapeamiento donde se sitúa mentalmente en el terreno o en escenario en el cual se va a llevar a cabo la investigación, logrando un acercamiento a la realidad del problema que pasa la sociedad que está siendo objeto de estudio, así tenemos claro la participación de los actores, el cual determinaremos las variaciones del tiempo y lugar de las acciones que estos desarrollan en dicha investigación.

Referente a lo mencionado líneas arriba y según nuestro criterio podemos identificar en nuestro trabajo de investigación existe un problema en la sociedad en el cual se puede identificar el territorio, y a los que intervienen en la investigación, para eso se realiza el muestreo con un gráfico identificando el lugar y las personas.

## **2.8 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

Se considera los procedimientos o métodos que se van a utilizar para recolectar los datos y sus correspondientes instrumentos, detallar los procedimientos de modo que puedan ser reproducidos por otros investigadores (Padilla, 2014, pág. 27)

### **2.8.1 Técnicas**

Es por ello por lo que se utilizó las siguientes técnicas de recolección de datos:

**Entrevista**, en los anexos presentamos la guía de la entrevista, sin embargo, es de importancia que es una entrevista, así tenemos que es aquella reunión en la que el entrevistador y el entrevistado intercambian información, con la finalidad de la construcción de significados respecto al tema (Sampieri *et al.*, 2006, p.50).

En nuestro caso la entrevista, estuvo compuesta por preguntas abiertas, el cual fueron tres preguntas tanto para el objetivo general, así como para los objetivos específicos.

Asimismo, se realizó el **análisis de documentos**, el cual fue llevado a cabo por la recolección de documentos relacionados al tema, siendo este el caso del señor Orellana, claro ejemplo de fraude inmobiliario.

Finalmente, se realizó el **análisis normativo**, el cual se enfocó en la última modificación de la Ley 30313, el cual está enmarcado en la cancelación vía administrativa de la presentación de un documento el cual está afectado por la falsificación de documentos.

### **2.8.2 Instrumentos**

Los instrumentos según Ñaupas *at al.* (2014) son un mecanismo que es utilizado para que las técnicas donde se recolectará la información que se empleará en el procedimiento (p. 136).

#### **Guía de Entrevista**

Este tipo de técnicas es una confrontación interpersonal, por el cual un sujeto

(denominado entrevistador) formula a otro sujeto (denominado entrevistado), el entrevistador realiza preguntas con la finalidad de obtener respuesta de acuerdo con el tema investigado.

En este margen de ideas, a través de este método se expresarán interrogaciones a expertos en el tema investigado, que, con sus opiniones y razonamientos, admitirán congregar informaciones verídicas de manera que se justifique la indagación.

Según lo mencionado por el autor se indica lo siguiente que la entrevista que se realizara a los Registradores de la SUNARP Zona N° IX sede Lima nos ayudara a nuestra investigación a generar propuesta de solución al problema. Según el autor Hernández (2006) señala:

[...] que la entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta. Esta se define como una reunión para intercambiar información entre las personas (el entrevistador) y otra (el entrevistado) u otras (entrevistados), claro está que se puede entrevistar a cada miembro del grupo individualmente o en conjunto, a la vez manifiesta que en la entrevista se logra una comunicación y la construcción conjunto de significados respecto a un tema (p.597).

Como se puede observar lo mencionado por el autor, la entrevista tiene finalidad la obtención de información o respuestas a los interrogantes planteados en la investigación el cual ayudara obtener información para el desarrollo de la investigación.

### **Ficha de Análisis de Documental**

Según Ñaupas *et al.* (2014) Destinado a la recolección de datos de libros en lo que se está investigando, recopilando la información que se desea obtener de diferentes medios ya sea de

materiales impresos, vía web o visuales (p. 223). Tiene por finalidad analizar, establecer y mostrar, los principios vulnerados en casos de fraude como se realizó en el caso Orellana. Para ello como se dijo en líneas anteriores, se analizó el requerimiento de la prisión preventiva, así como la resolución administrativa que se abrió contra un Registrador que estuvo dentro de esta mafia de fraude inmobiliario.

### **Ficha de Análisis Normativo**

En este caso, el análisis normativo será elaborado mediante el análisis de la última modificación de la Ley 30313, acompañados de artículos periodísticos.

## **2.9 Métodos de análisis de datos**

Se cree conveniente la utilización del método analítico, que en resumen es “aquel procedimiento que descompone un todo en sus elementos básicos y que por lo tanto va de lo general a lo específico” (Lopera, 2010, p.17).

Elegimos este tipo de método ya que nos ayudó a llegar a los resultados a través de la descomposición de un suceso en sus elementos constitutivos.

De igual forma se aplicó el método deductivo, dado que como mencionó Garcés, este consiste en emplear los contenidos de las teorías demostradas (2000, p.80).

## **2.10 Unidad de análisis: categorización**

**Tabla 7***Categorización*

	<b>VARIABLE 1</b>	<b>VARIABLE 2</b>	<b>VARIABLE 3</b>
	<b>PRINCIPIOS REGISTRALES</b>	<b>TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>MALA FE</b>
<b>CATEGORIA</b>	<b>Oponibilidad, Fe pública, Tracto Sucesivo, entre otros.</b>	<b>Artículo 949°</b>	<b>Mala fe</b>
<b>CONCEPTO</b>	“Principios registrales se conforman como elemento fundamental para la existencia del derecho registral, del mismo modo estos principios son para el alcance de la calificación registral”	“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto contrario”	Cuando un persona ha adquirido el dominio, posesión, mera tenencia o ventaja sobre una cosa o un derecho de manera ilícita.

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018).

### 2.11 Aspectos éticos

Se tendrá en cuenta la veracidad de resultados, el respeto por la propiedad intelectual, el respeto por las convicciones políticas, religiosas y morales, respeto por el medio ambiente y la biodiversidad, responsabilidad social, política, jurídica y ética, respeto a la privacidad, proteger

la identidad de los individuos que participan en el estudio, honestidad, etc. (Padilla, 2014, p.30).

El presente trabajo de investigación garantiza que se ha cumplido a cabalidad las instrucciones manifestadas por el asesor metodológico, así como también la normatividad

de la universidad en cuanto cualquier actuar contrario a lo estipulado en su reglamento, por lo que resulta necesario manifestar que en el presente trabajo de investigación no se ha vulnerado ningún derecho de autor, ni se ha incurrido en plagio de ninguna índole, sino que el mismo se encuentra sometido a un rigor metodológico.

afectación de los principios registrales.

### 3 CAPÍTULO III: RESULTADOS

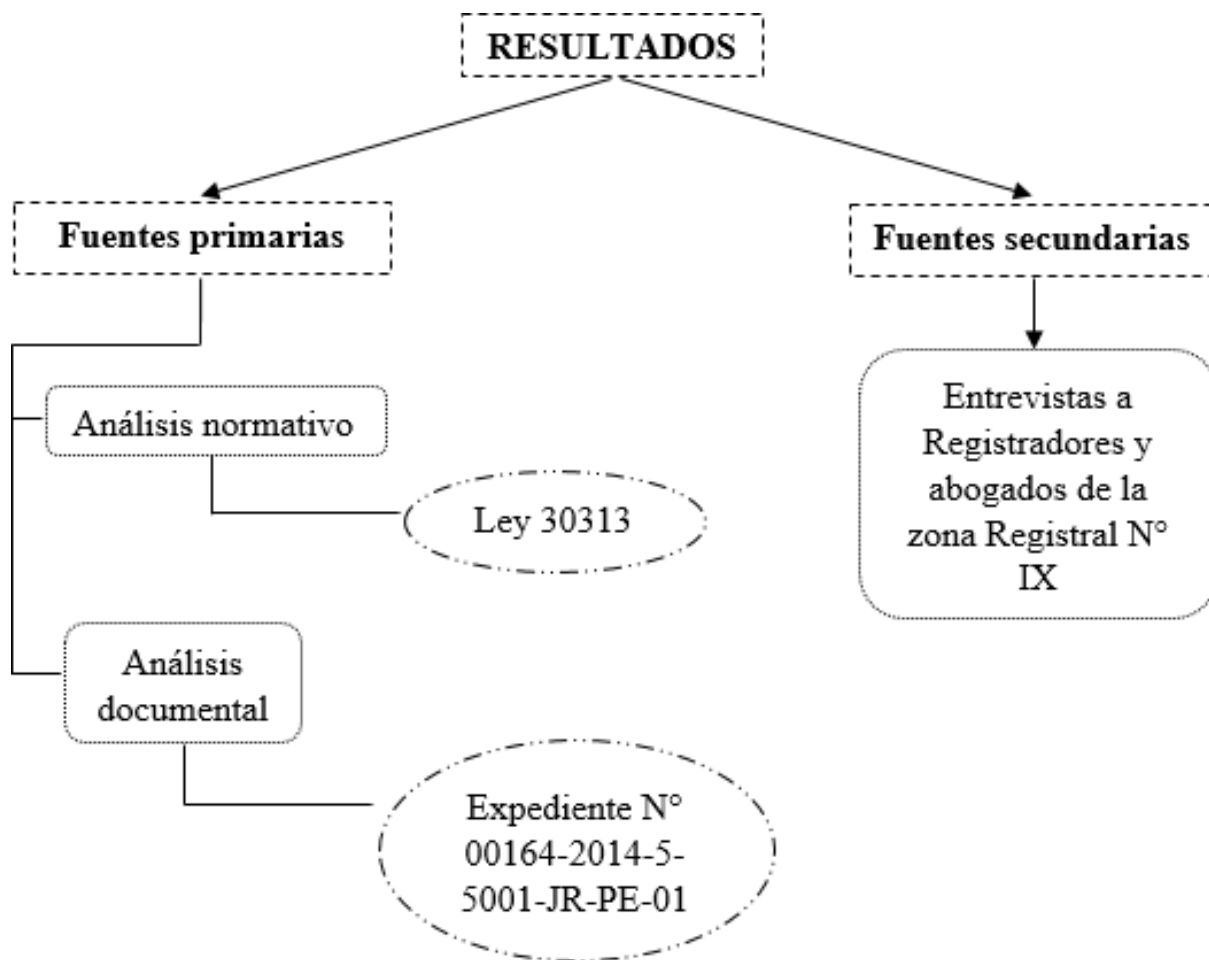
A continuación, se consignaron los resultados de los métodos de análisis de datos, siendo estos las entrevistas realizadas a los Registradores y Abogados de la zona Registral N° IX, así como también el análisis de documentos, como es el expediente de la prisión preventiva en contra del señor Orellana y otros, finalmente también tenemos el análisis normativo que se realizó a la última modificación de ley 30313.

La redacción de estos resultados se hará en el orden siguiente: Entrevistas, análisis documental y análisis normativo.

#### Gráfico 3

*Resultados*





**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

### 3.1 Descripción de resultados: técnica de análisis documental

Para poder emplear la técnica de análisis documental es necesario emplear las técnicas de interpretación jurídica, como son la interpretación objetiva, sistemática e integral, señalados en nuestro código civil en los artículos 168° al 170°, el primero de ellos nos indica que será una interpretación meramente realista el cual realiza el intérprete, será un análisis propio de la persona. La interpretación sistemática, según el autor Bobbio, es un tipo de interpretación que se basa en el

ordenamiento jurídico, por ejemplo, el código penal. El último de ellos se basa a la interpretación en base a la teoría de la voluntad.

El ejercicio de esta técnica tiene como propósito analizar tanto que principios registrales se vulneraron con el fraude inmobiliario cometido en el caso “Orellana”, así como determinar qué medidas se tomaran a partir de ello. Esto ayudará para la solución de los objetivos tanto el general como los específicos.

Como se indicó párrafos anteriores el análisis se emplea a un importante documento, el cual es el expediente del requerimiento de la prisión preventiva para el señor Orellana y otros involucrados.

### **Determinar los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

#### **Documento: Expediente N° 00164-2014-5-5001-JR-PE-01**

Es objetivo de estudio el requerimiento de prisión preventiva solicitado por el Juez del Juzgado de investigación preparatoria de Lima en contra el clan Orellana, liderado por Rodolfo Orellana Rengifo y Ludith Orellana Rengifo, que trabajando en conjunto con diferentes miembros, que serían autoridades que cumplen con funciones administrativas y/o técnicos, así también con funcionarios públicos, como son registradores públicos, notarios, entre otros.

Haciendo un análisis de forma objetiva, dichos miembros en aprovechamiento de sus funciones y de manera estratégica participaban de manera activa con la organización (Clan Orellana), con el objetivo de hacerse ilegalmente propiedades inmuebles no solo en lima sino en otras provincias del Perú, de igual forma cometían delitos contra la fe pública, lavado de activos, entre otros, que no son materia de nuestro estudio.

Lo más sorprendente de este análisis es que dentro de la comisión de estos delitos en contra el patrimonio se encuentran involucrados funcionarios públicos, los cuales son miembros que nos brindan seguridad a través de su trabajo independiente que ejercen.

Asimismo en el diario el Comercio, agrego una publicación especial al caso Orellana, indicando las modalidades que se han podido utilizar para poder apropiarse de propiedades inmuebles de manera ilícita, indicando que serían tres modalidades diferentes, uno de ellos es utilizar los laudos arbitrales para poder despojar a las personas de sus propiedades, asimismo tenía el apoyo de un equipo de notarios jueces, policía e incluso funcionarios de la SUNARP, el segundo de ellos también era crear empresas liquidadoras, donde se encargaban de levantar las hipotecas de los bancos para poder así simular una deuda con el propietario del bien y ejecutar la liquidación, ya cuando el banco se enteraba de lo que hicieron, ya era demasiado tarde (EC, 2014).

El proceso aún sigue en investigación, sin embargo lo que se indicó al comienzo de la redacción de dicho capítulo, queremos analizar cuáles son los principios registrales vulnerados en dicho caso, entre ellos los principios de oponibilidad o publicidad, legitimación, legalidad, fe pública registral, rogación, entre otros. Así tenemos, que a través de la finalidad de apropiarse ilegalmente de diferentes propiedades utilizaron documentos falsos, este apartado vulneró sobre todo el principio de la fe pública registral.

Asimismo, en el expediente se hace la evaluación a los abogados intervinientes, interpretado objetivamente ellos vulneraron el principio de legalidad, todo en base que estos utilizaron los asientos legitimados en las partidas para poder ingresar sus documentos fraguados. De igual forma se vulneró el principio de rogación, dado que nunca se vio la voluntad de los titularidades de los predios, todo fueron con documentos falsos.

Utilizaron también los testaferros para poder alejar de su orden delictivo a las autoridades competentes de dicho delito.

Se señala también en un apartado donde se abre investigación a la cuñada del señor Orellana, Rosalía Varga Shaus, según interpretación objetiva vulneró el principio de oponibilidad o publicidad y legitimidad, donde se inscribió con dominio aparente logrando la inscripción en el mes de marzo del año 2009, debido que genera una publicidad engañosa y legitimidad a los asientos registrales.

Lo sucedido pasa igual con la creación de las empresas liquidadoras, en donde también se vio vulnerado el principio de la fe pública registral, así como el principio de publicidad, adicionalmente se añade la vulneración del principio de legalidad, dado que no siguieron con las formalidades que la ley exige y prohíbe. Dichas empresas liquidadoras fabricaban una deuda entre los propietarios y los bancos, para luego ejecutar la liquidación y a través de un remate transferían la propiedad a un tercero, en este caso eran los testaferros que están dentro de la red Orellana.

Haciendo una comparación con la legislación argentina en los casos de fraude inmobiliario se vulnera más el principio de la fe pública registral, así lo indicaron en un caso presentando en el distrito de La Plata en Argentina, en donde se abrió investigación a una red de organización de estafadores inmobiliarios donde estaban incluidos un escribano, un ingeniero civil y un agrimensor. Asimismo informo que la red consistía en la instrumentación y creación artificial de escrituras, poderes, sustitución de poderes, testamentos. El objetivo era apoderarse de inmuebles o tierras a través de la falsificación de títulos, planos, y escrituras. Identificaban un inmueble abandonado, tenían alguna conexión en registro o catastro, y hacían los papeles como para apoderarse de las propiedades (Clarín, 2007).

Entonces, cabe concluir que delitos como estos, cual es el fraude, sobre todo en el sonado caso Orellana, se vulnera más los principios de fe pública registral, legitimidad, legalidad y publicidad.

Por otro lado, haciendo una interpretación sistemática, podemos encontrar los fundamentos jurídicos que se basan para realizar esta formalización de prisión preventiva a señor Orellana y otros miembros involucrados.

Partiendo desde nuestra carta magna, la constitución política del Perú señala en su artículo 44° como deberes primordiales del Estado, la protección a la población de las amenazas en contra su seguridad promoviendo el bienestar general que se basa fundamentalmente en la justicia.

De igual forma el expediente se ha analizado bajo el código penal peruano, tomando parte de un extracto de la información, teniendo así la parte de la evaluación de los imputados para poner una prognosis de la pena. En el caso de la investigada Rosalía Vargas Shaus, se hizo el reconocimiento de todos los hechos delictivos cometidos en conjunto de los señores Rodolfo y Ludith Orellana, dicha persona participo en la adquisición de tres (03) inmuebles bajo la modalidad de árbitros falsos, así como el ocultamiento de bienes transferidos a su favor.

Después de analizar los hechos imputados, se determinó la pena aplicar sería superior a cuatro (04) años, y según el código penal, la procesada tiene peligro procesal, toda vez que cuenta recursos económicos suficientes y contactos en diferentes esferas tanto para poder salir del país.

Finalmente, cabe recalcar que a partir de la evaluación del caso, nos dimos con la sospecha que el problema radica principalmente en el sistema, dado que hasta el conocimiento de dicho caso, nuestro sistema era muy permisible sobre todo con la ley arbitral. Es por ello que a

partir del presentado caso, la Superintendencia de los Registros Públicos (SUNARP), modifico la ley arbitral, pidiendo más formalidad con la presentación de los documentos de dicha autoridad.

**Documento: Resolución N° 00952-2016-SERVIR/TSC-Segunda Sala.**

Es objetivo de estudio la Resolución N° 00952-2016-SERVIR/TSC-Segunda Sala el cual es emitido por el Tribunal del servicio Civil, dado que es competencia del tribunal resolver de segunda y última instancia administrativa en vía de apelación las controversias acerca de casos de régimen disciplinario. Dicho caso fue en contra el ex Registrador Pedro Raúl Guzmán Molina, también integrante del caso Orellana sin embargo en el presente proceso, aun no se determinaba su participación.

Con respecto a la resolución es acerca de la apelación presentada por el ex Registrador contra el Memorándum emitido por la Unidad de Recursos Humanos y rectificada por la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos, el cual determinó responsabilidad por las irregulares calificaciones que practicó a diferentes títulos así como la visualización de varias partidas que no estaban ligadas con la calificación de su persona, transgrediendo los principios de rogación y titulación autentica, y rogación, estipulados en los artículos III y V respectivamente, del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se entiende que se vulnero el principio de rogación dado que el ex registrador visualizo partidas de oficio, es decir, sin pedido de alguna parte interesada, lo mismo pasó para los títulos presentados. De igual forma, se vulnero el principio de legalidad en el extremo que no siguió con las formalidades para la calificación de los títulos que reviso, dado que ayudo a terceros.

Así lo indico también el diario La República:

Su trabajo consistía en validar todos los inmuebles y terrenos que ilegalmente conseguía la organización criminal de Rodolfo Orellana. También adulteraba las actas originales de la inscripción de propiedades inmuebles y de la constitución de empresas con la evidente intención de que la mafia Orellana tomara posesión de lo que quisiera (La República, 2015).

Entonces, cabe concluir, que en este caso, también considerado entro de la red de Orellana, se vulnero principalmente los principios de rogación y legalidad por los motivos ya expuestos con anterioridad (La República, 2015).

### **3.2 Descripción de resultados: técnica de análisis normativo**

La presente Ley busca presentar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, esto la vez busca proteger a los usuarios de las estafas inmobiliarias, antes del 2015, sabemos que cualquier persona tenía que acudir a un juzgado para poder oponerse a la solicitud de un título en trámite elaborada con documentación fraudulenta y así poder proteger su titularidad de propiedad, ya con esta modificación se busca que la persona acuda al notario, cónsul, juez o funcionario público o arbitro para solicitar la cancelación del trámite de inscripción del título que estos hayan elaborado. Es por ello por lo que para la oposición solo lo podrá presentar el mismo funcionario que lo elaboró y no otro. Asimismo lo indicó la oficina general de comunicaciones – SUNARP en su sector noticias: la Ley 30313, permite que una vez detectada la presentación de un título falso, las autoridades o funcionarios legitimados (por ejemplo, los

notarios) puedan oponerse a su inscripción de manera inmediata.

En nuestro caso planteado, el cual es la vulneración de los principios registrales en casos de fraude inmobiliario, señalamos que con la modificación de la Ley 30313, no solo protege al principio de legalidad, sino que además desarrolla el principio de oponibilidad o principio de publicidad, dado que con el proceso de hacer la lectura del título en trámite al titular del bien, le permite oponerse y a la vez le da publicidad antes de la inscripción.

La idea de la Ley 30313 no es generar más trámites engorrosos para el usuario, sino que ayuda al tema del fraude inmobiliario, dándole una protección al titular del bien para oponerse cualquier título fraudulento con el fin de inscripción. Así también lo indica SUNARP, que a través de la oposición se disminuye la inscripción de un asiento con títulos fraudulentos así como también si el título se hubiera inscrito el titular tiene la opción de ir al mismo funcionario y solicitar la cancelación de este asiento registral, sin necesidad de acudir al Poder Judicial, que sabemos que es un trámite más que engoroso y lento.

Como se indicó también, los beneficios que trae esta ley, es la protección a los principios registrales, no solo al principio de legalidad sino al desarrollo del principio de oponibilidad o principio de publicidad.

Sin embargo, no todos están de acuerdo con dicha implementación de la Ley, más que todo en las modificaciones que esta hace en los artículos 2013 y 2014, dado que se está generando múltiples barreras con el ciudadano, dado que si quiere celebrar un simple contrato de



compra venta, no solo tendrá que hacer el estudio de la partida sino de los títulos archivados, y deberá trasladarse a la provincia donde se ubique el bien en caso que sea una propiedad de provincia, generando más costos y más tramites, para el usuario quien es el principal objeto para los Registros Públicos.

### **3.3 Descripción de resultados: técnica de entrevista**

Luego de haber codificado y procesado los datos obtenidos de primera fuente, es decir, directamente de los entrevistados, materializados en la guía de entrevista, se prosiguió a ordenarlos, siguiendo la estructura de la mencionada guía. De ese modo, se empezó por el objetivo general y se concluyó con los objetivos específicos, cada uno con sus respectivas preguntas. Asimismo, para efectos didácticos se ha obviado la transcripción literal de dichas preguntas, siendo adecuadas y glosadas de acuerdo con su contenido temático.

#### **Necesidad de cambiar nuestro sistema registral a un sistema declarativo frente a los casos de fraude inmobiliario.**

En palabras de Collantes (2017), consideró que el derecho nace fuera de registros, y que sería necesario el cambio de sistema, a un sistema constitutivo de derecho.

Asimismo Soria (2017), considero que al menos nuestro sistema debe ser obligatorio, aunque no constitutivo, quizás se vuelva más lento pero todo se universalizara.

De otro lado, Tito (2017), indicó que el factor para la vulneración de los principios

registrales en caso de fraude, se vería más que todo en el sistema, dado que este debería ser reforzado, teniendo mejores herramientas que puedan brindar una mejor seguridad jurídica y una mayor protección al ciudadano.

Finalmente, el registrador Zevallos (2017), concordó que son los mecanismos que no ayudan a salvaguardar el derecho de propiedad de las personas, aun no se ha generado algún mecanismo que permita desaparecer la falsificación de documentos. De igual forma indico que también es la ley que se presta para la ocurrencia del fraude inmobiliario.

### **Vulneración de los principios registrales en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

Por parte del Registrador Collantes (2017), indicó que los principios registrales más vulnerados en tema de fraude inmobiliario en marco del caso Orellana, fueron el principio de legalidad enmarcado en el artículo 2010, principio de legitimación enmarcado en el artículo 2013 y el principio de buena fe pública registral enmarcado en el artículo 2014 del código civil.

De igual modo el registrador Zevallos (2017), consideró que se afectó en mayor magnitud el principio de fe pública registral, indicando que es Registros Públicos quien da mecanismos para la protección del tercero, y que nadie puede tocar la propiedad de dicha persona a menos que él lo exprese o el poder judicial lo señale, así como también la ley de arbitraje, quienes son los árbitros que también deciden cambiar de titularidad de un predio, y que en dicho caso (caso Orellana), no se previó meticulosamente vulnerando el principio ya en mención.

Concordando con el principio de la fe pública, Tito (2017), también señaló que se vulnero dicho principio, así como también el principio de legitimación y titulación autentica, dado que en el caso se aprovechó en la validez de los asientos registrales inscritos para pasar la titularidad a otras personas.

Finalmente Soria (2017), indico de la misma forma que se vulnero básicamente los principios de legitimación y fe pública registral, asimismo indicó que no hay principios fundamentales sino que todos se conectan.

### **Deficiencias jurídicas de los Registros que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

En palabras del doctor Tito (2017), se vulneraron las pocas herramientas tecnológicas que tenía el Registro, cuando paso el caso Orellana, aun no existía el sistema biométrico o estaba empezando a nacer, no existían sistemas que permitía convalidar que las personas que estaban interviniendo eran las personas legitimadas. De igual forma, indicó que se vulnero de las funciones que tenían los funcionarios públicos en ese entonces.

Asimismo el registrador Zevallos (2017), consideró que se aprovechó de los mecanismos de seguridad respecto como nace un título, los títulos nacen en vía notarial, judicial, administrativo y también a través de la ley de arbitraje, en el caso Orellana, como indicó el registrador se aprovechó también de la buena fe de los árbitros, dado que Registros presumió que los árbitros iban a seguir las formalidades de la norma.

El registrador Collantes (2017), concuerda con el anterior entrevistado indicando que se produjo un aprovechamiento del sistema legal, vulnerando el principio de la fe pública registral del código civil y los laudos arbitrales.

Sin embargo en palabras del doctor Soria (2017), indicó que el señor Orellana tenía un pool de abogados que muchos de ellos eran registradores o notarios, quienes conocen el procedimiento registral, las normas, quienes lo orientaron para que sea propietario de forma ilícito, aparentando lo contrario. Así también indicó que utilizó mucho los laudos arbitrales.

### **Afectación del principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

Según indica Zevallos (2017), indicó que se vulneró dicho principio al momento que los laudos arbitrales ingresaron al sistema y utilizaron los asientos registrales legitimados, para poder vulnerar el sistema.

Adicionalmente Tito (2017), indicó que este es el principio más vulnerado en tema de fraude inmobiliario, y que además este principio dio a entender un tracto sucesivo, creando un nuevo asiento dejando inválido el asiento anterior. Resaltó que falta reforzar el sistema de la seguridad jurídica.

Por otro lado, Soria (2017), indicó que se vulneró haciendo escrituras públicas falsas,

haciendo documentos fraguados, resaltó que el problema es el sistema, y no solo el sistema registral sino también notarial.

Finalmente, Collantes (2017), señaló que se vulneró en sentido que el principio de legitimación brindo una inscripción registral que en realidad fue una seguridad jurídica falsa, pues cautelo los derechos fraudulentamente adquiridos y registrados de la misma manera.

### **Medidas correctivas aplicados por la SUNARP para proteger el principio de legitimación**

En palabras de Soria (2017), considero solo a la alerta registral como mecanismo incorporado por la SUNARP.

Adicionó Collantes (2017), el mecanismo de la incorporación de la Ley 30313. Sin embargo, Tito (2017), indicó que la Ley 30313 que no fue un mecanismo promovido por la SUNARP, sino promovido quizás por el Congreso, añadió el mecanismo de la inmovilización de partidas, para efectos de darle una mayor seguridad a los asientos legitimados.

Sin embargo, Zevallos (2017), consideró que el mecanismo que se empleó fue la formalidad del título en caso de la ley de arbitraje. Indicó que antes no se pedía formalidad alguna, ahora se pide la necesidad de un instrumento público redactado por el Notario. De igual forma, añadió que a partir del caso Orellana, se implementó el sistema de intermediación digital, para efectos que los documentos vía notarial, sean encriptados digitalmente.

## **Regulación del artículo 2014° del código civil con respecto al principio de la fe pública registral**

Zevallos (2017), indicó que más que cree que es una mala regulación del 2014, es un exceso a la ampliación de dicho artículo, dado que ahora el tema de las transferencias no solo se basará en los asientos registrales sino también en los títulos archivados, entonces también se tendría que cambiar de sistema, de inscriptorio a un transcriptorio.

Por otro lado, Soria (2017), señaló que hay cosas positivas y negativas que resaltar con dicho artículo, enfocándose que con ello trajo también la modificación del artículo 2013, recalcando que los registradores no solo se basarían en los asientos registrales sino también en los títulos archivados, y se cambiaría al sistema francés, donde los registradores serían unos simples técnicos y no modificación nada, hacen una transcripción de lo que dice el título al asiento registral.

Tito (2017), indicó que este es uno de los principios fundamentales del sistema registral, y que son los mecanismos que deben reforzarse con el fin de protegerlo, esta protección debe estar de la mano con normas legales, normas procesales, normas administrativas, que se complementen entre sí.

Finalmente, Collantes (2017), señaló que la regulación del 2014 está bien dada, debido a la modificación incorporada en el 30313, el cual para efectos de dicho principio, no solo se revisara lo que conste en los asientos registrales, sino también lo que está en los títulos archivados.

## **Mecanismo de solución de controversia del tercero de buena fe registral**

Collantes (2017), consideró que el mecanismo de la solución mediante un juez es algo dilatorio, pero que con la ley 30313 no solo se le está facultando al juez sino también al notario, cónsul o árbitro.

Asimismo Soria (2017), indicó que dicho mecanismo mejoraría si los jueces conozcan más del derecho registral, la gran mayoría de jueces no saben de derecho registral y es por ello que a veces no toman las decisiones correctas.

Por otro lado Tito (2017), señaló que actualmente es el único mecanismo que se tiene para resolver dicha controversia, lo que se podría hacer es el refuerzo de los mecanismos de protección y que se espera que los jueces estén procurando los intereses del solicitante.

Finalmente Zevallos (2017), manifestó que casos como estos lo ven necesariamente los jueces, debido a su complejidad, y consideró que este mecanismo está tan desgastado y lento que hasta los mecanismos alternativos de solución de conflictos lo hacen generar más problemas aún.

## **Protección al principio de oponibilidad con la modificación de la ley 30313 para los casos de fraude inmobiliario.**

Zevallos (2017), sintetizó indicando que el principio de oponibilidad se efectúa cuando esta Ley permite oponer a terceros y ser efectivo la publicidad de que se está presentando un

documentos sobre su propiedad que es materia de fraude, dado a la falsificación que se presentó ante notaria, juez o árbitro.

Adicionalmente, Tito (2017), indicó que con la modificación de este ley 30313, se está aplicando por primera vez dicho principio, dado que lo que busca es permitir al titular oponerse de un título en trámite que quiera inscribirse.

Sin embargo, Soria (2017), indico que dicho principio se da con la inscripción, y que el detalle de la lectura de un título en trámite solo es un sistema de gestión. Asimismo con cuerda Collantes (2017), adicionando que dicho principio está regulado en el artículo 2022 del código civil, el registrador no considero que el principio de oponibilidad se dé con la última modificación de la Ley 30313

Ventajas y desventajas de la última modificación de la Ley 30313 como mecanismo contra el fraude inmobiliario.

Collantes (2017), no indico si la última modificación trae ventajas o desventajas como mecanismo contra el fraude, sin embargo indico la finalidad de dicha Ley, indicando que plantea la modificación de los artículos 2013 y 2014 del código civil y la oposición al procedimiento de inscripción registral y la cancelación de los asientos registrados fraudulentamente.

Por otro lado, Zevallos (2017), está de acuerdo con esta modificación dado que es un mecanismo donde el notario permite indicar que se presentó documentación falsa.



De igual manera, Tito (2017), consideró que es un mecanismo importante para proteger al ciudadano, al igual que brinda una doble seguridad jurídica a los títulos ingresados y protección a los bienes y derechos de una persona.

Asimismo, Soria (2017), indicó que dicha ley trae más cosas positivas para el fraude inmobiliario y para la protección de los funcionarios, hoy en día los menos protegidos son los registradores, la desventaja radica para los usuario, dado que tienen que hacer todo un proceso para poder proteger su propiedad.

#### 4 CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

La discusión de una investigación consiste, fundamentalmente, en darle sentido a los datos recogidos de las diferentes fuentes. Es decir, en esta etapa el investigador interpreta y contrasta los datos obtenidos, con la finalidad de dar respuesta a los problemas de la investigación y evaluar si se logró los objetivos planteados. Asimismo, los resultados son cotejados con el contenido doctrinario y comparados con los trabajos previos. En consecuencia, la discusión, permite confirmar o desmentir los supuestos jurídicos, generar las conclusiones y revela cual es el aporte jurídico al conocimiento científico.

De otro lado, la discusión también implica ejercer un análisis autocritico para dar validez interna a la investigación y señalar las dificultades de esta.

En el contexto expuesto, corresponde, entonces, indicar que constituyeron dificultades y limitaciones para llevar adelante la presente investigación: la falta de bibliografía sobre vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario

– en doctrina nacional como internacional no hay ningún libro sobre la materia-, el poco conocimiento de los académicos y funcionarios sobre los principios registrales y el caso Orellana; también la escasa investigación nacional y el insuficiente interés por el Derecho Registral.

Sin embargo, esto no ha sido óbice para recibir apoyo de profesionales y funcionarios que impartieron sus conocimientos y experiencias sobre el objeto del presente estudio. De igual modo, se encontró información por separado, es decir por cada carácter. Y finalmente, se analizó

jurisprudencia nacional y leyes relativas a la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario.

Ahora bien, siguiendo la lógica de la consignación de los resultados en el que se adecuaron temáticamente las preguntas de la guía de entrevista, en la discusión se evitó reproducir textualmente los objetivos, siendo adaptados así: los cuatro fueron liberados del verbo y anotaos en negrita, siendo como primer tema el objetivo general y los tres últimos el objetivo específico 1, 2 y 3, respectivamente. (Ver anexo 1).

### **Determinar los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

Con respecto a la vulneración de los principios registrales en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana, teniendo en cuenta los entrevistados Soria (2017), docente de derecho civil y registral notarial en la Universidad Mayor de San Marcos, Tito (2017), abogado orientador en la zona IX - SUNARP, Collantes (2017), registrador de personas jurídicas y naturales de la zona IX – SUNARP, Zevallos (2017), registrador de propiedad inmueble de la zona IX – SUNARP, quienes sostuvieron que en el marco del caso Orellana, se vulneró los principios registrales básicos que son el principio de fe pública registral, legitimidad y legalidad, y que es necesario desarrollar mecanismos que lo puedan proteger, dado que uno de las deficiencias que reconocen los entrevistados, es el aprovechamiento de nuestro sistema legal en base a nuestras normas, leyes, sistemas tecnológicos tanto registral como notarial, vulnerando el principio de fe pública registral.

Con lo señalado por los entrevistados se puede afirmar que los principios registrales son elementos fundamentales para la existencia del Derecho Registral y que es necesaria su protección en base a nuevos sistemas, siendo además que los principios más vulnerados en el marco del caso Orellana, fueron los principios de fe pública registral, legitimidad y legalidad, dado que se creyó en la buena fe de los laudos arbitrales que ingresaron al sistema, además que no se siguió la formalidad de los documentos según las normas, vulnerando el principio de legalidad, y se hizo una presunción de legitimidad de los asientos registrales inscritos, vulnerando el principio de legitimidad.

Asimismo, los entrevistados Collantes (2017) y Soria (2017), indicaron que para una mejor protección de los principios registrales en el fraude inmobiliario, se tendría que cambiar de sistema, pasar de un sistema declarativo a uno constitutivo, eso implicaría que la existencia de los derechos surjan antes de la inscripción, y haría que todo se universalice.

Por su parte Orozco (2016), Barrera (2015) y Pantoja (2011) autores nacionales, en sus tesis confirman lo señalado por los anteriores entrevistados, dado que al cambiar a un sistema constitutivo de derechos, se reducirá el fraude inmobiliario, aumentara la seguridad jurídica, dado que generaría una certeza de la información que contiene el Registro hacia los usuarios.

Sin embargo, los entrevistados Zevallos y Tito (2017), indicaron que no es necesario cambiar de sistema a uno constitutivo, debido a que nuestro sistema es una copia del sistema español, y mal que bien ha funcionado durante más de 100 años. Lo que tendría que cambiarse o mejorar son los mecanismos de seguridad, herramientas legales que ayuden a combatir el fraude inmobiliario.

En consecuencia, se confirma en parte el supuesto general que establece que: se afectó de manera considerada los principios de legitimación, fe pública registral y el principio de oponibilidad no se vería vulnerado, y que es necesario desarrollar mecanismos de seguridad para la protección de estos.

### **Determinar de qué manera afecto el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

Al respecto, todos los entrevistados indicaron que en el marco del caso Orellana, se vulnero en el momento que se aprovechó en la legitimidad de los asientos inscritos, y al existir una situación jurídica “legal” invalidaba los asientos inscritos. Existió una seguridad jurídica falsa. Al igual que se creyó en la legitimidad de los documentos presentados, como son las escrituras públicas y los documentos que los árbitros presentaron.

Asimismo, se indicó que luego de la vulneración de dicho principio se crearon los sistemas de alerta registral y la inmovilización de partidas.

De otro lado el registrador Zevallos (2017), indico que no solo se han implementado esos mecanismos sino además se modificó la ley de arbitraje, dado que fue ese el nexos causal para poder contravenir con las normas registrales, así como también la modificación de la ley 30313.

Sin embargo tenemos a la autora nacional Malón (2015), que con la búsqueda de soluciones, los legisladores han desnaturalizado el sistema registral, dando ahora la legitimidad

no solo a los asientos sino a los títulos archivados, para así también resguardar el principio de fe pública registral.

En consecuencia se confirma el supuesto específico 1 el cual especifica: que la manera que se vulneró el principio de legitimidad fue el aprovechamiento de los asientos legitimados, a la vez de creer la legitimidad de los documentos presentados por los árbitros.

### **Determinar de qué manera afecto el principio de la fe pública registral en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

De acuerdo al autor nacional Gutierrez (2015), en su tesis para obtener el título profesional de abogado, indicó que los Registros Públicos son los encargados de brindar fe pública y que esta función se vería eficaz si realmente se encarguen de manera eficiente. A su vez con el propósito de proteger dicho principio, se dio la modificación al artículo 2014, siendo esta una modificación ineficaz dada que genera mayores costos de protección para los titulares del inmueble.

De otro lado, el doctor Tito (2017), señaló que este principio es un pilar fundamental, que lamentablemente solo se presume, pero que no deberíamos quedarnos con la presunción sino se debería crear mecanismos legales que refuercen dicho principio.

a partir del caso Orellana, se modificó el artículo 2014, el cual para algunos entrevistados como son Collantes (2017) es una modificación que está debidamente regulada dado que a efectos de cumplir con dicho principio los usuarios deberán no solo revisar los asientos registrales

sino también los títulos archivados.

Sin embargo para los demás entrevistados, esta modificación no trae muchos aspectos positivos, dado que se les está dando la responsabilidad a los usuarios de corroborar dicho principio en los títulos archivados, al igual que se les está poniendo trabas a los usuarios que quieran realizar una compraventa. Se aumenta la carga a los usuarios, como los costos económicos.

Como habíamos señalado líneas arriba, dicho principio se vio vulnerado en creer la buena fe de los funcionarios que redactaban dichos documentos, como es en el caso de los árbitros, se creyó en que dichos árbitros iban a cumplir con las formalidades que la ley exige para poder elaborar un laudo arbitral, sin embargo esto no fue así, y entraron a Registros vulnerando dicha presunción de la buena fe.

De otro aspecto, los entrevistados, consideraron que para resolver estos tipos de conflicto se necesita la intervención de un juez, lamentablemente es el único mecanismo que tenemos, sin embargo indican que este sistema esta tan desgastado, tan lento que han tenido que recurrir a mecanismos alternativos de conflicto, y estos mecanismos están generando más problemas. Es por ello que se decidió implementar una norma que luego será materia de análisis, que es la Ley 30313. Igual refieren que se mejoraría dicho sistema si fueran estos jueces conocedores de Derecho Registral, dado que en su mayoría no conocen de este derecho importante para el tráfico de las propiedades.

En consecuencia, se confirma el supuesto jurídico 2 el cual indicó: que en el marco del

caso Orellana, el principio de fe pública registral, se vulneró en base que se aprovechó en la presunción de la buena fe de los documentos presentados así como de los funcionarios públicos que lo redactaron.

### **Determinar de qué manera afecto el principio de oponibilidad o publicidad en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana**

El principio de oponibilidad o publicidad según lo escuchado por los diferentes entrevistados, no se había vuelto vulnerado en el marco del caso Orellana, así lo indicó los entrevistados Collantes y Soria (2017), debido que dicho principio se da con la inscripción, y en el caso de Orellana este principio fue respetado porque fue público, no hubo una restricción con ello, el principio de publicidad siempre estuvo presente.

Sin embargo, con el caso de Orellana, como habíamos indicado, se dieron nuevos mecanismos que disminuyan los casos de fraude inmobiliario, así fue la implementación de la Ley 30313, el cual a su vez modifico los artículos 2013 y 2014. Algunos entrevistados indicaron que con esta modificación, fue una propuesta para la implementación del principio de oponibilidad o publicidad, dado que genera la publicidad antes de la inscripción, dando oportunidad al titular de un bien que acceda al documentos antes que este se inscriba.

En este punto Gutiérrez (2017) en su tesis para obtener el título profesional de abogado, indico que dicha modificación es ineficaz, fallando el fraude inmobiliario.

En consecuencia se determinó que no se confirma el supuesto jurídico 3 el cual indicaba:



que se afectó el principio en base que se creó una mala seguridad a los usuarios que fueron informados. Dado que dicho principio estuvo presente en todo momento y más este supuesto se basa al principio de legitimidad y fe pública registral.

#### 4.1 CONCLUSIONES

**Primero.-** A partir del caso Orellana, la SUNARP tuvo la necesidad de implementar dentro de su sistema la alerta registral, el cual es un servicio gratuito que cualquier persona lo puede hacer mediante la página web de dicha institución. A su vez implemento la inscripción de la inmovilización temporal de predios, necesitando la participación de un notario, esto con la finalidad de proteger los bienes inmuebles de los usuarios creyentes del registro.

**Segundo.-** En el marco del caso Orellana, que es un caso importante donde se vio la práctica del fraude inmobiliario, se vieron vulnerados los principios registrales de la fe pública registral, el principio de legitimidad y el principio de legalidad, aprovechándose de los vacíos legales que presentaba Registros Públicos, como es la ley de arbitraje y los sistemas informáticos.

**Tercero.-** El principio de legitimidad en el marco del caso de Orellana, se vulneró en el aprovechamiento de la legitimidad de los asientos inscritos, con ello el Clan Orellana ingresaba los títulos fraudulentos sin sospecha alguna, vulnerando también el principio de legalidad, asimismo estos asientos legitimados perdían validez una vez que el nuevo asiento registral se inscribía. Asimismo, el principio de la fe pública registral, fue el principio más vulnerado en el marco del caso Orellana, dado que no solo Registros confiaba en la fe de la ley de arbitraje, es decir, el registrador confiaba que los árbitros iban a seguir con las normas establecidas, sin

embargo esto no fue así. Asimismo, el principio se vio vulnerado al crear una falsa seguridad jurídica a las personas creyentes en el Registro.

**Cuarto.-** La modificación de la Ley 30313 trajo considerables cambios para la reducción de casos de inscripciones mediante documentos fraguados, permitiendo al usuario oponerse a un asiento registral desde su presentación.

**Tabla 8**

*Conclusiones*

<i>CONCLUSIONES</i>	<i>ENTREVISTAS</i>
<i>Primero</i>	Collantes <input checked="" type="radio"/> coincide Soria <input checked="" type="radio"/> No coincide Tito <input checked="" type="radio"/> coincide Zevallos <input checked="" type="radio"/> coincide

<p><i>Segundo</i></p>	<p>Collantes <b>7</b> coincide</p> <p>Soria <b>7</b> coincide</p> <p>Tito <b>7</b> coincide</p> <p>Zevallos <b>7</b> coincide</p>
<p><i>Tercero</i></p>	<p>Collantes <b>7</b> coincide</p> <p>Soria <b>7</b> No coincide</p> <p>Tito <b>7</b> coincide</p> <p>Zevallos <b>7</b> No coincide</p>
<p><i>Cuarto</i></p>	<p>Collantes <b>7</b> coincide</p> <p>Soria <b>7</b> coincide</p> <p>Tito <b>7</b> coincide</p> <p>Zevallos <b>7</b> coincide</p>

**Fuente:** Elaboración propia del autor (2018)

## 5 REFERENCIAS

- (2015). Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).
- Ballestreri, A. M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. Consultores Asociados, Lima.
- Calizaya, C. (2013). *El proyecto de investigación*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/danielitocalizaya/ic-43-proyecto-de-investigacin-planteamiento-del-problema>
- Castro, A. C. (2013). *principales características del sistema jurídico actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú [Universidad Privada del Norte]*. Lima.
- Clarín. (30 de agosto de 2007). Desbaratan una organización de estafadores inmobiliarios. Obtenido de [https://www.clarin.com/ediciones-anteriores/desbaratan-organización-estafadores inmobiliarios\\_0\\_B1rDRJ1RYx.html](https://www.clarin.com/ediciones-anteriores/desbaratan-organización-estafadores-inmobiliarios_0_B1rDRJ1RYx.html)
- Código Civil Peruano, artículo 2010. (s.f.). *Código Civil 1984 – Decreto Legislativo N° 295*. Obtenido de <http://www.spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates&fn=defaultcodcivil.htm&vid=Ciclope:CLPdemo>
- De Reina, T. G. (2009). *Principios Registrales*. Buenos aires.
- EC. (2014). ¿Quién es Rodolfo Orellana? Así funcionaba su red delictiva [El Comercio]. Obtenido de <https://elcomercio.pe/politica/justicia/rodolfo-orellana-funcionaba-red-delictiva-381571>
- Effio, B. E. (2016). *la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*.

- Escobar Rozas, F. (s.f.). Mitos en torno al contenido al derecho de propiedad. *Teoría general del derecho civil*.
- Esquerre, L. J. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles [obtener el título profesional de Abogado]*. Trujillo.
- Fidias, G. A. (2006). *El proyecto de investigación*. Lima, Perú.
- Flores, R. P. (2015). *Derecho Registral [Diapositiva]*. Chiclayo. Obtenido de [www.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/.../\\$FILE/17.ppt](http://www.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/.../$FILE/17.ppt)
- Gonzáles, B. G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima.
- Gonzales, B. G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). (2015). *Estadísticas de inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).
- Instituto Nacional de Estadísticas e Informática. (2015). *Estadísticas de inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Obtenido de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>
- Instituto Nacional de Estadísticas e Informática. (2016). *Anuario Estadístico de Criminalidad y de Seguridad Ciudadana 2011 – 2015*. Obtenido de [http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1400/libro.pdf](http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1400/libro.pdf)
- Jiménez, S. H. (2014). *Principios Registrales*. Obtenido de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>
- La República. (12 de Mayo de 2015). Sobornos a policías y registradores públicos en “Planillas de Orellana”. Obtenido de [http://larepublica.pe/politica/876400-sobornos-a-policias-y-](http://larepublica.pe/politica/876400-sobornos-a-policias-y)

registradores-publicos-en-planillas-de-orellana

La República. (6 de junio de 2015). Sunarp: La mafia de Rodolfo Orellana aprovechó debilidades jurídicas para poder operar. Obtenido de <http://larepublica.pe/politica/194017-sunarp-la-mafia-de-rodolfo-orellana-aprovecho-debilidades-juridicas-para-poder-operar>

Mamani Ccorimanya, L. W. (2015). *Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer supertinencia en el sistema registral peruano [tesis para bachiller] [UNIVERSIDAD ANDINA DE CUSCO]*. Repositorio de la universidad Andina, cuzco, peru.

Mejorada, M. (2015). El nuevo estudio de títulos [Gestión]. Obtenido de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/03/el-nuevo-estudio-de-titulos.html>

Modesto, D. M. (2011). *Hipotecas: definición y tipos* . Obtenido de <https://www.listindiario.com/puntos-de-vista/2011/11/13/210716/hipotecas-definicion-y-tipos>

Ortiz, J. (2010). *Calificación registral de documentos administrativos: “¿quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? Derecho Administrativo y Propiedad*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13443/14071>

Ortiz, P. J. (2008). *Derecho en General*. Obtenido de <http://derechogeneral.blogspot.pe/2008/01/del-principio-de-prioridad.html>

Padilla, C. L. (2014). *Instrucciones para la elaboración de proyectos de tesis [Universidad César Vallejo]*.

Pimienta, A. J. (2012). *Metodología de la investigación*. Lima.

- Quecedo, L. R. (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. Obtenido de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>
- Ramos, R. V. (s.f.). *el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*.
- Rimascca. (s.f.).
- Rimascca. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima.
- Rimascca. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima.
- Rivera, H. J. (2016). *la inmovilización temporal de partidas de predios, fortaleza o debilidad del sistema registral peruano [Universidad San Martín de Porres]*.
- Soria, A. M. (2012). *Registros públicos los contratos con publicidad*. Lima.
- SUNARP. (2014). *Fuero Registral*. Lima.
- Valderrama, P. G. (2007). *Metodología de la investigación cualitativa*. Obtenido de [https://www5.uva.es/guia\\_docente/uploads/2013/475/46197/1/Documento2.pdf](https://www5.uva.es/guia_docente/uploads/2013/475/46197/1/Documento2.pdf)
- Vásquez, G. S. (2011). *la insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino [Tesis de título profesional, UNMSM]*.
- Vidal, R. R. (2007). *El Sistema de Transferencias de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_)
- Yancan, A. (2017). *Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales, el embarco del caso orellana*. Repositorio UCV.

#### OTRAS FUENTES

Jaimes, J. E. (2014). *Principios Registrales* [Diapositiva]. Lima, Perú. Recuperado de <http://academiajuridicax.com/course/view.php?id=6>

Mejorada, M. (8 de setiembre de 2014). Defensa ante la usurpación registral. *Diario Gestión*. Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/09/defensa-ante-la-usurpacion-registral.html>

Mejorada, C. M. (8 de setiembre de 2014). Defensa ante la usurpación registral. *Gestión*. Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/09/defensa-ante-la-usurpacion-registral.html>

Pozo, S. J. (11 de mayo de 2015). ¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313? *Ius 360°*. Recuperado de <http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>

Rojas, B. A. (23 de diciembre de 2009). El derecho de propiedad en las sentencias del tribunal constitucional. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/12/23/el-derecho-de-propiedad-en-las-sentencias-del-tribunal-constitucional/>

Rojas, A. R. (2014). *Fraude Inmobiliario* [Diapositiva] Lima, Perú. Recuperado de <http://academiajuridicax.com/course/view.php?id=6>

Ruiz, D. A. (julio de 2016) Fraude inmobiliario [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%202/fraude-inmobiliario.html>

Sampieri, R., Fernández, C., Baptista, P. (2006) *Metodología de la investigación*.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (23 de febrero de 2017) Ley



simplifica la cancelación del asiento registral por suplantación o falsificación de documentos para protegernos de estafas inmobiliarias [Mensaje en un blog]. Recuperado de

<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/02/23/ley-simplifica-la-cancelacion-del-asiento-registral-por-suplantacion-o-falsificacion-de-documentos-para-protecternos-de-estafas-inmobiliarias>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (17 de mayo de 2017) Ley 30313

[Mensaje en un blog]. Recuperado de

<http://www4.congreso.gob.pe/pvp/leyes/ley30313.pdf>

#### FUENTE LEGISTALIVA

##### *Ley 30313*

- *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*
- *Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución N° 2341-2014-SUNARP-TR-L*

## 6 ANEXOS

### 6.1 ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE ACTOS DE MALA FE Y LA AFECTACION A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

<b>TITULO DE LA TESIS</b>	LAS TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE ACTOS DE MALA FE Y LA AFECTACION A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES
<b>PROBLEMA</b>	<p><b>General</b></p> <p>¿De qué manera el Sistema Registral Peruano lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018?</p> <p><b>Problema Especifico 1.</b></p> <p>¿Cuál es la relación jurídica entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018?</p> <p><b>Problema Especifico 2.</b></p> <p>¿De qué manera se viene implementando la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años</p>

	2014 a 2018?
OBJETIVOS	<p><b>General</b></p> <p>Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018</p> <p><b>Objetivo Especifico 1.</b></p> <p>Determinar cuál es la relación jurídica entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona N° IX durante los años 2014 a 2018</p> <p><b>Objetivo Especifico 2.</b></p> <p>Determinar cómo viene implementando la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018</p>

<p>HIPOTESIS</p>	<p><b>General</b></p> <p>La zona Registral N° IX modifico la ley arbitral, y presento el nuevo sistema de la alerta registral así como la inmovilización temporal de predios.</p> <p><b>Hipótesis Específico 1</b></p> <p>Las transferencias de inmuebles de mala fe afectan de manera considerada al principio de legitimación y de fe pública registral.</p> <p><b>Hipótesis Específico 2</b></p> <p>La última modificación de la Ley 30313 ayuda a la reducción de los casos de fraude inmobiliario al permitir oposición de manera casi directa de títulos fraudulentos.</p>
------------------	--

## 6.2 ANEXO 2. ENTREVISTA

**Título:** “Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales”

**Entrevistado:**

**Cargo/Profesión/grado académico:**

---

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N ° IX durante los años 2014 a 2018

Preguntas:

- 1.- ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?**
  
- 2.- ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?**
  
- 3.- ¿Qué medidas correctivas aplicó la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?**
  
- 4.- Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?**

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar cuál es la relación entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018**

### **Preguntas:**

**5.- ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

**6.- Uno de los principios fundamentales del sistema Registral es la legitimación de los actos ¿De qué manera se afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

**7.- ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?**

## **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018**

### **Preguntas:**

**8.- Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?**

**9.- ¿Qué ventajas y desventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?**

## 6.2.1 ANEXO 2.A

### ENTREVISTA A MANUEL FELIPE SORIA ALARCÓN

Título: “Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales”

Cargo/Profesión: Catedrático / Abogado

---

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018

Preguntas:

**1.- ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?**

En cierta manera si, debería ser al menos obligatorio, aunque no constitutivo, la obligatoriedad va a hacer que todo se universalice, que todo sea igual, va a hacer que sea de forma lenta, más pausada. Mal que bien nuestro sistema declarativo ha funcionado en estos 100 años.

**2.- ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude**

### **inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?**

De varios inmuebles se ha apropiado, en algunos casos utilizó mucho los laudos arbitrales, no solo está en juego el sistema registral, sino también el sistema notarial. Él ha tenido un pool de abogados, mucho de ellos han sido registradores o notarios, quien conoce el procedimiento, las normas, quien lo ha orientado para que sea el propietario de forma ilícita, que aparentemente son licito, pero si se estudia bien no lo es.

### **3.- ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?**

Esto tendría que responder los registradores, los mecanismos que se han creado es una ayuda, pero eso no es lo fundamental, como el caso de la alerta registral, etc.

### **4.- Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?**

El mecanismo se mejoraría si hubiera jueces que conozcan de derecho registral, la gran mayoría no son casos registrales, sin embargo, es un gran número de casos, y habiendo un caso como estos, debería haber jueces especializados en derecho registral. La mayoría de los jueces, conocen poco de derecho registral, es como en la sierra abren un proceso penal a un campesino que es quechua hablante, no sabe de castellano y el juez no sabe quechua, entonces llaman a un traductor quien lo oficia como traductor oficial y ese traductor como no es un profesional, traduce literalmente, pero no traduce los sentimientos la intimidad, el por qué actuó de esa manera. Pasa semejante con los actos registrales que los registradores califican, si el juez o el



tribunal no conocen de derecho registral, van a fallar y eso va en perjuicio de los registradores, entonces creo así que el ordenamiento está bien dado, pero son los jueces que no saben interpretar las normas en casos como estos.

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Determinar cuál es la relación entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018

#### **Preguntas:**

**5.- ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Básicamente todos, la legitimación, la fe pública registral, los principios registrales, sin embargo no se pueden aceptar únicamente como ellos, sino es un conjunto, no hay principios fundamentales, todos se conectan y también dependerá del caso que se evalúe, en el caso Orellana se vulneró todos los principios.

**6.- Uno de los principios fundamentales del sistema Registral es la legitimación de los actos ¿De qué manera se afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Depende del caso que se le procedió, uno de ellos, se hicieron escrituras públicas falsas, se hicieron documentos fraguados, donde el notario no intervino nunca, el problema es el sistema, no solo se ve afectado el sistema registral sino también el notario.

**7.- ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?**

Hay cosas positivas y altamente negativas, lo negativo es que no solo han modificado dicho artículo sino también el 2013, la publicidad de todos los actos inscritos es para todos, pero esa publicidad de acuerdo a nuestro sistema, lo da la partida y específicamente el asiento, el resumen que hace el registradores en ese asiento, consigna ahí lo trascendental jurídicamente en una sola hoja así el título sea de varias hojas, y eso es lo que se publicita, y que ha durado más de 100 años y eso es lo que se ha modificado, señalando que no solo la publicidad debe constreñirse lo que coloca el registrador sino también el título que dio mérito a esta inscripción, y en todo caso hay que utilizar el sistema francés, los registradores no modifican nada hace una transcripción, serian un técnico nada más, no deciden si inscriben o no, nuestro sistema es inscriptorio, pero a la vez imagínate todo lo que se tiene que estudiar, se tiene que estudiar no solamente partida, sino también agregar los tomos, las fichas electrónicas, y a todo eso añadir los títulos que dio mérito. Eso está pésimo.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2**

Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018

**Preguntas:**

**8.- Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?**

La oponibilidad está dentro de la inscripción, un principio de publicidad, el detalle de la lectura de un título en trámite es un proceso de gestión. Pero básicamente dicho principio se da

con la inscripción, para que sea público para los usuarios.

**9.- ¿Qué ventajas y desventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?**

Mayormente en el aspecto notarial trae aspectos positivos, para el tema del fraude, trae sus cosas positivas, pero igual tiene sus aristas, es una ley que protege más a los funcionarios, en estos momentos los registradores son los menos protegidos. La desventaja es más para los usuarios, dado al proceso que tiene que hacer, teniendo en cuenta que más se tendría que asegurar a los usuarios que a los mismo funcionarios. A la misma vez el sistema del notariado tiene que modificarse, no puede ser posible que solo en lima seamos 100 millones de peruanos y haya 160 notarios, necesitamos por los menos que los abogados ejerciten determinadas funciones notariales, si lo hace un notario que también es abogado, porque no lo puede hacer otro abogado, claro que tiene que cumplir con ciertos requisitos, deben ser especializados.

**6.2.2 ANEXO 2.B**

**ENTREVISTA A GUSTAVO RAFAEL ZEVALLOS RUETE**

Título: “las transferencias de los bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales”

Cargo/Profesión: Registrador Público sede IX SUNARP / Abogado

---

## **OBJETIVO GENERAL**

**Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N ° IX durante los años 2014 a 2018**

### **Preguntas:**

**1.- ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?**

No lo considero como factor para el tema del fraude inmobiliario, sino que son los mecanismos que no ayudan a salvaguardar el derecho de propiedad a los propietarios y al mismo registro. No se han generado mecanismos que permita desaparecer la falsificación de documentos. Recordemos que el tema del fraude inmobiliario en este caso, no solo fue por tema de falsificación de documentos sino también en base a documentos emitidos por árbitros que basándose en la Ley vigente en ese entonces, emitían resoluciones fraudulentas, en donde el propietario, nunca se enteraba de este mecanismo, nunca era notificado y asimismo el Registrador no podía generar ninguna observación, dado que era de carácter obligatoria la inscripción de dichos laudos arbitrales.

Entonces no creo que el sistema declarativo de nuestro sistema, que es un sistema apegado al de España, sea un factor de ayuda al fraude, sino son los mecanismos hasta la propia Ley, que se presta para la ocurrencia de fraude inmobiliario.

**2.- ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?**

Considero que son los mecanismos de seguridad respecto a cómo se hace un título.

Sabemos que se inscriben a través de título los cuales se fundan directamente una inscripción tiene varias formas de hacer, vía notarial, judicial, administrativos, y también a través de la ley de arbitraje, donde se permitió a los árbitros hacer títulos que cambian la titularidad, en el marco del caso de Orellana no se previó una forma de anclar la seguridad en ese título, siempre se presumió la buena fe de los árbitros, que iban a seguir las formalidades, que se iba a notificar a las partes, la norma era tan pro arbitraje, que los Registros no sabían tampoco como estar seguros que era un documento donde se siguió las formalidades. Ahora ya se modificó.

### **3.- ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?**

Se generó en principio la formalidad del título en caso de la ley de arbitraje, el cual fue en sí el medio por el cual Orellana accedió al registro, en ese caso no había la necesidad de un instrumento público, ahora si se pide la formalidad de un instrumento público redactado por el Notario, también se añadió la cancelación vía administrativa, así como se creó el tema del sistema de intermediación digital, para efectos que los documentos que se hacen en vía notarial, sea encriptados digitalmente y que han servido para minimizar la presentación de documentación fraguada.

### **4.- Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?**

Lo que pasa, en principio partimos del derecho clásico, cuando exista un conflicto se ve en la vía de conocimiento en el proceso civil peruano, se dio por algo, por las etapas que tiene y por

la complejidad del caso. Lo que pasa es que nuestro poder judicial esta tan desgastado, tan lento, que sus procesos son tan largos, que se crearon mecanismos de solución de conflictos, que lamentablemente se ha generado más problemas. No creo que buscar unos mecanismos administrativos sea una solución. Para eso creo que se creó la cancelación vía administrativa.

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar cuál es la relación entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018**

#### **Preguntas:**

**5.- ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Los principios básicos, como el principio de la fe pública registral, que creo que fue el más violentado en el caso de Orellana. Registros públicos da este mecanismo para proteger al tercero, quien es el que aparece en registros, Registro nos indica que nadie puede tocar su propiedad salvo que él lo exprese, o el poder judicial lo señale, y adicionalmente la ley de arbitraje, en donde también los árbitros deciden cambiar la titularidad de un predio a través de los laudos arbitrales. En el caso no se previó meticulosamente y por eso fue vulnerado dicho principio.

**6.- Uno de los principios fundamentales del sistema Registral es la legitimación de los actos ¿De qué manera se afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

El principio de legitimación es un principio que en el marco del caso Orellana siempre

estuvo vigente, dado que se basaron en los asientos registrales que estaban debidamente legitimados. Aquí la vulneración se presentó más que todo al momento de la eficacia de los laudos arbitrales, dado que los árbitros en base a estos asientos legitimados se aprovecharon para acceder al registro y sorprenderlo.

**7.- ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?**

Más creo que ha habido un exceso. Sabemos que uno de los objetivos que busca Registros es tener sus efectos basados en sus asientos registrales, cosa que es totalmente válido. Pero ahora con la ampliación del 2014, no solo se da mérito a los asientos sino también a los títulos archivados. Ahora para un tema de transferencia no solo se basará en los asientos sino también en los títulos, entonces cambiaríamos nuestro sistema inscriptorio a un sistema transcriptorio, por ejemplo en España se hace la presentación del documento y se inscribe en base a eso pero se devuelve la documentación. En el siglo XIX teníamos la misma técnica, pero a partir del año 1936 si más no recuerdo, se empieza a archivar los títulos. Judicialmente dicen que valen también los títulos, pero en sede registral, dice que la fe pública va hasta el asiento registral.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2**

Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018

**Preguntas:**

**8.- Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al**

## **principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?**

El principio de oponibilidad, lo que quiere en si es publicar lo que ya está en registros. Es oponer a los terceros el conocimiento de que se está presentando documentos falsificados.

## **9.- ¿Qué ventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?**

Estoy de acuerdo como mecanismo, porque el notario indica que este documento es falso, o para la redacción de este documento se le presentó documentación falsa.

### **6.2.3 ANEXO 2.C**

#### **ENTREVISTA A VICTOR GUILLERMO TITO RODRÍGUEZ**

Título: “Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales”

Cargo/Profesión: Abogado orientador en la SUNARP / Abogado

---

#### **OBJETIVO GENERAL**

**Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N ° IX durante los años 2014 a 2018**

#### **Preguntas:**

**1.- ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la**



## **vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?**

No lo considero que sea uno de los factores, porque los principios por sí mismo están bien claros ayudan a brindar seguridad jurídica de todos los actos y derechos que se inscriben aquí, en Registros, lo que pasa es que el sistema debe ser reforzado, teniendo mejores herramientas legales, que permite brindar una mejor seguridad jurídica, brindar una mejor protección al ciudadano, de lo que ya tenemos, no considera que el sistema declarativo sea un factor, sino que necesitamos crear mecanismos legales, para que esos principios funcionen.

## **2.- ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?**

Vulneró las pocas herramientas tecnológicas que tenía el registro, y aprovechó, que los sistemas de información pública, no estén interconectado con el registro, cuando sucedió el caso Orellana, aún no había el sistema biométrico, o estaba empezando a nacer, no había interconexión a recién, y al no existir estos sistemas tecnológicos, los títulos que llegaban a registro, se presumían que eran de las personas que estaban celebrando esos actos, no había una forma de convalidar que no lo sea, también se sabe que habían personas involucradas, que pertenecían a esa red y que se aprovecharon de su calidad de funcionario para poder encausar esos actos fraudulentos. Recordemos que no solo vulneró los sistemas tecnológicos de Registros, sino también vulneraron sistemas extra registrales las funciones de un notario, muchos de esos documentos vinieron suplantados la identidad de un notario, hay que tener presente que los títulos suplantados nacieron fuera de registro, y los sistemas registrales no ayudaban en ese entonces.

**3.- ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?**

Se implementó la llamada alerta registral y la inmovilización temporal de partidas, que son mecanismos propios de la SUNARP, adicionalmente se adicionó la Ley 30313, que permite cancelar los títulos en trámite, dicha ley no fue algo promovido ante la SUNARP, quizás si ante el Congreso, pero los mecanismos directos de la SUNARP, fueron la alerta registral y la inmovilización, que fue una directiva de la SUNARP, para darle mayor seguridad al asiento legitimado, al asiento inscrito, para que sus efectos de dicho asiento fueran más seguros. Estos mecanismos son los directos establecidos por la SUNARP.

**4.- Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?**

Actualmente es el único mecanismo que tenemos, o existe otro mecanismo que nos ayude a resolver esta controversia, es por ello que como se explicó en líneas anteriores, debemos reforzar ese principio. Sigo sosteniendo que debemos reforzar. Esperemos que los jueces estén resolviendo como debe ser procurando la justicia del solicitante. No queda otro camino, para poder resolver dichas controversias, quizás si podríamos dar ciertas facultades a otros tipos de autoridades, a abogados especialistas, con ciertos estudios, con ciertos prestigios, que puedan crear cortes para dilucidar temas como estos, para poder ayudar a bajar la carga a los jueces.

## **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar cuál es la relación entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la**

### **Preguntas:**

**5.- ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

A priori, fue vulnerado el principio de legitimación, también de titulación autentica, ya que estando los asientos convalidados, legitimados, fueron esos asientos que perdieron consistencia, la validez y dejaron de tener justamente la validez, dado que pasaron a titularidad de otras personas, entonces, ese principio que protegían esos asientos, no tenían la debida protección, además también el principio de buena fe registral.

**6.- Uno de los principios fundamentales del sistema Registral es la legitimación de los actos ¿De qué manera se afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Con el fraude inmobiliario se afectó dicho principio, dado que los asientos registrales perdieron validez con lo que se tenía en ese momento, porque un día para el otro apareció un nuevo titular, un nuevo acreedor, y esa aparición de ese nuevo asiento, provocaba la invalidez del asiento anterior, y eso daba entender que hubo un tracto sucesivo, lo cual no era cierto, daba entender que la persona que era propietaria había transferido o donado su propiedad. Este principio fue el más vulnerado, el fraude originó un tracto sucesivo, creando un nuevo asiento dejando inválido el asiento anterior. Aquí faltaba reforzar el sistema de la seguridad jurídica.

**7.- ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?**

Es un pilar fundamental en nuestro sistema registra peruano, si no existiera dicho principio, nuestro sistema caería, lo que sí es cuestionable es su protección, o los efectos de este principio, dado que cuando una persona adquiere una propiedad de buena fe de una persona que aparece supuestamente en el registro como titular, ese es el verdadero titular registral. La buena fe se presume, lo que se trata ahora es de presunción a poder probar dicho principio, probar este principio es difícil según nuestro sistema, sin embargo, este principio debe ser mejorado, teniendo en cuenta todos los acontecimientos del fraude, y ese reforzamiento debe estar a la mano con normas legales, normas procesales, normas administrativas, que puedan complementarse entre sí, y de esa manera tener más seguro cuando se actúa de buena fe o no, y así determinar si se aplica la buena fe registral, tenemos que tener más elementos, no podemos quedarnos con la presunción. Falta reforzar el principio, no solo legalmente, técnicamente sino también tecnológicamente.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante**

**Preguntas:**

**8.- Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?**

Con la vigencia de esta modificación se está aplicando el principio de oponibilidad por primera vez, en un proceso novedoso dentro del proceso registral, que se aplique dicho principio. La ley al recoger dicho principio le está dando elementos para que se pueda aplicar, sabemos que

cuando se habla de oponibilidad estamos hablando que se pueda oponer a un título en trámite, a un título que quiera inscribirse, entonces lo que ha querido dar la ley es encontrar un camino para aplicarse dicho principio.

**9.- ¿Qué ventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?**

Considero como apreciación personal, es un mecanismo importante, para brindar doble seguridad jurídica a los títulos que se han registrado, otras personas lo pueden ver como un mecanismo más como protección de sus bienes y sus derechos. Es ventajosa para toda persona que quiera acceder al registro. Creo que si nos ponemos a analizar, antes cuando no había dicha ley era más peligroso, no había ventajas, ahora que existe hay más protección para los ciudadanos.

**6.2.4 ANEXO 2.D**

**ENTREVISTA A JORGE ARTURO COLLANTES POVEZ**

**Título:** “Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales”

**Cargo/Profesión: Registrador de la Zona IX - SUNARP / Abogado**

---

## **OBJETIVO GENERAL**

**Determinar de qué manera el sistema Registral lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N ° IX durante los años 2014 a 2018**

### **Preguntas:**

**1.- ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?**

Considero que sí, pues en nuestro sistema registral la inscripción al tener efectos declarativos, implica que el surgimiento del derecho nace antes de la inscripción, es decir; antes de llegar al registro. Ello no sería factible, si la inscripción fuera con efectos constitutivos.

**2.- ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?**

Se produjo el aprovechamiento del sistema legal peruano, es decir; se utilizó instituciones civiles, normadas en nuestro ordenamiento jurídico, tales como el Principio de Buena Fe Pública Registral (Art. 2014), del Código Civil y los Laudos Arbitrales.

**3.- ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?**

La SUNARP, aprobó la Directiva sobre el Servicio de Alerta Registral y sobre la aplicación de la Ley y el Reglamento de la Ley 30313.

**4.- Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina**

**dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?**

Considero que actualmente con la ley 30313 y su Reglamento, no solo un juez sino también el notario, el cónsul, el árbitro o el funcionario público competente podrán solicitar oposición a la inscripción fraudulenta.

El mecanismo anterior que solo facultaba al juez a resolver una controversia resultaba excesivamente dilatoria.

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar cuál es la relación entre las transferencias de mala fe de bienes inmuebles y la aplicación de los principios Registrales en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018**

**Preguntas:**

**5.- ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Creemos que serían el Principio de Legalidad (Art. 2010), el Principio de Legitimación (Art. 2013) y el Principio de Buena Fe Pública Registral (Art. 2014), del Código Civil.

**6.- Uno de los principios fundamentales del sistema Registral es la legitimación de los actos ¿De qué manera se afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?**

Se afectó en el sentido que la legitimación que brindó una inscripción registral, en realidad fue una seguridad jurídica falsa, pues cauteló los derechos fraudulentamente adquiridos y registrados de la misma manera.

**7.- ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?**

Considero que ahora si dicho artículo esta mejor regulado con la modificación incorporada con la citada Ley 30313, en el sentido que actualmente a efectos de que el tercero tenga buena fe, deberá revisar lo que consta en los títulos archivados y no solo en los asientos registrales.

**OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar cómo viene implementándose la Ley N° 30313 respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en la zona Registral N° IX durante los años 2014 a 2018**

**Preguntas:**

**8.- Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?**

No considero, dado que no hay mucha relación la Ley 30313 con el principio de oponibilidad regulado en el artículo 2022 del código civil.

**9.- ¿Qué ventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?**

Plantea la modificación de los arts. 2013 y 2014 del Código Civil y la Oposición al procedimiento de inscripción registral y la cancelación de los asientos registrados fraudulentamente.

**6.3 ANEXO 3. GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**



### 6.3.1 ANEXO 3.A

## ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA DEL JUZGADO DE INVESTIGACIÓN PREPARATORIA DE LIMA.

**N° de Expediente:** 00164 – 2014 – 5 – 5001 – CR – PE - 01

**Materia:** Prisión Preventiva

**Intervinientes:** Rodolfo Orellana Rengifo, Ludith Orellana Rengifo y demás integrantes, Estado Peruano y propietarios despojados.

### I. PRESENTACIÓN Y FORMULACIÓN DEL CASO

Nos encontramos frente a un Requerimiento de Prisión Preventiva interpuesta Marita Sonia Barreto Rivera expedida por el Juzgado de Investigación Preparatoria, de fecha siete de julio de dos mil catorce, dado que existe elementos de convicción para formular una prisión preventiva por 18 meses contra los señores Rodolfo Orellana Rengifo, Ludith Orellana Rengifo, y demás intervinientes, siendo estos notarios, registradores Públicos, laudos falsos, entre otras entidades. Siendo en nuestro caso, la revisión de la vulneración de los principios registrales en el delito de fraude inmobiliario que dichas personas cometieron.

## II. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA

El requerimiento de la prisión preventiva contra los 16 aproximadamente investigados, se analizó en el marco de los diferentes delitos cometidos por ellos. En nuestro marco de análisis, vemos que a través de los hechos cometidos, se vulneraron diferentes principios registrales, entre ellos se encuentran los principios de oponibilidad o publicidad, legitimación, legalidad, fe pública registral, entre otros. Así tenemos, que a través de la finalidad de esta red ilícita, el cual era la apropiación de diferentes inmuebles con documentos y procesos falsos, contravenían la fe pública. Asimismo, en el apartado 2.1.1 del expediente de requerimiento donde se hace la evaluación a los abogados intervinientes, en donde ellos vulneraron el principio de legalidad, todo en base que presentaron documentos fraguados, asimismo dichos abogados transfirieron las propiedades a testaferros, con el fin de alejar de su orden delictivo, transgrediendo el principio de la fe pública, debido a que al

transferir a otras personas, sucede que se protege al propietario de buena fe adquiriente, todo en base al artículo 2014. Se señala también, en el punto 3.3, en donde se abre la investigación a la señora Rosalía Vargas Shaus, quien es cuñada del señor Orellana, en este punto de la investigación, se vulneró los principios de oponibilidad o publicidad a terceros y legitimidad, donde se inscribió con dominio aparente logrando la inscripción en el mes de marzo del año 2009.

Al igual que estos dos imputados, se les abrió el mismo proceso a los demás intervinientes, en donde adquirieron y transfirieron los inmuebles, con documentos fraudulentos. Lo sucedido pasa igual con la empresa Scotiabank, en donde se hicieron un aparente derecho de crédito, el cual consistía en darle apariencia de licitud a una simulación de una deuda entre el propietario de un inmueble que garantiza una deuda hipotecaria otorgado por una entidad bancaria, en este caso el banco Scotiabank, y un acreedor aparente, en este caso un testaferro quien también está incluido en esta red ilícita de corrupción. Como vemos, en este caso, igual se vulneró el principio registral de legalidad y sobre todo el principio de publicidad y fe registral, esto últimos principios, se basan toda vez que al momento de inscribirse a nombre de un tercero, el nuevo propietario, o la persona que desea averiguar sobre este inmueble, genera una seguridad con lo que lee, vulnerando también el principio de legitimación.

### **III. CONCLUSIÓN**

Declarar **FUNDADO** el requerimiento de prisión preventiva contra la red ilícita encabezado por el señor Orellana y su hermana Ludith, por la comisión de los delitos de asociación ilícita para delinquir, pérdida de dominio. Asimismo, cabe concluir que en nuestro caso de análisis, los principios más vulnerados son: principio de legalidad, principio de legitimación, el principio de oponibilidad o publicidad y el principio de fe pública registral.

## **6.4 ANEXO 3.B**

### **ANÁLISIS DE RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL DEL SERVICIO CIVIL.**

**N° de Resolución: 00952 – 2016 – SERVIR/ TSC –**

**Segunda Sala Materia:** Régimen disciplinario

**Intervinientes:** Pedro Raúl Guzmán Molina y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

### **I. PRESENTACIÓN Y FORMULACIÓN DEL CASO**

La resolución N° 00952 – 2016 – SERVIR/ TSC – Segunda Sala, perteneciente al expediente 2318- 2015-SERVIR/TC, del impugnante Pedro Raúl Guzmán Molina, en contra de la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N°004-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH del 23 de junio del 2015, en donde se procedió a iniciar procedimiento administrativo disciplinario, por haber cometido presuntas irregularidades en la calificación e inscripción de diferentes títulos.

## **II. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA**

En dicha resolución y en primera instancia la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, inició procedimiento administrativo disciplinario contra el Registrador Pedro Raúl Guzmán Molina, por las presuntas irregularidades cometidas en la calificación e inscripción de varios títulos, y además de haber visualizado varias partidas electrónicas, que no tendrían vínculo con los cargos conferidos al impugnante, en su descargo presentado informó que las visualizaciones fueron debido a la defensa que haría por una nota periodística que lo asoció a una organización delictiva (Clan Orellana). El proceso que se inició fue por la vulneración de los artículos III y V del título preliminar del Texto Único del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales son los principios de rogación y titulación autentica, y el principio de legalidad. En donde el primer principio, nos indica que para que los asientos registrales se extiendan debe ser a solicitud de un tercero interesado o de los otorgantes del acto o derecho. En el caso del principio de legalidad, los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita. La calificación comprende también la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales. Después de la verificación de los descargos del impugnante, la Sala del Tribunal del Servicio Civil, decide declarar infundado dicha pretensión y suspende por 60 días sin goce de haberes.

### **III. CONCLUSIÓN**

Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación emitido por el impugnante Pedro Raúl Guzmán Molina, por haber vulnerado los principios registrales de rogación y titulación auténtica y legalidad, entre otras leyes y artículos. Y suspender por 60 días sin goce de haberes.

#### **6.5 ANEXO 4. GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO**

### **ANÁLISIS DE LA LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**

**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**

## **I. PRESENTACIÓN DE LA LEY**

La presente Ley promulgada por el congreso de la República el 25/02/2015 y publicada el 26/05/2015 entrando en vigencia al día siguiente de su publicación, el cual opone el procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos y modificación de los artículos 2013 y 2014 el código civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposición complementaria transitoria y final del decreto legislativo 1049.

## **II. ANÁLISIS DE LA LEY**

La presente Ley busca presentar la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, esto la vez busca proteger a los usuarios de las estafas inmobiliarias, antes del 2015, sabemos que cualquier persona tenía que acudir a un juzgado para poder oponerse a la solicitud de un título en trámite elaborada con documentación fraudulenta y así poder proteger su titularidad de propiedad, ya con esta modificación se busca que la persona acuda al notario, cónsul, juez o funcionario público o arbitro para solicitar la cancelación del trámite de inscripción del título que estos hayan elaborado. Es por ello por lo que para la oposición solo lo podrá presentar el mismo funcionario que lo elaboró y no otro.

Asimismo lo indicó la oficina general de comunicaciones – SUNARP en su sector

noticias: la Ley 30313, permite que una vez detectada la presentación de un título falso, las autoridades o funcionarios legitimados (por ejemplo, los notarios) puedan oponerse a su inscripción de manera inmediata.

En nuestro caso planteado, el cual es la vulneración de los principios registrales en casos de fraude inmobiliario, señalamos que con la modificación de la Ley 30313, no solo protege al principio de legalidad, sino que además desarrolla el principio de oponibilidad o principio de publicidad, dado que con el proceso de hacer la lectura del título en trámite al titular del bien, le permite oponerse y a la vez le da publicidad antes de la inscripción.

### **III. BENEFICIOS Y DESVENTAJAS DE LA APROBACIÓN DE LA LEY**

La idea de la Ley 30313 no es generar más trámites engorrosos para el usuario, sino que ayuda al tema del fraude inmobiliario, dándole una protección al titular del bien para oponerse cualquier título fraudulento con el fin de inscripción. Así también lo indica SUNARP, que a través de la oposición se disminuye la inscripción de un asiento con títulos fraudulentos así como también si el título se hubiera inscrito el titular tiene la opción de ir al mismo funcionario y solicitar la cancelación de este asiento registral, sin necesidad de acudir al Poder Judicial, que sabemos que es un trámite más que engorroso y lento.

Como se indicó también, los beneficios que trae esta ley, es la protección a los principios registrales, no solo al principio de legalidad sino al desarrollo del principio de oponibilidad o principio de publicidad.



## 7 ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS

El asesor Emilio José Balarezo Reyes, docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho, Carrera profesional de Derecho, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la tesis del estudiante:

- Vásquez Flores José Félix
- Christopher Andre Olivares Carhuajulca

Por cuanto, **CONSIDERA** que la tesis titulada: Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales, para aspirar al título profesional de: Abogado por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual, **AUTORIZA** al interesado para su presentación.

---

Ing. /Lic./Mg./Dr.

Nombre y Apellidos

Asesor

## 8 ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS

Los miembros del jurado evaluador asignados han procedido a realizar la evaluación de la tesis del estudiante: José Félix Vásquez Flores y Christopher Andre Olivares Carhuajulca para aspirar al título profesional con la tesis denominada: Las transferencias de bienes inmuebles mediante actos de mala fe y la afectación de los principios registrales.

Luego de la revisión del trabajo, en forma y contenido, los miembros del jurado concuerdan:

**Aprobación por unanimidad**

**Calificativo:**

Excelente [20-18]

Sobresaliente [17-15]

Bueno [14-13]

Desaprobado

**Aprobación por mayoría**

**Calificativo:**

Excelente [20-18]

Sobresaliente [17-15]

Bueno [14- 13]

Firman en señal de conformidad:

---