



# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“LA LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogada

**Autora:**

Jhoana Torres Flores

**Asesor:**

Dr. Noe Valderrama Marquina

Lima - Perú

2022

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo académico a mi Dios por guiarme por el camino correcto, especialmente en el proceso de elaboración de mi tesis; a mi amada madre, quien desde pequeña me ha apoyado en cada decisión que he tomado; a mi familia por su apoyo incondicional.

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a mi asesor de tesis, Dr. Noe Valderrama Marquina, por su apoyo, paciencia y comprensión, a los profesores de mi alma mater “Universidad Privada del Norte”, pues con sus enseñanzas y consejos, contribuyeron significativamente en mi formación profesional.

## Tabla de contenidos

<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>2</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>5</b>
<b>RESUMEN .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
1.1. Realidad problemática .....	8
1.2. Antecedentes .....	12
1.3. Bases teóricas.....	18
1.4. Formulación del problema.....	38
1.5. Objetivos .....	38
1.6. Hipótesis .....	39
1.7. Justificación.....	40
<b>CAPÍTULO II. MÉTODO.....</b>	<b>43</b>
2.1. Tipo de investigación.....	43
2.2. Población y muestra .....	43
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos .....	44
2.4. Procedimientos de investigación.....	46
2.5. Aspectos éticos .....	47
<b>CAPÍTULO III. RESULTADOS .....</b>	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>69</b>
4.1. Discusión .....	69
4.2 Conclusiones .....	79
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>86</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	49
Tabla 2.....	50
Tabla 3.....	52
Tabla 4.....	53
Tabla 5.....	55
Tabla 6.....	57
Tabla 7.....	58
Tabla 8.....	60
Tabla 9.....	61
Tabla 10.....	62
Tabla 11.....	64
Tabla 12.....	65
Tabla 13.....	67

## RESUMEN

El objetivo de la investigación es determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles. Es una investigación de tipo básica, de enfoque cualitativo, de diseño no experimental y de alcance correlacional – explicativo. La técnica de estudio fueron las entrevistas que se aplicaron a Registradores Públicos y Técnicos Registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, así como abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral, y el análisis documental. Se obtuvo como resultado principal que la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite está afectando la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, pues la legitimidad otorgada por la Ley 30313 a un grupo de personas resulta insuficiente. Se ha podido concluir que la oposición al procedimiento registral en trámite es un buen mecanismo de protección. Sin embargo, la Ley 30313 presenta deficiencias, pues no ha considerado al titular registral como persona legitimada para presentar oposición, a pesar de ser el afectado directo de la suplantación de identidad y falsificación de documentos.

**Palabras clave:** derecho de oposición, legitimidad, procedimiento registral, suplantación de identidad, falsificación de documentos

## ABSTRACT

The objective of the investigation is to determine if the granting of legitimacy to the registered owner to formulate opposition in the pending registration procedure for cases of identity theft or forgery of documents guarantees the legal security of real estate. It is a basic type research, with a qualitative approach, a non-experimental design and a correlational-explanatory scope. The study technique was the interviews that were applied to Public Registrars and Registry Technicians of the Property Registry of the Registry Zone No. IX Lima Headquarters, as well as lawyers specialized in Civil Law and Registry Law, and the documentary analysis. The main result was obtained that the lack of legitimacy of the registered owner to formulate opposition in the pending registration procedure is affecting the legal security of real estate, since the legitimacy granted by Law 30313 to a group of people is insufficient. It has been possible to conclude that opposition to the pending registration procedure is a good protection mechanism. However, Law 30313 has deficiencies, since it has not considered the registered owner as a legitimate person to file an opposition, despite being the direct affected party of identity theft and document falsification.

**Keywords:** right of opposition, legitimacy, registration procedure, identity theft, document falsification

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

#### 1.1.1 Presentación y descripción del problema de investigación.

El fraude inmobiliario se ha convertido en una problemática social y jurídica común en casi de todos países del mundo, que sin lugar a duda perjudica el tráfico comercial de los bienes inmuebles y la titularidad de los mismos.

Para Jiménez (2011) a través del fraude inmobiliario se busca suplantar al propietario del bien inmueble con finalidad de despojarlo de su propiedad. Dicho acto fraudulento se realiza a veces en conspiración con los notarios o funcionarios públicos, otras veces son los mismos notarios o funcionarios públicos los que se ven sorprendidos por estas mafias organizadas, generando un perjuicio no solo al propietario del bien inmueble, sino también al tercero de buena fe, quien adquiere la propiedad confiando en la información que muestra el Registro Público.

Ante ello, muchos países han adoptado el sistema registral Germánico o alemán y el sistema australiano o de Torrens, por cuanto consideran que los sistemas registrales, como el francés, español e italiano no generan seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario ni contribuyen al tráfico inmobiliario comercial.

Según Caicedo (1996) el sistema inmobiliario registral es un conjunto de normas que regula el Registro de Propiedad dándole valor a los asientos registrales y publicitando los actos, derechos y titularidades que en el constan. Además, contribuye a la organización y régimen del Registro.

El Perú tiene un Sistema Registral con influencia francesa, por lo que se caracteriza siendo declaratoria, exacta, causalista y voluntaria. En ese sentido, no es obligatorio que las personas inscriban en el Registro sus actos, contratos, derechos y titularidades, pues es una sistema consensual o



declarativo. Sin embargo, en el caso de la hipoteca y la constitución del bien en patrimonio familiar, se requiere la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad Inmueble para que tenga efectos jurídicos.

Actualmente, el encargado de dictar políticas y normas técnico registrales, así como planear y organizar, regular, regir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos, contratos y titularidades en los Registros es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, que como organismo descentralizado autónomo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, busca que no se perjudique la titularidad de los bienes por los actos fraudulentos de terceros (<https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>).

Frente a estos actos fraudulentos, y en específico, al fraude inmobiliario, la SUNARP dictó medidas o mecanismos para evitar el fraude registral, tales como: la alerta registral, la inmovilización de partidas, el bloqueo por presunta falsificación de documentos y la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares; sin embargo, estas medidas no eran suficientes, por lo que en el año 2015 se emite la Ley 30313, mediante la cual se crean dos procedimientos registrales, la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite como mecanismo preventivo y la solicitud de cancelación registral ya inscrito como mecanismo correctivo, ambos frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos (Huanco, 2015).

A pesar de que el procedimiento registral se caracteriza por ser especial y de naturaleza no contenciosa, y en consecuencia no admitir el apersonamiento de terceros al procedimiento en trámite, ni oposición a la inscripción ya realizada, se permitió a través de la Ley 30313 la oposición registral, la cual es entendida como un derecho por medio del cual una persona debidamente legitimada puede presentar ante los registros públicos su oposición ante un procedimiento de inscripción registral en trámite, siempre que se encuentre frente a casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad,

con la finalidad de suspender y poner fin al procedimiento registral (Gonzales y Quintana, 2010).

En esa línea, la Ley 30313 solo ha considerado como personas legitimadas para presentar oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite al notario público, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, excluyendo al titular registral afectado, lo cual resulta injusto, toda vez que esta persona tiene por limitada sus acciones a defender por sí mismo su derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario, el cual se ejecuta comúnmente a través de la suplantación de identidad o la falsificación de documentos (Sevillano, 2018).

Esta ley le ha otorgado solo legitimidad para presentar oposición a grupo de personas, sin tener en cuenta las múltiples diligencias que debe realizar el titular registral afectado, tales como: acudir al registro y solicitar copia del título en trámite, que debe apersonarse ante la autoridad o funcionario que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3 de Ley 30313 a fin de comunicar lo sucedido, que una vez aceptada su denuncia ante la autoridad en mención debe regresar a registros públicos a fin de comunicar que ya se realizó la denuncia respectiva, generándole una inversión de tiempo y dinero.

Asimismo, no se ha tenido presente que antes de la modificatoria del Decreto Legislativo N°1049- “Ley del Notariado”, los notarios, legitimados a presentar oposición registral, sólo solicitaban a los otorgantes y/o intervinientes, la presentación del DNI con la finalidad de dar fe sobre su identidad, lo que sin lugar a duda dejaba una puerta abierta para que personas inescrupulosas realizaran actos ilícitos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Aunque todas estas actuaciones fraudulentas pudieron realizarse antes de que exista la obligación de utilizar la comparación biométrica de las huellas dactilares en las notarías, no se debe olvidar que Registro Público inscribe la transferencia de bienes, aunque estas

hayán sido celebradas en décadas pasadas, por tanto, no debe existir sorpresa si ante registros públicos se presentan partes notariales fraudulentos.

Tampoco se ha tenido en cuenta que, en el caso de la suplantación de identidad, solo está previsto para los instrumentos públicos emitidos por los notarios o cónsules; no admitiéndose la suplantación para los procedimientos administrativos, así como la emisión de partes judiciales y laudos arbitrales.

También no se ha tenido en cuenta, que la misma Ley 30313, modifica los artículos 2013 y 2014 del código civil, beneficiando al tercero de buena fe y desprotegiendo propietario legítimo, por cuanto éste último queda despojado de su propiedad a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad, toda vez que aunque se realice la cancelación de asientos registrales por falsificación de documentos o suplantación de identidad, el tercero de buena quedará protegido, siempre realice una conducta diligente y prudente, tal como lo dispone el Tribunal Constitucional (Expediente N° 00018-2015-PI/TC).

En ese sentido, se advierte que la emisión 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” no ha sido suficiente para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, toda vez que el titular registral no solo se ve sometido a las actuaciones de las autoridades y funcionarios legitimados, sino que tiene que soportar un proceso tedioso de acciones, que en vez de ayudar a que la oposición registral se efectúe de manera pronta, solo hace que procedimiento de inscripción registral concluya con una inscripción.

Es por ello que, la presente tesis tiene como objetivo determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad y

falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.

## 1.2 Antecedentes

### 1.2.1 Antecedentes nacionales

Membrillo (2017), en su tesis titulada “La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento”, el objetivo de la investigación fue determinar el problema que se genera para la formulación de la oposición al procedimiento registral, la investigación fue de enfoque cualitativo, de alcance explicativo, se utilizó la técnica de análisis documental, las conclusiones obtenidas mostraron que ha sido incorrectamente regulado el procedimiento de oposición, por cuanto no se le permite al usuario apersonarse al procedimiento para presentar su oposición por los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, lo cual contraviene lo dispuesto en el art. 36 del RGRP, pues dicha norma ya regulaba tal situación y no efectuaba una desventaja para el titular registral afectado. Es importante precisar que el art. 36 del RGRP no regula la oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento, lo que si regula son las actuaciones que realiza el Registrador Público, cuando dentro de función de calificación advierte la existencia de alguna documentación falsa, pudiendo proceder a la tacha por falsedad documentaria.

Canchalla, (2017), en su tesis titulada “Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017”, el objetivo de la investigación fue determinar si las repercusiones del derecho de propiedad afectan a los usuarios de los registros públicos, la investigación fue de enfoque cuantitativo, de tipo básica, de alcance descriptivo y de diseño no experimental, se aplicó una encuesta usando como instrumento el cuestionario con una población de 50 Registrados Públicos de la Sunarp-Sede Lima, las conclusiones obtenidas mostraron que el 54% de los registradores públicos encuestados considera que los cambios en el Derecho de Propiedad está afectado a los usuarios, por lo que la Ley 30313 no es

eficiente para enfrentar los casos de falsificación de documentos generados por el fraude inmobiliario. Es importante precisar que la falsificación de documentos afecta notablemente los Derechos de Propiedad de los usuarios, y además que la Ley 30313 no ha podido evitar que personas inescrupulosas vulneren el primer filtro, es decir, al Notario Público. Sin embargo, no se estudia de la voluntad del Notario y de otros legitimados por la ley para realizar la oposición al procedimiento registral en trámite o la cancelación del asiento registral.

Martínez (2017), en su tesis titulada “El rol de regulación y fiscalización del estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 al 2016”, el objetivo de la investigación fue analizar los efectos jurídicos de la Ley 30313 frente al fraude inmobiliario, la investigación fue de enfoque cualitativo, de alcance descriptiva y explicativa, se aplicó entrevistas a una población conformada por expertos juristas del ámbito civil y notarial, las conclusiones obtenidas mostraron que la Ley 30313 tiene mayores efectos negativos, pues solo le genera obstáculos e impedimentos a los usuarios. Es importante precisar que con la promulgación de la Ley 30313 no se ha obtenido los efectos jurídicos esperados, debido a la carencia de herramientas correctas para su aplicación y por el perjuicio que se le ha ocasionado a los usuarios, ya que existen más obstáculos para estos. Sin embargo, no se hace mención que esos obstáculos o impedimentos que padecen los usuarios se debe a que la Ley 30313 no le ha otorgado legitimidad al titular registral para hacer respetar su derecho de manera directa.

Rojas (2018) en su tesis titulada “Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el Registro”, el objetivo de la investigación fue analizar la idoneidad de las medidas adoptadas por la Sunarp frente al fraude inmobiliario por falsificación de documentos, suplantación de identidad y fraude a la ley, la investigación fue de enfoque teórica-cualitativa, de alcance descriptivo, la técnica utilizada fue el análisis documental, las conclusiones obtenidas mostraron que las medidas dictadas por la Sunarp han disuadido y neutralizado los casos de fraude inmobiliario en el registro. Es importante

precisar que en esta investigación no se aplicaron encuestas y entrevistas que pudieran dar mayor certeza sobre la efectividad de las medias adoptadas por la Sunarp ante los casos de fraude inmobiliario.

Hidalgo, Portocarrero y Quiroz (2018) en su tesis titulada “El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa en el periodo 2015 – 2017”, el objetivo de la investigación fue determinar cómo el sistema de alerta registral influye en la aplicación de la Ley N° 30313 y en el procedimiento registral, la investigación fue de enfoque cuantitativo, de alcance descriptivo-explicativo, se aplicó una encuesta (cuestionario) validado mediante la prueba de Alfa de Crombach con una población de 3000 usuarios de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, las conclusiones obtenidas mostraron que el sistema de Alerta Registral no influye de manera eficiente en la Ley 30313 ni en el procedimiento registral, por cuanto solo es un servicio gratuito que nos es usado por la mayoría de los usuario de los registros públicos. Es importante precisar qué través de la alerta registral las personas se enteran sobre los procedimientos registrales relacionados a su propiedad, pero lamentablemente ante este conocimiento no puede presentar oposición de manera directa, están supeditados a la voluntad de terceras personas.

Monar (2018), en su tesis titulada, “Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos”, el objetivo de la investigación fue determinar si los mecanismos electrónicos que aplica la SUNARP son eficientes y eficaces para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, la investigación fue descriptivo, de tipo transversal y de alcance explicativo, se utilizó la técnica de análisis documental, las conclusiones obtenidas mostraron los mecanismos electrónicos efectuados por la SUNARP son eficientes y en consecuencia otorgan seguridad jurídica, previniendo el fraude inmobiliario, siempre y cuando exista comunicación entre el registro y el titular registral. Es importante precisar que en esta investigación no aplicaron encuestas o

entrevistas que demuestren la efectividad de los mecanismos electrónicos dictados por la Sunarp con el fin de combatir el fraude inmobiliario.

Llanos (2019), en su tesis titulada “La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima”, el objetivo de la investigación fue determinar si la oposición registral y la cancelación de asientos concede mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, la investigación fue de enfoque mixto, de alcance descriptiva-explicativa, se aplicó una encuesta de tipo escala de Likert con una población de 40 personas entre Registradores Públicos, abogados civilistas, abogados que laboran en Notarías y expertos sobre el tema, las conclusiones obtenidas mostrados que la oposición registral y la cancelación de asientos por los supuestos de la Ley 30313, si otorgar mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario. Además, se mostró que la Ley 30313 favorece al tercero adquirente de buena fe, ocasionando que los propietarios sean despojados de sus bienes inmuebles. Se desprende que la oposición registral y la cancelación de asientos registrales otorga seguridad jurídica, todo ello en el supuesto que los sujetos legitimados por la ley actúan de manera rápida y eficiente. Sin embargo, no se estudia en los casos en los que los sujetos legitimados no muestran la voluntad de realizar la oposición o solicitar la cancelación o si lo hacen resulta un coste alto para el agraviado directo.

Del Águila (2019), en su tesis titulada “Eficacia de la Ley N° 30313 en la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015 – 2018”, el objetivo de la investigación fue determinar la eficacia de la Ley N° 30313 para brindar seguridad jurídica en los casos de la cancelación de asientos registrales, la investigación fue de enfoque cualitativo, de tipo transversal, se utilizó la técnica de psicometría y la documentación, con una población conformada por registradores y abogados que laboran en las notarías, con una muestra de

36 personas, las conclusiones obtenidas mostraron que si existe eficacia de la Ley 30313 para otorgar seguridad jurídica con respecto a la oposición registral ( $p \leq 0,000$ .) y la cancelación de asientos registrales ( $p \leq 0,001$ ). Es importante precisar que la eficacia de la Ley 30313 estará supeditada a las actuaciones diligente de las personas legitimadas por la ley para presentar oposición.

Valverde (2020), en su tesis titulada “La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018”, el objetivo de la investigación fue analizar la insuficiencia en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario, la investigación fue de enfoque cualitativo, de alcance descriptivo, se aplicó Guía de entrevista con una muestra de 9 personas entre registradores públicos, notarios públicos y abogados especialistas en derecho civil y registral, así como una guía de análisis documental, las conclusiones obtenidas mostraron que la fe pública registral desprotege al propietario legítimo del predio frente al fraude inmobiliario, generando un impacto negativo en el tráfico comercial inmobiliario. Es importante precisar que los beneficios que la Ley 30313 ha otorgado al tercero de buena fe, perjudican al propietario legítimo del bien, pues lo deja en desventaja e indefenso frente al fraude inmobiliario.

Zevallos (2020), en su tesis titulada “La Modificación al contenido esencial del Principio de Fe Pública Registral por la Ley 30313”, el objetivo de la investigación fue determinar que no es compatible con el principio de Fe Pública Registral, la modificación realizada por la Ley 30313, respecto al artículo 2014 del código civil, la investigación utilizó el método dogmático, las conclusiones obtenidas mostraron que la modificación que realiza la Ley 30313 al código civil es incompatible con el Principio de Fe Pública Registral, por cuanto ya no se puede brindar al adquirente la seguridad de excluir a cualquier persona que atente con su derecho ya inscrito. Es importante precisar que la Ley 30313 ha establecido solo dos supuestos para presentar opción al procedimiento registral en trámite y la cancelación de



asientos registrales, los cuales son los más usados por las mafias inmobiliarias.

### **1.2.2 Antecedentes internacionales**

Ávila (2017) en Ecuador, en su trabajo de investigación “El registrador de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción”, el objetivo de la investigación fue determinar como la situación jurídica del Registro de propiedad incide en los juicios iniciados por los usuarios antes la negativa del Registrador de inscribir sus documentos, la investigación fue de enfoque cualitativo, utilizó el método deductivo-inductivo, el método analítico-sintético y el método histórico -lógico, utiliza como instrumento un caso práctico, las conclusiones obtenidas mostraron que la negativa del Registrador de inscribir incide en la cantidad de juicios, por lo que se requiere áreas de asesoría jurídica que defiendan las decisiones de los Registradores. Es importante precisar que, en el Perú, cuando el Registrador se niega a inscribir un título, el usuario puede presentar apelación ante el Tribunal Registral o irse a la vía judicial a demandar su inscripción.

Medina (2017), en Ecuador, en su trabajo de investigación titulado “La garantía jurídica en el procedimiento registral” el objetivo de la investigación fue determinar si el procedimiento registral en Ecuador garantiza la seguridad jurídica, la metodología aplicada fue el histórico – jurídico y Jurídico – comparativo, utilizó como técnica e instrumentos la lectura Científica, la encuesta (un cuestionario de 14 preguntas a los registradores de la Propiedad) y la observación, las conclusiones obtenidas mostraron que la Ley del registro es obsoleta y deficiente en regular el funcionamiento del Registro de Propiedad, por lo que no se garantiza la seguridad jurídica. Es importante señalar que las leyes registrales deben estar acordes con la realidad social, o de lo contrario serán obsoletas para regular los procedimientos registrales.

Chang (2019), en Ecuador, en su trabajo de investigación titulado “La fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes inmuebles a través de la creación de un sistema informático vinculante para notarios y

registradores de la propiedad”, el objetivo de la investigación fue establecer criterios para crear un sistema de integración entre la información notarial y registral relacionados a las transferencias de bienes inmuebles, la investigación fue de enfoque cuantitativo, de alcance teórico, realizó un análisis de conceptos, teniendo como muestra el art. 82 de la Constitución de la Republica del Ecuador, los arts. 16 y 18 de la Ley Notarial, los arts. 1, 20 y 25 de la Ley de Registro y los arts. 3, 5, 12 y 13 de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, las conclusiones obtenidas mostraron que los criterios para crear un sistema de integración son el cumplimiento de los principios de publicidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia de los servicios públicos. Es importante precisar que todo sistema debe contar con un buen soporte informático, pues cualquier error podría ser aprovechado por las mafias organizadas.

Mendoza (2019), en Ecuador, su trabajo de investigación titulado “La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslativos de dominio”, el objetivo de la investigación fue analizar la Ley del registro en Ecuador, se concluye que cuando el registrador se niegue a realizar la inscripción de los instrumentos presentados debe fundamentar el motivo de su negativa. Es importante precisar, que en el Registro peruano se tiene la opción de apelar la decisión del registrador ante el Tribunal Registral.

### **1.3 Bases teóricas**

#### **El Registro Público**

El Registro Público es una institución pública que tiene como fin la inscripción de los actos celebrados por personas naturales o jurídicas, ya sea sobre bienes muebles e inmuebles, para luego publicitarlos con carácter erga omnes, es decir, serán considerados como conocidos por todos los ciudadanos, contribuyéndose con ello a la seguridad jurídica en el tráfico

comercial, toda vez que se garantiza la oponibilidad frente a terceros (Tarazona, 2010).

Por tanto, el Registro constituye según Tarazona (2010) un excelente mecanismo de publicidad de los actos y contratos celebrado por las personas sobre bienes, lo cual lo convierte en un instrumento que fortalece la actividad económica del país. Es gracias a la información del registro que las personas pueden tomar la mejor decisión con respecto a los actos y contratos que celebran, pues a través de la publicidad se puede conocer el estatus vigente de las propiedades.

### **Función del registro**

El registro es un mecanismo publicitario del estatus vigente de las personas y los bienes, por lo que contribuye a la dinámica de la economía del país. En el caso de los bienes inmuebles genera oponibilidad frente a terceros, de ahí que cuando existe una concurrencia de acreedores se prefiera a quien inscribió su derecho, y no al adquirente anterior que no inscribió su propiedad (Tarazona, 2010).

En esa línea, una de las funciones principales del registro es la publicidad de los actos, contratos y titularidades que en él se encuentran inscritos, con la finalidad de que las personas puedan conocer a los titulares registrales de los inmuebles, así como los actos jurídicos relacionados con dichos bienes. La inexistencia del registro afectaría la transferencia de los inmuebles, toda vez que los adquirentes no tendrían conocimiento de la situación real de los bienes que sean adquirir, ni de la titularidad de la persona con la que desean contratar (Jorge Avendaño y Francisco Avendaño, 2019).

En ese sentido, se debe presumir que el derecho inscrito y su contenido determinado, delimitado y definido por el acto o contrato celebrado es exacto, válido y cierto, caso contrario, no se le estaría permitiendo al sistema registral cumplir sus fines (Escajadillo, 2017).

## **La publicidad registral y su función**

De acuerdo a Martín Mejorada Chauca citado por Escajadillo (2017), cuando se enfrenta el derecho de propiedad y la fe pública registral, no se debe hacer una preferencia entre un derecho y otro, eliminado a uno de ellos, toda vez que ambos son derechos de propiedad, lo que se debe hacer es proteger al mejor derecho que contribuye a la sociedad; es decir, se debe proteger al inscrito, por cuanto cumple los propósitos de la propiedad como figura económica.

La publicidad es el mejor aliado para conocer la real situación jurídica de los predios, pues disminuye el riesgo al que podría correr los futuros adquirientes del predio, ya que el vendedor ofrece bienes sin vicios redhibitorios y el comprador adquiere el bien sin contratiempos y con la seguridad de la titularidad de los bienes, generándose con ello múltiples beneficios económicos, tales como: la oponibilidad, mayor circulación de la riqueza, inversión, revalorización de la propiedad, menores tasas de interés por la disminución del riesgo, etc. (Gonzales y Quintana, 2010).

Es así que, a través de la publicidad registral se otorga seguridad jurídica al titular registral y a los terceros interesado en contratar con él, lo que contribuye a la reducción de costos de transacción y la dinámica en la circulación de los bienes, toda vez que la inscripción del título de propiedad le otorga legitimidad al titular registral, por lo que el propietario no tiene que incurrir a mayores gastos para acreditar y proteger su propiedad, constituyendo esta legitimidad un instrumento para para intervenir en los procesos donde se discuta la posesión o propiedad del predio. Tarazona (2010)

## **Procedimiento registral**

Para Diez (1995) el procedimiento registral es un proceso constituido por una sucesión de actividades y/o diligencias que se realizan desde que la persona

plantea su rogatoria de inscripción de un título hasta el momento que el Registrador Público emite un pronunciamiento sobre la rogatoria planteada a través del título.

Por su parte, el Reglamento General de los Registros Públicos sostiene que el procedimiento registral, es un procedimiento administrativo especial no contencioso, toda vez que en el desarrollo de dicho procedimiento no existe conflicto alguno, salvo cuando se presentan casos de suplantación o falsificación de documentos, en cuyo caso se admite oposición registral conforme a la Ley 30313. El procedimiento registral se sustenta además del Reglamento en mención, en las normas contenidas en el Código Civil peruano y supletoriamente en la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444.

A su vez, el Tribunal Registral señala que el procedimiento registral es especial porque cuenta con una reglamentación particular que le otorga autonomía dentro del procedimiento administrativo general, reconocido por el Código Civil peruano en su artículo 2009 (Resolución N° 193-2017-SUNARP-TR-A).

### **Naturaleza del procedimiento registral**

De conformidad con el artículo 1 del Reglamento General de los Registros Públicos, la naturaleza del procedimiento registral es no contenciosa, por cuanto no existe en el desarrollo del procedimiento conflicto que deba solucionarse, salvo cuando se presentan casos de suplantación o falsificación de documentos (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN). Es decir, el procedimiento registral al ser especial, de naturaleza no contenciosa y tener la finalidad de inscribir un título, no admite el apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni la oposición a la inscripción, salvo que se trate de los supuestos contemplados en la Ley 30313, donde si se permitiría el apersonamiento de autoridad o funcionario legitimado, cuando se presenta casos de oposición al procedimiento registral ya sea por falsificación de documentos o suplantación de identidad.

### **Finalidad del procedimiento registral**

De acuerdo al artículo 1 Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral tiene como finalidad la inscripción de los títulos que contienen actos, contratos o derechos, y de acuerdo a su misión también busca otorgar seguridad jurídica (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN).

### **Medios Impugnatorios en el Procedimiento Registral**

Existen medios impugnatorios para controlar las decisiones emitidas por los órganos jurisdiccionales, en el caso de los Registros Públicos por regla general no se pueden interponer recursos impugnatorios; sin embargo, al tratarse de calificación de título, la primera instancia sería el Registrador Público y la segunda instancia sería el Tribunal Registral.

Los medios impugnatorios pueden ser presentados frente a liquidaciones, observaciones y tachas; como también frente a la denegatoria de publicidad registral por parte de los registradores y abogados.

Al ser el procedimiento registral un procedimiento administrativo, los recursos impugnatorios son: el Recurso de Reconsideración y el Recurso de Apelación. El primer recurso es opcional y es empleado en todos los procedimientos registrales administrativos. Este se interpone ante el mismo Registrador, no requiere mayor formalidad y puede ser presentado el documento sin la suscripción de un abogado. Respecto al segundo recurso este se interpone frente a las decisiones de los Registradores y abogados certificadores ante el Tribunal Registral, es decir, este Tribunal el resuelve en segunda y última instancia las apelaciones contra los ordenadores de inscripción y publicidad registral, los cuales pueden ver observaciones, tachas sustantivas, certificadores registrales.

### **Conclusión del procedimiento registral**

Lo común de un procedimiento registral es su culminación con la inscripción del título en el registro, sin embargo, no todos los títulos presentados lograrán

obtener inscripción registral, pues muchas veces no poseen vocación registral y en otros casos adolecen de defectos que no se subsana en el plazo legal previsto, entre otras causas previstas en la ley.

Al respecto, el artículo 2 del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral concluye con: la inscripción, la tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación o la aceptación de desistimiento total de la rogatoria (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN).

### **El derecho de petición**

El derecho de petición se encuentra regulado en el numeral 20 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú, por lo que es considerado un derecho fundamental que permite a las personas formular peticiones de manera individual o colectiva ante la autoridad competente a través de un escrito, el cual deberá ser contestado dentro del plazo legal, bajo responsabilidad.

También, el derecho de petición se encuentra regulado en el artículo 117 del TUO de la Ley 27444, en el cual se indica que cualquier administrado puede, entre otras facultades, contradecir actos administrativos, existiendo por tanto una obligación en la administración para contestar la petición por escrito dentro del plazo legal.

Para definirlo, Bartra (2006) señala que el derecho de petición es en realidad el derecho del ciudadano para formular peticiones de manera escrita o verbal ante la autoridad pertinente, la cual debe responder y/o atender a la petición de manera pronta, oportuna y adecuada, toda vez que constituye un derecho fundamental de la persona.

### **El derecho de oposición**

El Derecho de Oposición se encuentra regulado en el artículo 118 del TUO de la Ley 27444, en cual se indica que cualquier administrado con capacidad jurídica puede formular legítima oposición ante la autoridad administrativa.

Según Gonzales y Quintana (2010) es el derecho de cualquier persona a contradecir la solicitud de otra, con la finalidad de poner fin a un procedimiento, en el cual ésta tiene algún interés.

### **La Oposición registral**

Por iniciativa legislativa se presentaron siete proyectos de ley, que dieron origen a la Ley 30313, Ley de Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049 (en adelante Ley 30313).

De acuerdo al Proyecto de Ley N° 2996/P.E de 2013, se buscaba evitar que a través del ilícito penal (suplantación de identidad o falsificación de los documentos) se pueda generar consecuencias civiles en perjuicio del agraviado directo, que menoscaben la seguridad Jurídica que proporciona los Registros Públicos; es por ello, que crea la Ley 30313 con el objeto de prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica, a través de la presentación de la oposición registral al procedimiento registral en trámite, y la cancelación de un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos.

### **Concepto**

La oposición registral es aquella acción que realiza una autoridad o funcionario legitimado para contradecir la inscripción de un título en trámite que contiene actos y/o contratos directamente relacionados a la falsificación de documentos o suplantación de identidad.

Así tenemos que, la oposición al trámite registral es la potestad que tiene cualquier persona para contradecir la solicitud de inscripción de otra, con el fin de que dicho procedimiento no concluya con la inscripción de la rogatoria; sin embargo, dicha potestad se ve limitada por la Ley 30313, la cual solo



otorga legitimidad a cierto grupo de personas, entre los cuales se encuentra el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro.

### **Supuestos para que proceda la oposición registral**

La oposición registral procede en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, siempre que exista un procedimiento de inscripción registral en trámite o una cancelación del asiento registral.

### **Efectos de la Oposición**

De acuerdo al artículo 31 del Reglamento de la Ley 30313, la oposición tiene como efecto que el título en trámite, objeto de oposición, sea tachado por falsificación de documentos o suplantación de identidad (Decreto Supremo N° 010-16-JUS de 2016).

Al respecto, cabe precisar que la oposición se presenta al procedimiento registral del título en trámite, no procediendo su presentación luego de concluido el procedimiento registral, tal como lo recalca el Tribunal Registral a señalar que la oposición no se presenta al título ya inscrito o anotado en el asiento de inscripción de la partida registral (Resolución N° 1888-2015-SUNARP-TR-L).

### **Procedimiento**

De conformidad con la Ley 30313 y su Reglamento, la oposición registral se realiza luego de que el interesado, a través de los mecanismos preventivos implementados por la Sunarp, conoce de la presentación de uno o más títulos vinculados a su propiedad o propiedades. Esta persona deberá primero presentar una denuncia ante la autoridad o funcionario legitimado, en la cual expone los hechos, las pruebas o cualquier otro documento que permita verificar la falsificación del documento o la suplantación de identidad.

Ahora bien, dicha autoridad o funcionario tendrá un plazo un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia, salvo que se trate de cancelación de asiento registral, el cual tiene un plazo máximo de diez días hábiles.

En cuanto, a la denuncia el interesado puede comunicar al Registro, a través de mesa de partes, sobre la denuncia presentada ante la autoridad o funcionario legitimado presentando copia legalizada de dicho documento, teniendo la instancia registral 3 días hábiles como máximo para oficiar a la autoridad legitimada, y a su vez suspender el título por un plazo máximo de veinte días hábiles. Por su parte, la autoridad o funcionario legitimado deberá realizar las acciones respectivas a fin de determinar si dicha denuncia procedente o no; en el caso de que se verifique la existencia del supuesto de falsificación de documentos o suplantación de identidad, puede proceder a formular la solicitud de oposición presentando el formulario de solicitud de oposición aprobado mediante Resolución N° 265-2016-SUNARP-SN y la Autorización para ingreso de Título aprobado mediante Resolución N° 188-2015-SUNARP-SN; caso contrario, el titular registral afectado deberá ir a la vía judicial a solicitar la nulidad del asiento registral.

Siguiendo esa línea, si la autoridad o funcionario legitimado es oficiado por la instancia registral, éste contará con un plazo máximo de diez días hábiles para responder el oficio. Si responde formulando oposición registral, el registrador o el tribunal, previa calificación de la oposición, tachará el título. Si no responde o desestima el supuesto de falsificación o suplantación de identidad del título en trámite, el registrador levanta la suspensión y continúa con la calificación registral.

Al respecto, téngase presente que la solicitud de oposición puede ser sujeta de observaciones, con el fin de que subsane algún defecto advertido y/o para la confirmación de su autenticidad, teniendo la autoridad o funcionario legitimado un plazo de veinte días hábiles para subsanarlos, caso contrario, la instancia registral considera la solicitud de oposición como no presentada.

También hay que tener presente que toda notificación que realice la instancia registral con respecto a la solicitud de oposición deberá dirigirlo al domicilio de la autoridad o funcionario legitimado (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **La Legitimidad para formular oposición**

De acuerdo a la Ley 30313, las únicas personas que se encuentran legitimadas para formular oposición al procedimiento registral en trámite son el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, por lo que no cabe el apersonamiento de terceros no legitimados en dicha ley. En ese sentido, La ley 30313 reconoce una legitimidad restringida o especial.

Al respecto, el Tribunal registral ha señalado que la solicitud de oposición solo es admisible si concurren los supuestos de la existencia de un procedimiento registral en trámite; y que la solicitud la realicen los legitimados por la ley 30313 en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos (Resolución N° 143-2017-SUNARP-TR-T).

### **Oposición registral del Notario**

De acuerdo al Reglamento de la Ley N° 30313, cuando se trate de oposición de título en trámite, el titular registral afectado deberá presentar la denuncia en el domicilio del despacho notarial o en el domicilio del Colegio de Notarios correspondiente (cuando se trate de cese del notario), el cual tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia. La oposición debe ser solicitada por el notario, y presentada ante mesa de partes de la Oficina Registral competente, ya sea por él o su dependiente acreditado ante el registro a través del módulo “Sistema Notario”, salvo que se trate de un título que se encuentre apelado, en ese caso se presentará en la oficina de trámite documentario (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **Oposición Registral del Cónsul**

De acuerdo al Reglamento de la Ley N° 30313, cuando se trate de oposición de título en trámite, el titular registral afectado deberá presentar la denuncia en mesa de partes del domicilio del Ministerio de Relaciones Exteriores o en el domicilio del consulado, el cual tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia. La oposición debe ser solicitada por el cónsul e ingresada a mesa de partes de la Oficina Registral competente por el presentante del RREE acreditado ante el Registro, salvo que se trate de un título que se encuentre apelado, en ese caso, se presentará en la oficina de trámite documentario (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **Oposición registral del Juez**

De acuerdo al Reglamento de la Ley N° 30313, cuando se trate de oposición de título en trámite, el titular registral afectado deberá presentar la denuncia en mesa de partes del domicilio de la Corte Superior del Distrito Judicial al que pertenece el juez o en el domicilio de su despacho judicial, el cual tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia. La oposición debe ser solicitada por el juez, y presentada ante mesa de partes de la Oficina Registral competente por cualquier persona, salvo que se trate de un título que se encuentre apelado, en ese caso se presentará en la oficina de trámite documentario (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **Oposición Registral del funcionario público**

De acuerdo al Reglamento de la Ley N° 30313, cuando se trate de oposición de título en trámite, el titular registral afectado deberá presentar la denuncia en mesa de partes del domicilio de la entidad a la que pertenece, el cual tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia. La oposición debe ser solicitada por el funcionario público, y presentada ante mesa de partes de la Oficina Registral competente por cualquier persona, salvo que se trate de un título que se encuentre apelado, en ese caso se presentará en la oficina de trámite documentario (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **Oposición registral del Árbitro**

De acuerdo al Reglamento de la Ley N° 30313, cuando se trate de oposición de título en trámite, el titular registral afectado, en el caso que se trate de arbitraje institucional, deberá presentar la denuncia en el domicilio del centro de arbitraje. Si se tratase de un arbitraje ad-hoc se presentará la denuncia en el domicilio que consta en el Reniec, el cual tendrá un plazo máximo de cinco días hábiles para pronunciarse sobre la denuncia. La oposición debe ser solicitada por el árbitro, y presentada personalmente ante mesa de partes de la Oficina Registral competente, salvo que se trate de un título que se encuentre apelado, en ese caso se presentará en la oficina de trámite documentario (Decreto Supremo N° 010-16-JUS, 2016).

### **Oposición registral del Titular Registral afectado**

Al respecto de la oposición registral del titular registral, cabe precisar que dicho sujeto no se encuentra contemplado por la Ley 30313 para solicitar y presentar oposición registral, por ello, sólo constituye una propuesta del presente trabajo de investigación, siendo que no hay mejor manera de asegurar y defender nuestros derechos que haciéndolo uno mismo.

Puede creerse a simple vista que no es necesario otorgarle legitimidad al titular registral para que solicite y presente su oposición registral de manera directa, pues los plazos son cortos y los sujetos legitimados están obligados a pronunciarse sobre el tema, bajo condición de ser quejados ante los órganos disciplinarios y Órganos de Control Institucional; sin embargo, si se analiza todo el procedimiento que tiene que efectuarse y si se suman los plazos, además de los obstáculos que pueden presentar en el camino, podemos apreciar que no es tan sencillo como parece, agregado a ello tenemos el sometimiento a la voluntad de las autoridades y funcionarios legitimados, a su disponibilidad.

Además, se tiene el caso de los árbitros, los cuales de manera personal deben presentar ante el Registro su solicitud de oposición, causándoles con ello una demanda de tiempo. Por otra parte, por la celeridad y/o otras circunstancias, los legitimados no podrían realizar una correcta investigación para corroborar los hechos expuestos en la denuncia con los documentos que poseen, pudiendo al final negarse con presentar la solicitud de oposición.

Como puede apreciarse, resulta penoso que a pesar de que el titular registral afectado manifieste la afectación que está padeciendo por un título fraudulento y busque la manera de pararlo, no encuentre por parte de las autoridades soluciones prontas, en razón de tener normas que lo limitan. Incluso el Tribunal Registral ha señalado que, aunque el afectado directo busque evitar un perjuicio irreparable, no es procedente su oposición, solo le quedará irse a la vía judicial a resolver dicho problema (Resolución N° 356-2015-SUNARP-TR-L).

### **Fraude Inmobiliario**

Dentro del fraude Inmobiliario se presentan los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, los cuales son usados para despojar a los propietarios legítimos de su bien inmueble.

### **Suplantación de Identidad**

La suplantación de identidad supone el comportamiento delictivo que una persona tiene para hacerse pasar por otra en el tráfico comercial, utilizando para ello, sus datos personales, sus nombres y apellidos, etc., con el fin de obtener un beneficio, sin importarle el causar un perjuicio patrimonial o de otra índole al titular (Faraldo, 2010).

Para el Tribunal registral la suplantación de identidad se realiza cuando una persona se hace pasar por otra, usurpando su identidad, compareciendo como

si fuera el otorgante o representante de otra persona, invocando una identidad que no le corresponde (Resolución N° 709-2019-SUNARP-TR-A).

Es por ello que, resulta muy importante que se realice una correcta identificación de identidad de las personas, en donde se cumplan con los parámetros y formalidades establecidas por la ley, toda vez que muchas instituciones, incluida los Registros Públicos, confían de alguna manera en identificación de identidad que realizan las autoridades, los funcionarios públicos, los árbitros, etc. así como la fe pública que realizan los notarios, tal como lo disponen los artículos 16 y 55 del Decreto Legislativo 1049 (en adelante Ley del Notariado).

No obstante, siempre tendremos presente que aunque se realicen de manera diligente todas las acciones de identificación pertinentes, siempre habrán personas inescrupulosas se aprovechan de las limitaciones que presentan los despachos notariales con respecto a los sistemas de identificación que utilizan los notarios, como, por ejemplo: el sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, RENIEC, así como el acceso a su base de datos.

### **Falsificación de documentos**

Según el Diccionario del Español Jurídico existe falsificación de documento privado y falsificación de documento público, el primero se genera sobre documento celebrado por particulares, sin la intervención de alguna autoridad o funcionario que lo autorice; mientras que el segundo se genera sobre documento autorizado por autoridad o funcionario, bajo las formalidades de ley (2020).

Para Escajadillo (2017) la falsificación de documentos constituye un hecho jurídico aparente naciente de una simulación o fraude y que simula haber adquirido algo.

Respecto a la calificación registral, resulta difícil para los registradores públicos verificar la veracidad de los instrumentos notariales, sobre todo de aquellos que son enviados de otras provincias. Se supone que el Notario no solo da fe pública de la identidad de los otorgantes, sino que también da fe pública de los actos y contratos que celebran las partes.

Al respecto, el artículo 36 del RGRP regula la tacha por falsedad documentaria, cuando el Registrador advierta la falsedad del documento, objeto de calificación registral y solicitud de inscripción. En tal sentido, dicho artículo solo regula son las actuaciones que realiza el Registrador Público cuando dentro de función de calificación advierte la existencia de alguna documentación falsa, pudiendo proceder a la tacha por falsedad documentaria.

### **Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica constituye un tema de mucho interés para el presente trabajo de investigación, por cuanto se busca conocer si la legitimidad de la oposición registral frente a los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica. Por ello, vamos a comenzar por definirla, para luego conocer su importancia y su relación con los Registros Públicos.

Según el Diccionario del Español Jurídico, la seguridad jurídica es un principio general del derecho que obliga a que toda persona tenga conocimiento cierto y anticipado de los efectos jurídicos de sus actos u omisiones (2020).

De acuerdo al Tribunal Constitucional peruano, “la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho” (Sentencia EXP. N° 00 16/2002/AIITC), este tribunal concuerda con lo establecido por el Tribunal Constitucional español, sobre la seguridad jurídica, el cual indica que “la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de serla



actuación del poder en aplicación del Derecho" (Sentencia STCE 36/1991, FJ 5).

Por otro lado, respecto a la relación de la seguridad jurídica con los Registros Públicos, Lazo (2013) señala que “con la seguridad jurídica que brinda el registro se deriva el principio de legitimación y oponibilidad de los derechos inscritos y su prevalencia sobre los no inscritos, y el principio de fe pública registral para la protección del tráfico patrimonial” (p. 42).

A su vez, el Tribunal Registral señala que con la inscripción de un título se consigue otorgar seguridad jurídica y certeza de las titularidades de derechos que se inscriben en los Registros Públicos, generando con ello seguridad al tráfico comercial de bienes (Resolución N° 704-2015-SUNARP-TR-A).

### **Concepto y naturaleza**

Para Pérez (2000) la seguridad jurídica se encuentra muy ligado al Estado de Derecho, que se concreta a través de la corrección estructural y la corrección funcional. La primera está referida a un ordenamiento jurídico adecuado; mientras la segunda esta referida al cumplimiento de las normas dadas dentro del ordenamiento jurídico.

Según, Gonzales y Quintana (2010) la seguridad jurídica no se consigue sin una base de justicia que lo justifique, por ello tiene fines morales, que no solo garantiza a los individuos la capacidad de presagiar la acción de los demás, sino que garantiza el ejercicio del poder mediante normas jurídicas de control social.

### **Importancia**

De acuerdo a Pérez (2000) “El valor de la seguridad jurídica se resquebraja por el menoscabo de la vigencia del ordenamiento jurídico, muchas de cuyas normas permanecen inoperantes por falta de información” (p. 36).

### **Seguridad Jurídica estática**

La seguridad jurídica estática consiste en brindar seguridad al titular del derecho de que no se le va a quitar su derecho sin su consentimiento.

### **Seguridad Jurídica dinámica**

La seguridad jurídica dinámica consiste en brindarle protección al adquirente de un derecho, para que no se declare ineficaz la adquisición de su derecho a causa de un desconocimiento o un conocimiento que no se efectuó en su momento.

### **Seguridad Jurídica Registral Inmobiliaria**

Según Rubio (2010) la seguridad jurídica resulta muy importante para el tráfico inmobiliario, sobre todo cuando tenemos un ordenamiento jurídico que por un lado nos dice que la transferencia de la propiedad opera con el solo consenso, pero, sin embargo, en la concurrencia de acreedores le brinda preferencia al que primero inscribe su título.

Para Caicedo (1996) a través de la publicidad inmobiliaria adecuada se protege a los adquirentes de los bienes inmuebles, otorgándoles en consecuencia seguridad jurídica; por lo que la función del Registro no debe limitarse a la sola publicidad de los actos y contratos, sino que debe proteger a los adquirentes a través de los principios de legitimación y fe pública registral, confiriéndoles eficacia jurídica a los bienes.

### **La Ley 30313**

La Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014

del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, el 05/02/2015, fue promulgada el 25/03/2015 y publicada en el diario Oficial El Peruano el 26/05/2015, entrando en vigencia al día siguiente de su publicación.

### **La oposición registral antes de la ley 30313**

Antes de la creación de la Ley 30313 era notorio el clamor de los usuarios, quienes requerían alguna solución para ya no estar acudiendo al poder judicial para defender sus propiedades frente a mafias que se aprovechaban de las limitaciones legales que existían, entre ellas, que el procedimiento registral es de naturaleza no contenciosa.

Aunque no existía una oposición registral como tal, si existía y hasta la actualidad existe una forma de no inscribir documentos fraudulentos; sin embargo, todo ello depende de la calificación que realiza el Registrador Público, por cuanto el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos establece la tacha por falsedad documentaria, la cual es realizada por dicho servidor cuando advierta, compruebe y acredite que indubitablemente exista falsedad del documento.

Muchas personas que están en contra de la emisión de la Ley 30313 alegaron que no era necesario esta ley, por cuanto el artículo 36 del mencionado reglamento ya establecía una forma de solucionar los casos de falsedad de documentos; sin embargo, esta forma de solución solo podía darse si el mismo Registrador Público o el Tribunal Arbitral advertía tal situación. Por ello, este artículo no tiene comparación con la Ley 30313, toda vez que, en esta última, son los interesados los que advierten este ilícito penal y a través de la autoridad o funcionario legitimado presentan oposición registral con el fin de tachar ese título en trámite.

### **La oposición después de la Ley 30313**

Después de la Ley 30313 se han presentado muchas solicitudes de oposición registral; sin embargo, la mayoría de ellas han sido rechazadas por las instancias registrales, debido a que han sido presentadas por los titulares registrales afectados, los cuales como ya se explicó en un comienzo, no se encuentran legitimados por la Ley.

### **Ventaje y Desventajas de la Ley 30313**

Lo bueno de la Ley 30313 es que previene y frena las acciones fraudulentas inmobiliarias, que buscan despojar a los titulares registrales de su propiedad, generando con ello inseguridad jurídica.

También tenemos como algo muy positivo en la Ley 30313, es que los titulares registrales ya no tienen que acudir a la vía judicial para solicitar la nulidad del asiento registral por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

En relación a lo malo de la Ley 30313, podemos mencionar al artículo 5 de dicha Ley, por cuanto en esta se protege al tercero de buena fe (titular aparente) y se perjudica al propietario legítimo, toda vez que este queda despojado de su propiedad a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad, es decir, la norma indica que en el caso de que un asiento registral sea cancelado por la presentación de una posición registral, el tercero de buena fe no se verá perjudicado.

También, algo negativo de la Ley 30313 es que no se considera titular registral afectado como una persona legitimada para solicitar y presentar la oposición al procedimiento registral en trámite.

### **Marco legal y constitucional de la oposición registral**

La oposición registral se encuentra regulada en la Ley 30313, la cual fue promulgada en el 2015, 25 de marzo y publicada en el Diario Oficial El Peruano el 2015, 26 de mayo, entrando en vigencia al día siguiente de su publicación. Su Reglamento fue aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2016-JUS y promulgado el 2016, 22 de julio, entrando en vigencia al día siguiente de su publicación (2016, 24 de julio).

Mediante la Ley 30313, se tiene que el Registro por primera vez va a permitir el apersonamiento de terceros al procedimiento registral en trámite respecto a casos de suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados ante SUNARP, contraviniéndose lo dispuesto en el artículo 1 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante Reglamento General de los Registros Públicos), en el cual no cabe se admite apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción.

### **Definición de términos básicos**

**Oposición registral:** Es el derecho que tiene una persona para oponerse a una inscripción registral, a fin de evitar que surtan sus efectos.

**Procedimiento Registral:** Conjunto de acciones que se inicia con la presentación del título en el Diario correspondiente y termina ya sea con la inscripción, la tacha por caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación o por la aceptación del desistimiento total de la rogatoria.

**Suplantación de Identidad:** Comportamiento delictivo consistente en que una persona emplea los datos relativos a la identidad de otra persona para hacerse pasar por ella, datos que a veces se obtienen de forma fraudulenta y a veces en complicidad con el titular legítimo.

**Falsificación de Documentos:** Consiste en hacer en parte o en todo un documento falso o adulterado en un documento verdadero con la finalidad de sacar algún provecho.

**Legitimidad:** Cualidad o condición que tiene una persona para apersonarse ante una autoridad para defender su derecho de manera directa, conforme a un mandato normativo.

**SUNARP:** Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## 1.4 Formulación del problema

### Pregunta general

¿De qué manera el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022?

### Preguntas específicas

- 1.- ¿De qué manera el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble?
- 2.- ¿De qué manera la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos perjudica su derecho de propiedad inmueble?
- 3.- ¿La legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022?

## 1.5. Objetivos

### **1.5.1 Objetivo general**

Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.

### **1.5.2 Objetivos específicos**

1.- Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble.

2.- Determinar si la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo.

3.- Analizar si la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos resulta suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.

## **1.6 Hipótesis**

### **1.6.1 Hipótesis general**

El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022, toda vez que permite al titular registral tomar conocimiento de tales hechos, apersonarse al registro y oponerse de manera directa a la inscripción registral, a fin de salvaguardar su titularidad, ya que recurrir al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que este se oponga, le genera tiempo y dinero, por un lado, para cubrir los gastos personales y por otro, los servicios de los funcionarios, quienes a su vez en la mayoría de casos no muestran interés y en algunos se niegan

a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto. Por ello, al oponerse el titular registral de manera directa, el registrador debe, mediante oficio, solicitar el pronunciamiento de la veracidad del contenido del título presentado, por parte del funcionario competente que supuestamente lo emitió (notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro).

### **1.6.2 Hipótesis específicas**

1.- El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble, toda vez que el mismo realizaría la oposición registral sin dependencia de nadie.

2.- La falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo, toda vez se ve sometido a la voluntad de los legitimados por la Ley 30313.

3.- La legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no resulta suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto, en la mayoría de casos estos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto lo que genera pérdida de tiempo y dinero. Además, en el tiempo que dura este procedimiento la propiedad puede ser transferido a un tercero de buena fe.

### **1.7 Justificación**

El presente trabajo de investigación ha sido elegido porque la autora ha advertido una problemática en torno a la legitimidad que otorga la Ley 30313 para solicitar y presentar oposición registral frente a los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, por cuanto el titular registral no ha sido considerado por dicha ley como legitimado para solicitar y presentar oposición registral, con lo cual no se estaría garantizando la seguridad jurídica en los Registros Públicos. Es por ello, que con la presente investigación se podrá analizar si la legitimidad que otorga la Ley 30313 resulta



suficiente para garantizar la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima, y de acuerdo a ello se pueda considerar la necesidad de otorgarle al titular registral la legitimidad que requiere para solicitar y presentar oposición registral frente a los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, con el fin de que puede defender directamente sus derechos, y así evitar que las mafias sigan realizando fraudes inmobiliarios.

### **Justificación Teórica**

La presente investigación se justifica teóricamente, en razón de que cuenta con variada información doctrinaria y jurisprudencial, de modo que se tiene los recursos necesarios para llevarlo a cabo y para desarrollar conceptos relacionados a la suplantación de identidad y falsificación de documentos, legitimidad, procedimiento registral, y oposición registral. Asimismo, el análisis de los instrumentos de recolección de datos (entrevista y análisis documental), trabajos previos, derecho comparado y la Ley 30313, permite comprobar si resulta suficiente para garantizar la seguridad jurídica la legitimidad que ha otorgado la Ley 30313, o es necesario otorgarle al titular registral la legitimidad para solicitar y presentar oposición registral frente a los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, y a partir de ello establecer criterios y teorías para solicitar y presentar oposición registral en los mencionados casos, a fin de garantizar la seguridad jurídica.

### **Justificación Metodológica**

La presente investigación es metodológicamente justificada, toda vez que, mediante el uso del método científico, se considera y analiza la doctrina, jurisprudencia, normas, entrevistas, análisis documental, entre otros, para la obtención de resultados, de los cuales se obtiene una solución del problema planteado. En ese sentido, con el presente estudio se proponer criterios aplicables a la realidad de la oposición registral frente a los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, lo que ayudará a considerar la importancia de otorgarle al titular registral la legitimidad para presentar oposición registral en dichos casos con el fin de garantizar la seguridad jurídica. Por lo tanto, el presente trabajo puede servir como referencia a los investigadores y

profesionales que pretendan analizar la posibilidad de otorgarle al afectado directo la legitimidad para solicitar y presentar oposición registral.

### **Justificación Social**

El presente trabajo de investigación se justifica socialmente, por cuanto actualmente se presentan muchos casos de fraudes inmobiliarios en el tráfico comercial, donde se despojan a los propietarios legítimos, los cuales no pueden defender directa e inmediatamente su derecho, toda vez que no se encuentran legitimados para solicitar y presentar oposición al procedimiento registral en trámite, viéndose sometidos a la voluntad de los legitimados por la Ley 30313. Nuestras normas no pueden ser ajenas a los requerimientos de la población que solicita la protección y seguridad jurídica de parte del Estado, a fin de que no sean vulnerados sus derechos, entre ellos, el derecho a la propiedad. Por ello, con la presente investigación se busca cambiar esa situación a fin de que los titulares registrales obtenga la seguridad jurídica que merecen.

## CAPÍTULO II. MÉTODO

### 2.1. Tipo de investigación

Según la finalidad de la investigación es de tipo básica, ya que produce conocimientos teóricos que no son contrapuestos con ningún aspecto práctico (Muntané, 2010).

En cuanto al enfoque de la investigación es cualitativa, por cuanto se basa fundamentalmente en la validez, la confiabilidad y la muestra, que va acorde a una investigación sistemática y basada en la observación (Álvarez-Gayou 2003). Además, según Hernández et al. (2014) este tipo de enfoque desarrolla las preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección de datos y el análisis de los mismos, por lo que existe un perfeccionamiento continuo de las preguntas de investigación.

Según el diseño de investigación es no experimental, toda vez que en la investigación no hay manipulación de las variables (Hernández et al., 2014).

Respecto al alcance de la investigación es correlacional – explicativo porque se pretende describir la relación entre las dos categorías: “Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima” y “Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite”, en un momento determinado para luego comprobar o establecer si existe una relación de categorías de tipo causa-efecto, respondiendo así a la pregunta de investigación.

### 2.2. Población y muestra

#### Población

Según Lepkowsk (2008) citado por (Hernández et al., 2014) “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (p. 174).

Para la presente investigación, se consideró como población a los Registradores Públicos y Técnicos Registrales del Registro de Propiedad de la Zona Registral N° IX Sede Lima, así como a los Abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral.

## Muestra

La selección de la muestra fue no probabilística e intencional, por conveniencia de la investigadora, de acuerdo a criterios de accesibilidad, teniendo como muestra de la población a dos (2) Registradores Públicos del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, dos (2) Técnicos Registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima y cinco (5) abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral.

### 2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

#### 2.3.1 Técnicas

La técnica de recolección de datos permite la aplicación del método, ya que son prácticas reflexivas, de ahí que sean importantes para el proceso de la investigación científica (Baena, 2017).

En ese sentido, al ser la presente investigación de enfoque cualitativo y diseño no experimental, y teniendo en cuenta la importancia de la organización para el recojo de la información, respecto a las categorías de estudio, la legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima y la Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite, se utilizó:

- **Análisis documental:** Para la investigación se consideró la recolección de información de fuentes confiables, tales como: Revistas indexadas, Bibliotecas virtuales, PDFS de libros, los Repositorios de la principales Universidades del país y de Latinoamérica, y las páginas web oficiales del Tribunal Constitucional y la Sunarp.
- **La entrevista:** Por la emergencia sanitaria que se atraviesa por el Covid-19, es que se evitó el contacto directo con los entrevistados, a fin de salvaguardar su salud y generarle comodidad para responder las preguntas de la entrevista.

#### 2.3.2 Instrumentos

Para Baena (2017), los instrumentos “son los apoyos que se tienen para que las técnicas cumplan su propósito” (p. 68). En ese sentido, los instrumentos que se utilizaron para el presente trabajo fueron los siguientes:

- **Para el Análisis documental:** Se utilizó las fichas textuales, bibliográficas y de resumen, y la guía de análisis documental, la cual permitió la organización de la información recogida de las resoluciones judiciales y registrales, por cuanto contiene dos campos bien delimitados, uno para colocar los datos generales de la resolución; y otro, para colocar los datos relevantes de la resolución.

- **Para la entrevista:** Se utilizó el cuestionario de entrevista, el mismo que ha sido validado por expertos, Oreste Gherson Roca Mendoza y Andrés Mego Silva. Dicho cuestionario está conformado por un rango de preguntas abiertas y/o cerradas con la finalidad de que el entrevistado plasme sus conocimientos y criterios sobre el tema de investigación:

- ✓ Inicialmente se apertura el cuestionario de entrevista señalando el temario de la investigación.
- ✓ Luego, se establece un espacio para consignar los nombres y apellidos del entrevistado, así como el cargo que ocupan actualmente.
- ✓ Después, se da indicaciones respecto a la entrevista, estableciendo que las respuestas serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos
- ✓ Posteriormente se realizaron siete (7) preguntas en relación a la Categoría 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.
- ✓ Acto seguido se realizaron cuatro (4) preguntas en relación a la Categoría 2: Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite.

- ✓ Al finalizar, se incluyó una (1) pregunta relacionada algún aporte adicional a la presente investigación; haciendo un total de doce (12) preguntas.

## **2.4. Procedimientos de investigación**

### **2.4.1 Procedimientos de recolección de datos**

De acuerdo a Hernández et al. (2014) a través de la recolección de datos se obtiene, valga la redundancia, datos de personas, grupos, comunidades, casos o procesos en profundidad en ambientes naturales, en la vida cotidiana de los participantes o en las unidades de estudio, con la finalidad de analizarlos y entenderlos, y así poder responder las preguntas de investigación.

Para encaminar la recolección de datos, en el caso de las entrevistas, se procedió con la ubicación de la muestra elegida (Registradores Públicos, Técnicos Registrales y Abogados especialistas en Derecho Civil y Registral). Luego, mediante WhatsApp y llamadas por celular se solicitó a los entrevistados su apoyo para la realizar la entrevista, explicándoles a cada uno el tema de investigación y los objetivos que se ha planteado en la investigación. Una vez que aceptaron la solicitud, se procedió a remitirles la guía de entrevista con la finalidad de que conocieran las preguntas con antelación. La entrevista fue realizada por videollamadas, llamadas y en algunos casos prefirieron contestar las preguntas de la Guía de entrevista y remitírmela debidamente firmada.

Para la recolección de datos, en el caso del análisis documental, se procedió a ingresar a la página web de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de acceder a las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en relación al tema de investigación, de las cuales realizamos la búsqueda por título del tema, quedando seleccionadas diez (10) resoluciones. Asimismo, se ingresó a la página web del Tribunal Constitucional, a fin de acceder a las resoluciones emitidas en relación al tema de investigación, quedando seleccionadas cinco (5) resoluciones.

### **2.4.2 Procedimientos de análisis de datos**

Según Hernández et al. (2014) el análisis de datos es un proceso mediante el cual recogemos datos no estructurados para organizarlos e interpretarlos, con la finalidad de obtener diversos criterios de acuerdo a la función que realizan y el conocimiento que tienen sobre el problema de investigación, para luego comparar y procesar la información obtenida, a través de los procedimientos de análisis de datos. Por ello, después de obtener los datos se procede a realizar un análisis de datos utilizando el método inductivo.

Respecto a la Triangulación de datos, Aguilar y Barroso (2015) mencionan que dicha técnica permite contrastar la información obtenida, pues utiliza diferentes estrategias y fuentes de información. Además, la triangulación de datos puede ser temporal, espacial y personal, por lo que le brinda una a la investigación un mayor soporte.

En esa línea, la presente investigación tiene diferentes muestras de personas (Registradores Públicos, Técnicos Registrales y Abogados especialistas en Derecho Civil y Registral). Asimismo, se realiza una triangulación de datos de cada uno de los entrevistados con la finalidad de comparar y procesar la información obtenida. En tal sentido, para una mejor organización de los datos se ha generado tablas para la transcripción de las respuestas de los entrevistados, contando con el soporte de Microsoft Office de Word, para luego ordenar las respuestas obtenidas por cada pregunta de la Guía de entrevista, con la finalidad de determinar coincidencias y divergencias entre las respuestas recogidas, para su posterior registro en el resultado.

Por otro lado, se procedió con un análisis dogmático de las resoluciones del Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional, por cuanto el núcleo de discusión en el presente trabajo de investigación versa sobre el procedimiento registral y el derecho de oposición. Luego, se procedió con la etapa concluyente de la presente investigación, una relación de criterios que han desarrollado el Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional, los cuales nos permite responder al problema de investigación.

## **2.5. Aspectos éticos**

Respecto a los aspectos éticos en la investigación, Salazar, Icaza y Alejo (2018) señalan que se debe diferenciar a la ética de la moral, pues, aunque ambas se relacionan

entre sí por el estudio que realizan una de otra, son distintas por naturaleza. La moral esta referida a la valores y costumbres que adquiere un individuo de una sociedad determinada; mientras que la ética constituye una rama de la filosofía que estudia los valores morales y el comportamiento humano con la finalidad de regular y corregir este último. En ese sentido, la ética en la investigación científica resulta importante porque engrandece la investigación, a través del respeto a la sociedad y el uso de las citas y referencias bibliografías, con la finalidad de evitar comportamientos anti éticos o ilegales. Por ello, en la presente investigación se priorizo el respeto a los derechos de autor, realizando obligatoriamente las correspondientes citas textuales, citas no textuales y las referencias bibliográficas, de conformidad con 7<sup>a</sup> edición de las Normas APA. En relación a las entrevistas se cuenta el consentimiento informado y autorización de las personas entrevistadas para grabar su entrevista virtual en audio o video.



### CAPÍTULO III. RESULTADOS

#### 3.1 Análisis de los resultados de las entrevistas

En la presente investigación se utilizó la técnica de entrevista, apoyándose en un cuestionario de entrevista, mediante el cual se obtuvo información de los Registradores Públicos, Técnicos Registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, y Abogados especialistas en Derecho Civil y Registral, quienes brindaron su apoyo respondiendo a las preguntas planteadas. Dichas preguntas se realizaron en relación con los objetivos de la investigación, para ello,

en la siguiente tabla se presentan y describen a los entrevistados:

**Tabla 1**

*Cuadro de información básica de los entrevistados*

	Entrevistados	Cargo
1	Víctor Huamán De La Cruz	Registrador Público Z.R.N°IX- Sede Lima
2	Hugo Luis Sedano Núñez	Registrador Público Z.R.N°IX- Sede Lima
3	Oreste Gherson Roca Mendoza	Abogado especialista Derecho Civil
4	Alan Felix Berrospi Acosta	Abogado especialista Derecho Civil
5	Cristhian Rafael Chumpitaz Pariona	Abogado especialista Derecho Civil
6	Carlos Geraldo Choque Salamanca	Abogado especialista Derecho Civil y Registral
7	Christian Jordi Peña Acero	Técnico Registral Z.R.N°IX- Sede Lima

8 Navar Ramon Rodriguez Andrade

Técnico Registral  
Z.R.N°IX- Sede Lima

9 José Cirilo Flores Quille

Abogado especialista  
Derecho Civil y Registral

---

*Nota.* Todos los entrevistados son abogados

Se presentan los siguientes resultados en concordancia con el Objetivo General de la investigación: **Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.**

**Tabla 2**

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?</b>
V.H.D	En principio no, toda vez que desnaturaliza el procedimiento, ya podría decirse que se vuelve contencioso, en segundo lugar, unilateralmente el titular registral puede alegar esto y se convertiría en un abuso del derecho, se debe de tener en cuenta que esta figura se da cuando una persona se presenta ante una autoridad o funcionario, por tanto, quien lo determina es esa autoridad.
H.L.S.N	Sí, por cuanto como titular registral es el principal afectado en caso de suplantación de identidad.
O.G.R.M	Sí, porque es el más interesado en que tales actos no se inscriban, pero ello no debe llevar a que se oponga sin pruebas evidentes, como peritaje de firma, o registro de viaje en el extranjero.
A.F.B.A	Sí, porque el titular registral es el afectado con la suplantación de identidad, es el principal interesado en que no sea despojado que su propiedad y coadyuvar con todos los medios necesarios para evitar todo tipo de daños.

- C.R.C.P Si, considero en mérito a la Ley N° 30313, donde se advierte que el administrado está facultado para oponerse al procedimiento de inscripción registral en trámite a fin de que los Registros Públicos, ordene la oposición, tacha, y/o paralización del trámite por suplantación de identidad.
- C.G.C.S No, pues, el procedimiento administrativo registral es uno de naturaleza no contenciosa, ello significa que excluye la intervención de partes conflictuadas y de posiciones antagónicas, y permitir que la oposición sea realizada directamente por el titular registral desconfiguraría la naturaleza del procedimiento, pues, aunque la oposición se formula por determinados supuestos, ya de por sí cambia la esencia del procedimiento registral.
- C.J.P.A Sí, considero que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición porque es la persona perjudicada directamente respecto a la suplantación de identidad, esto es, evita que se dilate más el tiempo hasta que se realice una de las comunicaciones por los legitimados por la ley N°30313.
- N.R.R.A No se le debe dar legitimidad, porque el procedimiento registral es uno no contencioso, es decir, no admite intromisión ni litis alguna, salvo algunas excepciones.
- J.C.F.Q Sí, porque jamás el tercero legitimado va actuar de manera inmediata como lo haría el titular registral afectado, porque siempre va a ver un procedimiento previo de verificación mínima, incluso el notario tiene un plazo para pronunciarse al respecto, en cambio, el usuario lo puede hacer en el mismo momento en el que tenga conocimiento y eso nunca lo van hacer el cónsul, el notario, el árbitro, el juez, el funcionario público, por lo burocrático de los trámites administrativos.

---

Descripción: Seis (6) de los entrevistados considera que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad, por ser el titular registral el afectado directo y el interesado en que el título no se inscriba. Tres (3) de los entrevistados no considera que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad, pues se desnaturaliza o desconfigura el procedimiento registral.

Al respecto, mediante Resolución N° 2350-2020-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha señalado que el registrador debe rechazar de plano la intervención de un tercero, pues la ley prohíbe la intromisión en el procedimiento registral de un tercero, ya sea para apersonarse u oponerse. Si la oposición se presentó por trámite documentario deberá devolver la solicitud al interesado; si la solicitud fue presentada por mesa de partes como título, deberá proceder a la tacha sustantiva.

Por otra parte, mediante Expediente N° 0941-2001-AA/TC LORETO, el Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de petición supone la concurrencia de un conjunto de elementos, entre ellos, la legitimación de los sujetos: el sujeto activo, que puede ser cualquier persona, toda vez que se trata de un derecho *uti cives*; el sujeto pasivo o destinatario, que son las entidades públicas y, en general, los funcionarios.

### Tabla 3

#### *Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	No, toda vez que desnaturaliza el procedimiento, ya podría decirse que se vuelve contencioso.
H.L.S.N	Sí, por cuanto como titular registral es el principal afectado en caso de falsificación de documentos.
O.G.R.M	Sí, porque es el más interesado en que tales actos no se inscriban, pero ello no debe llevar a que se oponga sin pruebas evidentes, como peritaje de firma, o registro de viaje en el extranjero. Si fuera documentos con participación de notarios, tendría que recabar su declaración.
A.F.B.A	Sí, porque el titular registral es el afectado con la suplantación de identidad, es el principal interesado en que no sea despojado que su propiedad y coadyuvar con todos los medios necesarios para evitar todo tipo de daños.
C.R.C.P	Sí, estamos en un auge del crecimiento inmobiliario, y que debido al fraude inmobiliario debe otorgarse como titular registral del inmueble el derecho, a formular oposición ante la advertencia de la existencia de falsificación de documento, del cual genera la apariencia del que el propietario supuestamente legitimado es quien celebra el contrato, etc., sobre el inmueble y en virtud del principio de inviolabilidad de la propiedad que ostenta el propietario, no puede ser perjudicada por una voluntad que nunca prestó.
C.G.C.S	No, pues, el procedimiento administrativo registral es uno de naturaleza no contenciosa, ello significa que excluye la intervención de partes conflictuadas y de posiciones antagónicas, y permitir que la oposición sea realizada directamente por el titular registral desconfiguraría la naturaleza del procedimiento, pues, aunque la oposición se formula por

determinados supuestos, ya de por sí cambia la esencia del procedimiento registral.

- C.J.P.A            Sí, considero que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición porque es la persona que perderá su bien respecto a una falsificación de documentos en tal sentido el registrador a cargo del título podrá realizar las acciones pertinentes correspondientes esto es cursas los oficios a los entes encargados.
- N.R.R.A            No se le debe dar legitimidad, porque se estaría vulnerando la naturaleza del procedimiento registral.
- J.C.F.Q            Sí, porque es el afectado directo de los actos fraudulentos, y además porque plantearía la oposición en forma directa; la medida sería más efectiva en función al tiempo y sin las dificultades propias del trámite que supondría primero acudir al sujeto legitimado, porque hasta que dure la tramitología puede ocurrir muchas cosas.

---

Descripción: Seis (6) de los entrevistados considera que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos, por ser el titular registral el afectado directo y el interesado en que el título no se inscriba. Tres (3) de los entrevistados no considera que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos, pues se desnaturaliza o desconfigura el procedimiento registral.

Al respecto, mediante Resolución N° 609-2017-SUNARP-TR-T, el Tribunal Registral ha señalado que para la admisión del pedido de oposición se requiere cumplir con la concurrencia de dos condiciones: i) la existencia de un procedimiento registral en trámite; ii) que la oposición la realicen las personas legitimadas por la Ley 30313 ( notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro) en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, presentando solo los documentos indicados en el artículo 3 de la mencionada Ley.

Por otra parte, mediante Expediente N° 1042-2002-AA/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de petición es un instrumento o mecanismo que permite a los ciudadanos relacionarse con los poderes públicos, característica esencial del Estado democrático de derecho. Por ello, deberá establecer la posibilidad de que los ciudadanos defiendan sus intereses o realicen la sustentación de sus expectativas, ya sean estos particulares o colectivos en su relación con la Administración Pública.

#### Tabla 4

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

---

Pregunta

---

Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	La seguridad jurídica está dada. El hecho de darle legitimidad para oponerse significaría dar un derecho que no corresponde al titular registral.
H.L.S.N	Definitivamente si garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral, porque es el titular registral el principal afectado.
O.G.R.M	Pues sí, ya que coadyuvaría a no afectar la titularidad correcta de los bienes inmuebles.
A.F.B.A	Sí, porque en el mejor de los casos aun no garantice del todo, pero mejora las oportunidades para que el titular proteja su derecho.
C.R.C.P	Sí, porque se le da la oportunidad de oponerse ante la existencia probada de suplantación de identidad o falsificación de documento, que se da en gran medida cuando existe el tráfico inmobiliario, y al no verse perjudicado por la pérdida de su propiedad, debe darse las garantías para que pueda ejercer su derecho defensa en la protección de su propiedad.
C.G.C.S	No, pues debe tenerse en consideración que la seguridad jurídica en un procedimiento registral, no solamente está dirigida al disponente de un derecho, como podría ser hipotéticamente un afectado por suplantación o falsedad documentaria, sino que también está dirigida a la protección del adquirente de un derecho; en ese sentido, al otorgarle legitimidad al titular registral para oponerse al trámite notarial podría dar cabida a retrasos en la calificación del título, denuncias de mala fe y por lo tanto, ralentización en el mercado inmobiliario.
C.J.P.A	Considero que sí garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles porque este mecanismo solo podrá realizarse en circunstancias que el titular registral este siendo suplantado o que hayan falsificado su documento lo que se quiere dar entender es que la formular oposición no será un requisito sino una condición excepcional bajo los supuestos señalados.
N.R.R.A	No, porque el darle legitimidad al titular registral no sería suficiente para poder brindar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.
J.C.F.Q	Si, porque se reforzaría la seguridad jurídica de los Registros Públicos, toda vez que se tendría a más sujetos legitimados que puedan conocer sobre la posibilidad de suplantación de identidad o falsificación de

documentos. Además, considero que al ser directos y más ágiles, se evitaría que muchos actos fraudulentos se inscriban, porque en algunos casos hasta que haya la tramitología notarial muchos actos podrían inscribirse. En resumen, el Registro se beneficiaría porque habría una mayor celeridad de las actuaciones y comunicación directa con el titular registral afectado.

---

Descripción: Seis (6) de los entrevistados considera que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite si garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, pues no se afectaría su titularidad cuando se presenten casos de suplantación de identidad o falsificación de documento. Tres (3) de los entrevistados considera el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, pues la seguridad jurídica ya está dada y se debe proteger a los adquirientes de un derecho.

Al respecto, mediante Expediente N° 0018-2015-PI/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad.

Se presentan los siguientes los resultados en concordancia con el Objetivo Especifico 1 de la investigación: **Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble.**

**Tabla 5**

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	No, su derecho de propiedad no se ve menoscabado; si se falsifica una escritura pública, ¿quién establece que no es legítima? El notario ante quien supuestamente se otorgó, entonces la figura creo que funciona en este sentido y no podría otorgarse esa facultad al titular registral.
H.L.S.N	Si beneficia su derecho de propiedad por cuanto lo protege contra la comisión de delitos en contra de su derecho de propiedad.

- O.G.R.M Sí, ya que siendo el más afectado, tendría que tener facultad de poder defender su derecho de propiedad inmueble.
- A.F.B.A Sí, porque como titular registral cautela su patrimonio.
- C.R.C.P Si, se evita el tráfico de terreno, el fraude, la inviolabilidad de propiedad, protegen al propietario legitimado que representa la realidad jurídica, se regulariza el tráfico comercial, reivindica el principio de la buena fe.
- C.G.C.S Sí, efectivamente, como consecuencia que el marco normativo le posibilite mayores instrumentos de defensa a su derecho de propiedad, ésta se fortalece; sin embargo, tal como lo dije en la respuesta anterior, esta legitimidad otorgada al titular registral va en desmedro del adquirente del derecho.
- C.J.P.A Considero que sí se beneficia porque el titular registral podrá hacer uso de un mecanismo registral a efectos de hacer valer su derecho.
- N.R.R.A No, porque este ya tiene otros mecanismos para salvaguardar su derecho de propiedad.
- J.C.F.Q Sí, toda vez que puede defender su derecho de propiedad inmueble de manera directa y rápida. Para mí el otorgamiento de legitimidad al titular registral es beneficioso porque se daría una economía de gastos y de esfuerzo.

---

Descripción: Siete (7) de los entrevistados considera que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite si beneficia su derecho de propiedad inmueble, pues el titular registral cautela y protege su derecho de propiedad. Dos (2) de los entrevistados considera que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no beneficia su derecho de propiedad inmueble, pues no se está menoscabando su derecho de propiedad.

Al respecto, mediante Expediente N° 04586-2018-PA/TC, el Tribunal Constitucional señala que el derecho de petición establece los siguientes deberes de la administración: “a) Facilitar los medios para que el ciudadano pueda ejercitar el derecho de petición sin trabas absurdas o innecesarias. b) Abstenerse de cualquier forma o modo de sancionamiento al peticionario, por el solo hecho de haber ejercido dicho derecho. c) Admitir y tramitar el petitorio. d) Resolver en el plazo señalado por la ley de la materia la petición planteada, ofreciendo la correspondiente fundamentación de la determinación. e) Comunicar al peticionario la decisión adoptada”

Se presentan los siguientes los resultados en concordancia con el Objetivo Especifico 2 de la investigación: **Determinar si la falta de legitimidad del titular registral para para**



**formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo.**

**Tabla 6**

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	No lo perjudica.
H.L.S.N	Si lo perjudica, por cuanto no le da la opción como titular registral y principal afectado a defender su derecho de propiedad.
O.G.R.M	Es algo relativo, ya que, aunque no tenga legitimidad, puede recurrir a funcionarios públicos y al notario y árbitro, para poder oponerse, pero estimo que ello no es suficiente, y tendría que tener legitimidad también.
A.F.B.A	Sí, porque el titular registral debe tener la oportunidad de defender la propiedad que por derecho le pertenece.
C.R.C.P	Si, existe pérdida de su derecho de propiedad.
C.G.C.S	No, pues ante la hipótesis probable de que el legitimado por ley (cónsul, notario, juez o funcionario público) demoré o no atienda la denuncia formulada por el interesado, lo cual involucraría que el título en trámite llegue a inscribirse, puede ser evitada con el mecanismo estipulada en el artículo 3.5. y 3.6 de la Ley N° 30313.
C.J.P.A	Considero que no perjudica porque el derecho que se ve afectado es la inscripción de la transferencia realizada, pongo un ejemplo en la compraventa la transferencia ocurre extraregstral y la inscripción solo sirve para la seguridad jurídica.
N.R.R.A	No le perjudica, porque puede acudir a las instancias administrativas o judiciales correspondientes a reclamar su derecho.
J.C.F.Q	Si, porque se estaría frente a una afectación al derecho de petición del titular si es que no se le otorga la legitimidad para presentar su oposición, puesto que el derecho de petición es un derecho fundamental reconocido por la Constitución. Entonces ante la verificación de una suplantación

evidente ¿cómo se le puede negar el derecho de acción al afectado?, es como negarle el acceso a la justicia hablando ya desde el aspecto procesal, para ser más entendible, este punto, te pongo como ejemplo del derecho a la vida, yo legislador te otorgo el derecho a la vida pero no te doy el derecho a defender tu vida, es algo absurdo, por regla general el primero que tiene que defender el derecho es el titular, ahora que eso se ejerza bajo determinadas garantías es otra cosa distinta.

---

Descripción: Cinco (5) de los entrevistados considera que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite si perjudica su derecho de propiedad inmueble, por cuanto no puede defender su propiedad ante casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad. Cuatro (4) de los entrevistados considera que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no perjudica su derecho de propiedad inmueble, por cuanto existen otras personas legitimadas que pueden defender su derecho de propiedad ante casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Al respecto, mediante Resolución N° 055-2018-SUNARP-TR-A, el Tribunal Registral ha señalado que de acuerdo al artículo 43 del Reglamento de la Ley 30313, la decisión del Registrador es irrecurrible cuando se trata de un pedido de oposición en el procedimiento registral en trámite. Por ello, el usuario puede acudir ante el Poder Judicial en la vía contencioso administrativo para presentar su pretensión.

Se presentan los siguientes los resultados en concordancia con el Objetivo Especifico 3 de la investigación: **Analizar si la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.**

#### Tabla 7

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	Por el contrario, creo que es suficiente.

- H.L.S.N Considero que la legitimidad de los indicados funcionarios es insuficiente, y debería otorgarle legitimidad al titular registral, como principal afectado.
- O.G.R.M Efectivamente, considero que, si bien ello genera mayor celeridad en la evaluación, muchas veces estos no son céleres en su accionar, o no es posible ubicarlos.
- A.F.B.A Considero que no es suficiente, dado que la seguridad jurídica viene acompañada de ciertos factores como la urgencia y el peligro de daño causado, la cual se reduciría si el titular registral puede actuar directamente.
- C.R.C.P Si, efectivamente no es suficiente, debe facultarse al titular registral pueda también utilizar los mecanismos legales para oponerse ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad, quien más, que el cómo titular registral como parte interesa, debe hacer valer su derecho en defender su propiedad privada.
- C.G.C.S Sí es suficiente, porque son ellos quienes al expedir estos documentos viciados tienen mejor base documentaria para determinar que documentos tienen o no los vicios de suplantación o falsedad.
- C.J.P.A Considero que no es suficiente porque según la casuística muchas veces se ha constatado que existen mafias que se encuentran conformados por profesionales del Derecho en este caso inclusive los legitimados por la Ley N°30313.
- N.R.R.A Si es suficiente, porque ellos son los funcionarios que dieron merito al título en conflicto y son los más idóneos en denunciar su falsificación.
- J.C.F.Q Considero que no, porque acudir al notario, al cónsul, al árbitro, al juez, al funcionario público es tedioso; y si estos se encuentran en otro lugar como sería eso, sería complicado, el malestar del titular registral afectado se incrementaría.

---

Descripción: Seis (6) de los entrevistados considera que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto no pueden actuar de manera pronta y oportuna ante la urgencia de salvaguardar el derecho de propiedad del titular registral. Tres (3) de los entrevistados considera que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite es suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, pues ellos son los que emiten documentos en conflicto.

Al respecto, mediante Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-A, el Tribunal Registral ha señalado que la oposición debe ser presentada por alguna de las personas legitimadas por la Ley 30313, por lo que, al no encontrarse ante uno de los supuestos de ley, se debe rechazar laminadamente la oposición formulada.

**Tabla 8**

*Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?</b>
V.H.D.	Así es, en todo caso revestir o fortalecer esto.
H.L.S.N	Si considero que debe haber una coordinación o nexo debidamente regulado entre los funcionarios indicados y el titular registral, para que no sea mal utilizada la oposición dentro del procedimiento registral.
O.G.R.M	Considero que puede haber excepciones a ello, y que, en defecto de estos, pueda él mismo oponerse al procedimiento registral.
A.F.B.A	Considero que no.
C.R.C.P	No porque, el hecho de que no estén vinculado con los actos viciados, no debe recortarse su derecho a que sea el propio propietario titular quien pueda oponerse a formular oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite.
C.G.C.S	Sí, pero debo precisar que esa sujeción aludida, no debe entenderse que, si estos sujetos legitimados no se pronuncian dentro del plazo reglamentaria (5 días), el derecho del titular registral quedaría desprotegido, pues debe tenerse presente que la Ley N° 30313 posibilita que el denunciante acuda al 'superior jerárquico' para que éste disponga el pronunciamiento e incluso se podría formular una segunda denuncia y comunicar dicha denuncia ante registros públicos a fin ampliar más la suspensión del asiento de presentación y con ello si el titular registral lo considera formular las medidas cautelares de no innovar con efectos incluso a los títulos en trámite, como el Tribunal Registral lo ha admitido.
C.J.P.A	Considero que se debe ampliar entre los legitimados conjuntamente al titular registral; sin embargo, debe mantenerse las actuaciones de los

legitimados por la norma debido a que pueden inclusive suplantando a ellos mismos.

- N.R.R.A El titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro ya que son los más indicados al provenir el título de ellos.
- J.C.F.Q Considero que no, pues la intermediación de los sujetos legitimados constituye un obstáculo irrazonable para el ejercicio de la acción; sin embargo, debe adoptarse un mecanismo de garantía para que los titulares registrales afectados no formulen oposiciones frente al procedimiento registral, infundadas o maliciosas.

Descripción: Cuatro (4) de los entrevistados considera que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite, pues son los legitimados los más indicados al provenir el título de ellos. Cinco (5) de los entrevistados considera que el titular registral afectado no debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite, toda vez que un obstáculo irrazonable para el ejercicio de la acción.

Al respecto, mediante Resolución N° 1716-2018-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha señalado que la persona que denuncia de la falsificación de documentos está obligada a poner en conocimiento del registrador o del tribunal registral la denuncia realizada ante el notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro.

Por otra parte, mediante Expediente N° 1042-2002-AA/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado que se desatiende o desprotege el contenido esencial del derecho de petición, cuando éste queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable y lo despojan de la protección constitucional otorgada.

## Tabla 9

*Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	Así es, pero, en definitiva, corresponde al Registro estar siempre un paso adelante para evitar esto.
H.L.S.N	Claro que vulnera la suplantación de identidad en el procedimiento registral, porque la finalidad de la institución registral es otorgar seguridad jurídica, y todo aquello que atente contra esta seguridad vulnera a todo el sistema registral.

O.G.R.M	Es claro que la suplantación de identidad vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos y que debe evitarse con pruebas fehacientes, no por mera declaración del supuesto afectado.
A.F.B.A	Sí, porque transgrede los medios de protección que cautelan la propiedad y una publicidad confiable frente a terceros.
C.R.C.P	Si, en el sentido que acrecientas los actos ilícitos y las mafias inmobiliarias, con la suplantación de identidad, con detrimento de los derechos del propietario, debe apuntarse con la legitimidad de oponerse a proteger la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario, argumento válido para no dejarse en estado de indefensión al propietario.
C.G.C.S	Sí, evidentemente la vulnera, es eslogan de la SUNARP es “protegemos lo que tanto te costó”, este enunciado pone en bandera la principal función de los Registros Públicos, el cual es brindar seguridad jurídica, y todo acto que atenta contra ella, significa un hueco que hay que corregir, sin embargo, ningún sistema es invulnerable ni perfecto, evidentemente habrá vicios de suplantación o falsedad, y para ello hay mecanismo, los mismos que deben ir de la mano con los principios de razonabilidad y proporcionalidad.
C.J.P.A	Considero que la suplantación de identidad vulnera totalmente la seguridad jurídica porque la seguridad jurídica radica entre uno de sus supuestos en que lo que obra registrado se condice con la realidad extraregstral, sin embargo, al existir suplantación se está legitimando un hecho no acorde a derecho no acorde a la realidad.
N.R.R.A	Si, porque se está afectando el derecho de propiedad de manera ilegal.
J.C.F.Q	Por supuesto, la suplantación de identidad vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

---

Descripción: Nueve (9) de los entrevistados considera que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos, porque transgrede los medios de protección que cautelan la propiedad y la publicidad que ofrece los Registros Públicos. Ninguno de los entrevistados considera que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles no vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

## Tabla 10

*Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite*

Pregunta

---

Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	Claro que sí.
H.L.S.N	Claro que vulnera la falsificación de documentos en el procedimiento registral, porque la finalidad de la institución registral es otorgar seguridad jurídica, y todo aquello que atente contra esta seguridad vulnera a todo el sistema registral.
O.G.R.M	Por supuesto, ya que Registros Públicos publicita actos reales con oponibilidad erga omnes, y por ende no puede permitirse actos falsos.
A.F.B.A	Sí, porque transgrede los medios de protección que cautelan la propiedad y una publicidad confiable frente a terceros.
C.R.C.P	Si, porque crea inseguridad jurídica, producto de la transferencia ilícita de bienes en los supuestos de falsificación de documento.
C.G.C.S	Si, por lo fundamentos de la respuesta 8.
C.J.P.A	Considero que la falsificación de documentos vulnera totalmente la seguridad jurídica porque la seguridad jurídica radica entre uno de sus supuestos en que lo registrado se encuentra establecido con el principio de buena fe civil, sin embargo, al existir falsificación se está legitimando un hecho fraudulento, esto es, una vulneración al Derecho en sí.
N.R.R.A	Si, porque se está afectando el derecho de propiedad de manera fraudulenta.
J.C.F.Q	Si, la falsificación de documentos vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

---

Descripción: Nueve (9) de los entrevistados considera que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos, porque se está afectando el derecho de los titulares registrales de manera fraudulenta. Ninguno de los entrevistados considera que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles no vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

Al respecto, mediante Expediente N° 0018-2015-PI/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado que del artículo 1 de la Ley 30313, se desprende que el objetivo de la ley es combatir la inseguridad jurídica fruto de la transferencia ilícita de bienes en los supuestos de falsificación de documentos y de suplantación de identidad de un legítimo propietario, a través de la oposición registral o la cancelación del asiento registral.

**Tabla 11**

*Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	No, pues el registro en el tema de seguridad debe estar un paso adelante.
H.L.S.N	No son suficientes, siempre es importante buscar y actualizar nuevos mecanismos para la protección de los derechos de propiedad de los titulares registrales.
O.G.R.M	Considero que si bien son adecuados se necesita más mecanismos de protección, ya que dichos actos ilegales, que se efectúan obviamente con dolo, siempre tratan de mejorar sus actos delictivos.
A.F.B.A	Considero que no, porque aun cuando se encuentren con medios, en la realidad se aprecian casos en las cuales la seguridad jurídica no cumple su función para la cual fue creada, afectado el derecho de propiedad de los titulares registrales.
C.R.C.P	No, debido que el boom inmobiliario crece agranda escala como los tráficos o fraudes comerciales de terreno, que, a través de ello, crea diversas modalidades ilícitas, como suplantación de identidad, falsificación de documentos o simulación de actos jurídicos, y la realidad es que con los mecanismos implementados por la Sunarp hasta ahora no se puede detener en gran medida ello, debe replantearse y formularse nuevos mecanismos para poder dar respuesta a estos hechos ilícitos.
C.G.C.S	Sí, actualmente los mecanismos contra el fraude registral están establecidos en la DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que Consolida y Sistematiza las Medidas Administrativas de la SUNARP Contra el Fraude Registral aprobado por la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP-SN, esta directiva acumuló todas aquellas dispersas normativas que tienen por finalidad evitar o corregir una suplantación y falsedad documentaria, ello y contado al procedimiento de oposición analizado resultan suficientes para proteger el derecho del titular registral ante casos de suplantación o falsificación.



- C.J.P.A Considero que la Sunarp y en general el sistema jurídico por el avance tecnológico ha permitido fortalecer sus niveles de seguridad sin embargo día a día las mafias de igual manera se van perfeccionando e inclusive podría estar inscribiéndose de alguna manera fraudulenta que aún se desconoce.
- N.R.R.A No son suficientes, deberían de mejorarse e implementarse con una política sectorial en conjunto.
- J.C.F.Q Considero que no, aún falta mejorar los mecanismos que existen y proponer otros que estén al nivel de las nuevas tecnologías. Existen varios mecanismos contemplados en la ley, pero, aunque utilicen todos los mecanismos que les ofrece el Registro, no es una garantía absoluta.

---

Descripción: Dos (2) de los entrevistados considera que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, porque están combatiendo el fraude registral. Siete (7) de los entrevistados considera que no son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, porque requieren adecuarse a los cambios sociales y a la modernidad.

Al respecto, mediante Resolución N° 1630-2020-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha señalado que no resulta procedente el recurso de apelación interpuesto por tercero opositor a la inscripción; por lo que el registrador debe rechazar de plano el recurso interpuesto y no remitirlo al Tribunal cuando no se encuentra ante alguno de los supuestos establecidos en la Ley 30313.

**Tabla 12**

*Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?</b>
V.H.D.	Por el momento si, hasta que se vayan implementando otros mecanismos.
H.L.S.N	Es el mejor mecanismo hoy en día para la protección de los derechos sobre los bienes inmuebles, pero es importantes actualizar y buscar mecanismos más eficaces, para que la finalidad de la institución registral realmente se cumpla, que es el otorgar seguridad jurídica.

- O.G.R.M      Creo que la oposición registral es un mecanismo adecuado desarrollado para actuar en el procedimiento registral, creando un modo menos largo, que recurrir al Poder Judicial.
- A.F.B.A      Considero que por el momento sería apresurado considerarlo como el mejor mecanismo, no obstante, sería un mecanismo idóneo que coadyuva a defender el derecho de los derechos registrales.
- C.R.C.P      En cierta medida sí, porque ante hecho de tomar conocimiento de un trámite registral que no esté siendo realizado por el o por ella, puede oponerse el titular, pero en el caso que no tome conocimiento, el verdadero titular propietario legitimado, que pasaría, que opciones tendría, cabe preguntarse.
- C.G.C.S      En realidad, es la única, ya que los demás mecanismos solo protegen el derecho cuando el acto viciado ya se ha inscrito, y con fines de cancelación de asiento. No podría señalar que es la mejor, pero considero que brinda una adecuada protección.
- C.J.P.A      Considero que no es el mejor mecanismo porque existe un nivel burocrático que se necesita para su tramitación esto es deja mucho tiempo desde el conocimiento del fraude hasta su comunicación.
- N.R.R.A      No lo es, ya que este es un mecanismo de protección reactivo, es decir, en el momento que suceden los hechos, y por tanto no es uno preventivo que ayude a evitar que se cometa el acto ilícito.
- J.C.F.Q      Considero que no, ya que el legislador debió darle legitimidad en casos muy puntuales, y en caso de presentar oposiciones maliciosas ser sujeto de multas o previo a ello pagar una contracautela. Falto creatividad del Legislador.

---

Descripción: Seis (6) de los entrevistados considera que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles, porque es el más idóneo para la defensa de los derechos. Tres (3) de los entrevistados considera que la oposición registral no es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles, por un tema burocrático.

Al respecto, mediante Resolución N° 479-2019-SUNARP-TR-T, el Tribunal Registral ha señalado que la segunda instancia (Tribunal Registral) no debe evaluar la decisión del registrador sustentada en la Ley 30313. Además, no cabe oposición al título ya inscrito, lo que correspondería es una solicitud de cancelación de asientos, el cual debe ser presentado ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro,

siempre que se trate de una presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Por otra parte, mediante Expediente N° 03410-2010-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha señalado que el contenido esencial del derecho de petición está conformado por dos aspectos: el primero está relacionado con la libertad de cualquier persona para formular peticiones escritas a la autoridad competente; y el segundo, está referido a la obligación de la autoridad a dar respuesta al peticionante.

**Tabla 13**

*Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite*

Pregunta	
Entrevistado	<b>¿Tiene algún aporte final?</b>
V.H.D.	Las facultades la titular creo que no corresponden, por el contrario, lo que se deben de buscar es nuevos mecanismos que estén acorde con la tecnología, que avanza día a día.
H.L.S.N	Es importante dotar a la institución registral de nuevos mecanismos de protección de los derechos de los titulares registrales, por cuanto los existentes pueden quedar obsoletos o ser superados por las mafias que buscan nuevos mecanismos de burlar la seguridad jurídica que otorga la institución registral.
O.G.R.M	Considero que, si bien puede permitirse al titular registral oponerse en el procedimiento registral, ello no debe llevar a que se convierta en un litigio y demore la decisión del registrador público.
A.F.B.A	Que en todos los casos mejoren los mecanismos para proteger el derecho de los titulares registrales.
C.R.C.P	Por el momento no.
C.G.C.S	Considero que la burocracia, la falta de empatía de los legitimados por ley, podría generar perjuicios en el trámite de oposición, ello podría reforzarse con medidas de prontitud y prioridad en el trámite de estas denuncias.  Considero que la figura de la legitimación en el procedimiento de oposición, es sólo un nombre que se le asigna a los legitimados por ley, a fin de desconfigurar la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, pues en realidad el titular registral y no solo él, si cuenta con legitimidad al tener el derecho de comunicar la denuncia interpuesta, y

como consecuencia de ello se llega a mismos fines. Para muestra un botón, el procedimiento de anotación preventiva por presunta falsificación de documentos, el legitimado principal es el administrado (que incluye al titular registral), pero ¿porque aquí sí, y en el procedimiento de oposición no?, pues es simple, en aquel procedimiento de anotación preventiva el procedimiento netamente de calificación registral de un título ha concluido, y lo que se ventila es únicamente un procedimiento administrativo común en aplicación de la ley N° 27444 y reglas especiales, mientras en que en el trámite de oposición, nos encontramos aún dentro de un procedimiento especial de naturaleza no contenciosa.

Si algo hay que mejorar es en la aplicación pronta, y oportuna en la aplicación de la norma a fin de perjudicar los derechos de los administrados.

C.J.P.A                    Señalar que Ley N° 30313 que si bien es insuficiente sin embargo mostró que existe una preocupación por la seguridad jurídica.

N.R.R.A                    Ninguno.

J.C.F.Q                    Considero que en su momento no se le otorgo legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite, por cuanto la ley estuvo dada en función de evitar que se formulen oposiciones o solicitud de oposiciones maliciosas o infundadas, porque si todo el mundo pudiera presentar oposición, entonces hubiera una gran cantidad de solicitudes que abrumaría al registrador; entonces es una manera de frenar a todas aquellas solicitudes de oposiciones infundadas, ya que cuando hay un filtro dado por los sujetos legitimados entonces se desalienta a los usuarios a presentar oposiciones sin sustento, sin la existencia de un filtro el camino seria libre para que formulen oposiciones por cantidad. Sin embargo, el legislador ha podido acuñar alguna forma para evitar que se formulen oposiciones infundadas.

Por otra parte, con la Ley 30313, el Registro se convierte como una suerte de juez, porque tiene que resolver un conflicto, promovida por el opositor que se va perjudicar y bueno el Registro no está preparado para resolver conflictos; sin embargo hay que tener en cuenta que el poder judicial no es el único órgano que puede resolver conflictos, es el principal, pero tenemos la justicia arbitral, justicia de la comunidades campesinas y la justicia militar, entonces porque no podría el Registros pronunciarse al respecto?

---

*Nota:* Elaboración propia.

## **CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES**

### **4.1. Discusión**

#### **4.1.1. Limitaciones**

En lo que respecta a las limitaciones del presente trabajo de investigación, se destaca principalmente la emergencia sanitaria por el COVID 19, toda vez que dificultó el acceso a información complementaria, es decir, el ingreso a las bibliotecas era restringido, y en otras el aforo era limitado, además, no se pudo realizar las entrevistas de manera presencial, por lo que fue complicado interactuar sobre el tema de investigación con los entrevistados. Agregado a ello, no se pudo cumplir con el número de entrevistados propuestos desde el inicio de la investigación (20 entrevistas), pues casi todos los trabajadores del Registro de Predios de la Sunarp se encuentran realizando trabajo remoto por la emergencia sanitaria, por lo que solo se pudo entrevistar a 9 personas, debido a la dificultad de contactarse con ellos. Sin embargo, esta limitación pudo ser superada, con el ingreso a las bibliotecas virtuales y el uso medios tecnológicos para realizar las entrevistas. Aunque no se cumplió con realizar todas las entrevistas propuestas, los resultados obtenidos han sido suficientes para responder a los objetivos de la investigación, así como para validar las hipótesis planteadas, toda vez que los resultados están sustentados en la profundidad del tema de investigación.

Otra limitación encontrada fue la falta de la bibliografía especializada en el Perú respecto al derecho de oposición frente a la suplantación de identidad y falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite. Sin embargo, esta limitación pudo ser superada utilizando bibliografía relacionada con algunos conceptos y criterios de la presente investigación; así como jurisprudencia del Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional. Finalmente, como ultima limitación se tiene que la autora no domina el idioma del inglés, por lo que fue complicado encontrar doctrina internacional y legislación comparada. Sin embargo, esta limitación fue superada utilizando doctrina y jurisprudencia latinoamericana.

#### **4.1.2. Discusión e interpretación de los resultados obtenidos en contraste con las hipótesis planteadas.**

Se realizó el planteamiento de la discusión de la problemática de la investigación, sobre la base de (i) los resultados obtenidos, (ii) los antecedentes y (iii) las bases teóricas, esto es, mediante un análisis comparativo triangular.

#### **4.1.2.1. Respecto a la hipótesis general**

El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022, toda vez que permite al titular registral tomar conocimiento de tales hechos, apersonarse al registro y oponerse de manera directa a la inscripción registral, a fin de salvaguardar su titularidad, ya que recurrir al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que este se oponga, le genera tiempo y dinero, por un lado, para cubrir los gastos personales y por otro, los servicios de los funcionarios, quienes a su vez en la mayoría de casos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto. Por ello, al oponerse el titular registral de manera directa, el registrador debe, mediante oficio, solicitar el pronunciamiento de la veracidad del contenido del título presentado, por parte del funcionario competente que supuestamente lo emitió (notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro).

A partir de los resultados obtenidos de las entrevistas, se advierte que la mayoría de los entrevistados considera que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, por ser el titular registral el afectado directo y el interesado en que el título no se inscriba. Asimismo, se advierte que la mayoría de los entrevistados considera que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, pues no se afectaría la titularidad del propietario cuando se presenten casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. En ese sentido, se destaca lo mencionado por el entrevistado Peña (2022), al señalar que el otorgamiento de legitimidad al titular registral sí garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles porque este mecanismo solo podrá realizarse en circunstancias que el titular registral este siendo suplantado o que haya falsificado su documento, lo que se quiere dar entender es que la formulación de oposición no será un requisito sino una condición excepcional bajo los supuestos señalados. También,

se destaca lo señalado por el entrevistado Flores (2022), al indicar que jamás el tercero legitimado va actuar de manera inmediata como lo haría el titular registral afectado, porque siempre va a ver un procedimiento previo de verificación mínima, incluso el notario tiene un plazo para pronunciarse al respecto, en cambio, el usuario lo puede hacer en el mismo momento en el que tenga conocimiento y eso nunca lo van hacer el cónsul, el notario, el árbitro, el juez, el funcionario público, por lo burocrático de los trámites administrativos, por lo que, el otorgamiento de legitimidad al titular registral garantiza la seguridad jurídica, toda vez que se tendría a más sujetos legitimados que puedan conocer sobre la posibilidad de suplantación de identidad o falsificación de documentos, evitando con ello que muchos actos fraudulentos se inscriban.

En esa misma línea, como antecedente Membrillo (2017) señala que ha sido incorrectamente regulado el procedimiento de oposición, por cuanto no se le permite al usuario apersonarse al procedimiento para presentar su oposición por los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad. No obstante, adoptando una postura opuesta, Tribunal Registral, mediante Resolución N° 2350-2020-SUNARP-TR-L, ha señalado que el registrador debe rechazar de plano la intervención de un tercero, pues la ley prohíbe la intromisión en el procedimiento registral de un tercero, ya sea para apersonarse u oponerse. En esa misma postura, el entrevistado Choque (2022) señala que al otorgarle legitimidad al titular registral para oponerse al trámite notarial podría dar cabida a retrasos en la calificación del título, denuncias de mala fe y, por lo tanto, ralentización en el mercado inmobiliario. Sin embargo, Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 0018-2015-PI/TC, ha señalado que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad. Además, Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 1042-2002-AA/TC, ha señalado que el derecho de petición es un instrumento o mecanismo que permite a los ciudadanos relacionarse con los poderes públicos, característica esencial del Estado democrático de derecho. Por ello, deberá establecer la posibilidad de que los ciudadanos defiendan sus intereses o realicen la sustentación de sus expectativas, ya sean estos particulares o colectivos en su relación con la Administración Pública. Es decir, si los titulares registrales son los afectados directos de la suplantación de identidad o falsificación de documentos, y está en peligro su bien inmueble, entonces, a través de su derecho de petición deben poder oponerse al procedimiento registral en trámite a fin de defender su

derecho de propiedad, y así el Registro podrá otorgar seguridad jurídica. Por lo tanto, partiendo de las posiciones encontradas se afirma que la *hipótesis general* si se cumple, ya que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica, toda vez que mediante el derecho de petición, el titular registral afectado podría oponerse a la inscripción de un título fraudulento que pretende despojarlo de su propiedad, afectando su derecho constitucionalmente reconocido y la seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos. En ese sentido, a través del otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición se garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

#### 4.1.2.2. Respecto a la hipótesis específica 1

El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble, toda vez que el mismo realizaría la oposición registral sin dependencia de nadie.

A partir de los resultados obtenidos de las entrevistas, se advierte que la mayoría de los entrevistados considera que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite si beneficia su derecho de propiedad inmueble, pues el titular registral cautela y protege su derecho de propiedad. En ese sentido, se destaca lo mencionado por el entrevistado Chumpitaz (2022), al señalar que con el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición se evita el tráfico de terreno, el fraude, la inviolabilidad de propiedad, se protege al propietario legitimado que representa la realidad jurídica, se regulariza el tráfico comercial, reivindica el principio de la buena fe. También, se destaca lo señalado por el entrevistado Flores (2022), al indicar que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición beneficia su derecho de propiedad, toda vez que puede defender su derecho de propiedad inmueble de manera directa y rápida. En esa misma línea, como antecedente Llanos (2019) señala que la oposición registral y la cancelación de asientos por los supuestos de la Ley 30313, si otorgar mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario siempre que los sujetos legitimados por la ley actúen de manera rápida y eficiente. Asimismo, como antecedente Monar (2018) señala que los mecanismos electrónicos efectuados por la SUNARP son eficientes y en



consecuencia otorgan seguridad jurídica, previniendo el fraude inmobiliario, siempre y cuando exista comunicación entre el registro y el titular registral. No obstante, adoptando una postura opuesta, el entrevistado Huamán (2022), considera que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición no beneficia su derecho de propiedad, por cuanto su derecho de propiedad no se ve menoscabado; si se falsifica una escritura pública, ¿quién establece que no es legítima? Sería el notario público ante quien supuestamente se otorgó, por lo que la figura funciona en este sentido. Sin embargo, el Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 04586-2018-PA/TC, señala que el derecho de petición establece los siguientes deberes de la administración: “a) Facilitar los medios para que el ciudadano pueda ejercitar el derecho de petición sin trabas absurdas o innecesarias. b) Abstenerse de cualquier forma o modo de sanción al peticionante, por el solo hecho de haber ejercido dicho derecho. c) Admitir y tramitar el petitorio. d) Resolver en el plazo señalado por la ley de la materia la petición planteada, ofreciendo la correspondiente fundamentación de la determinación. e) Comunicar al peticionante la decisión adoptada”. Además, el otorgamiento de legitimidad beneficia el derecho de propiedad inmueble del titular registral, porque a través de la oposición se posibilita mayores instrumentos de defensa a su derecho de propiedad. Por lo tanto, partiendo de las posiciones encontradas se afirma que la *hipótesis específica 1* si se cumple, toda vez que se le permite al titular registral defender su derecho de propiedad sin dependencia de nadie, y en consecuencia obtener seguridad jurídica sobre el bien inmueble.

#### 4.1.2.3. Respecto a la hipótesis específica 2

La falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo, toda vez se ve sometido a la voluntad de los legitimados por la Ley 30313.

A partir de los resultados obtenidos de las entrevistas, se advierte que la mayoría de los entrevistados considera que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite si perjudica su derecho de propiedad inmueble, por cuanto no puede defender su propiedad ante casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad. En ese sentido, se destaca lo mencionado por el entrevistado Sedano (2022), al señalar que la falta de legitimidad del titular registral para formular

oposición si perjudica su derecho de propiedad, por cuanto no le da la opción como titular registral y principal afectado a defender su derecho de propiedad. Asimismo, se destaca lo señalado por el entrevistado Flores (2022), al indicar que se estaría frente a una afectación al derecho de petición del titular si es que no se le otorga la legitimidad para presentar su oposición, puesto que el derecho de petición es un derecho fundamental reconocido por la Constitución. Entonces ante la verificación de una suplantación evidente ¿cómo se le puede negar el derecho de acción al afectado?, es como negarle el acceso a la justicia hablando ya desde el aspecto procesal. Por regla general, el primero que tiene que defender el derecho es el titular, ahora que eso se ejerza bajo determinadas garantías es otra cosa distinta. En esa misma línea, como antecedente Zevallos (2020) señala que la modificación que realiza la Ley 30313 al código civil es incompatible con el Principio de Fe Pública Registral, por cuanto ya no se puede brindar al adquirente la seguridad de excluir a cualquier persona que atente con su derecho ya inscrito. Asimismo, como antecedente Canchalla, (2017) señala que los cambios en el Derecho de Propiedad están afectando a los usuarios, por lo que la Ley 30313 no es eficiente para enfrentar los casos de falsificación de documentos generados por el fraude inmobiliario. No obstante, adoptando una postura opuesta, el entrevistado Rodríguez (2022), considera que la falta de legitimidad al titular registral no le perjudica su derecho de propiedad, porque puede acudir a las instancias administrativas o judiciales correspondientes a reclamar su derecho. En esa misma línea, el Tribunal Registral, mediante Resolución N° 055-2018-SUNARP-TR-A, ha señalado que de acuerdo al artículo 43 del Reglamento de la Ley 30313, la decisión del Registrador es irrecurrible cuando se trata de un pedido de oposición en el procedimiento registral en trámite. Por ello, el usuario puede acudir ante el Poder Judicial en la vía contencioso administrativo para presentar su pretensión. Sin embargo, el acudir al poder judicial demanda tiempo y dinero, por cuanto la carga procesal es muy elevada, lo cual es de conocimiento de todos, además, hasta acudir al poder judicial y que se califique su demanda, la propiedad puede ser transferida a un tercero, el cual se puede amparar en el principio de buena fe pública registral, sobre todo ahora que la misma Ley 30313, ha modificado los artículos 2013 y 2014 del código civil, beneficiando al tercero de buena fe y desprotegiendo propietario legítimo, por cuanto éste último puede quedar despojado de su propiedad a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad, toda vez que aunque se realice la cancelación de asientos registrales por falsificación de documentos o suplantación de identidad, el tercero de buena quedará protegido, siempre realice una conducta diligente y prudente, tal como lo ha dispuesto el

Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 00018-2015-PI/TC. Además, el mismo Tribunal ha señalado que el contenido esencial del derecho de petición está conformado por dos aspectos: el primero está relacionado con la libertad de cualquier persona para formular peticiones escritas a la autoridad competente; y el segundo, está referido a la obligación de la autoridad a dar respuesta al peticionante (Expediente N° 03410-2010-PA/TC). Por lo tanto, partiendo de las posiciones encontradas se afirma que la *hipótesis específica 2* si se cumple, toda vez que la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición perjudica su derecho de propiedad, al no permitirle protegerlo de manera adecuada y oportuna.

#### 4.1.2.4. Respecto a la hipótesis específica 3

La legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no resulta suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto, en la mayoría de casos estos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto lo que genera pérdida de tiempo y dinero. Además, en el tiempo que dura este procedimiento la propiedad puede ser transferido a un tercero de buena fe.

A partir de los resultados obtenidos de las entrevistas, se advierte que la mayoría de los entrevistados considera que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto no pueden actuar de manera pronta y oportuna ante la urgencia de salvaguardar el derecho de propiedad del titular registral. En ese sentido, se destaca lo mencionado por el entrevistado Berrospi (2022), al señalar que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no es suficiente, dado que la seguridad jurídica viene acompañada de ciertos factores como la urgencia y el peligro de daño causado, la cual se reduciría si el titular registral puede actuar directamente. También, se destaca lo señalado por el entrevistado Peña (2022), al mencionar que no es suficiente la legitimidad otorgada, porque según la casuística muchas veces se ha constatado que existen mafias que se encuentran conformados por profesionales del Derecho en este caso inclusive los legitimados por la Ley N°30313. Asimismo, se destaca lo mencionado por el entrevistado Flores (2022), al señalar que no es suficiente la legitimidad otorgada, porque acudir al

notario, al cónsul, al árbitro, al juez, al funcionario público es tedioso; y si estos se encuentran en otro lugar como sería eso, sería complicado, el malestar del titular registral afectado se incrementaría. En esa misma línea, como antecedente Valverde (2020) señala que la fe pública registral desprotege al propietario legítimo del predio frente al fraude inmobiliario, generando un impacto negativo en el tráfico comercial inmobiliario. No obstante, adoptando una postura opuesta, Tribunal Registral, mediante Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-A, ha señalado que la oposición debe ser presentada por alguna de las personas legitimadas por la Ley 30313, por lo que, al no encontrarse ante uno de los supuestos de ley, se debe rechazar laminariamente la oposición formulada. En esa misma postura, el entrevistado Choque (2022), señala que la legitimidad otorgada es suficiente, porque son ellos quienes al expedir estos documentos viciados tienen mejor base documentaria para determinar que documentos tienen o no los vicios de suplantación o falsedad. Sin embargo, el Tribunal Constitucional, mediante Expediente N° 1042-2002-AA/TC, ha señalado que se desatiende o desprotege el contenido esencial del derecho de petición, cuando éste queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable y lo despojan de la protección constitucional otorgada. Es decir, se está desprotegiendo a los titulares registrales porque se les obliga a estar sujetos a las actuaciones de las personas legitimadas por ley, quienes en la mayoría de los casos no quieren presentar oposición al procedimiento registral en trámite o suelen demorar en presentarlo, constituyendo ello una limitación a su derecho de propiedad y un obstáculo irrazonable para el ejercicio de la acción. Hasta la actualidad se siguen presentando casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, por lo que este mecanismo no cumple por completo su objetivo, pues existe mucha burocracia, tramitología, y además este mecanismo es reactivo y no preventivo. Por lo tanto, partiendo de las posiciones encontradas se afirma que la *hipótesis específica 3* si se cumple, toda vez que se advierte que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no resulta suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, puesto que los titulares registral siguen presentando problemas relacionados al fraude inmobiliario, que perjudican su derecho de propiedad, y en consecuencia, no garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

#### 4.1.3. Implicancias

A partir de la información obtenida en los capítulos de resultados y discusiones, se indican a continuación las siguientes implicancias:

### **Implicancia teórica**

La presente línea de investigación guarda correspondencia con la Ley 30313, sobre la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos, en ese sentido, se ha apreciado en los resultados que la ley antes mencionada no ha otorgado de manera adecuada la legitimidad para formular oposición, perjudicando al titular registral del bien inmueble. Además, la presente investigación contribuye a que se realicen y emitan leyes en concordancia con los derechos fundamentales reconocidos por nuestra constitución, entre ellos, el derecho de petición o también llamado derecho de los ciudadanos, el cual permite que las personas presenten sus peticiones ante la autoridad competente, y que ésta responda y resuelva lo solicitado de manera pronta, oportuna y adecuada, pues de no hacerlo se estaría afectando otros derechos constitucionalmente reconocidos, como por ejemplo, el derecho a la propiedad.

### **Implicancia práctica**

En la presente línea de investigación, se hace mención a la revisión de las resoluciones del Tribunal Registral y el Tribunal Constitucional respecto a la formulación de las oposiciones y las peticiones. Por ello, la investigación sirve para ambos tribunales como una revisión ejemplificadora del tratamiento que se les brinda a las oposiciones registrales, con el objetivo que, se tome en cuenta que la falta de legitimidad de los titulares registrales para formular oposición de manera directa, está afectando sus derechos constitucionales, en especial, el derecho a la propiedad. Asimismo, los servidores públicos del Registro de Predios de la Sunarp podrán estar en la capacidad de observar la figura estudiada con mayor criterio, pues su importancia resulta más comprensible a la luz de los derechos constitucionales.

### **Implicancia metodológica**

La presente línea de investigación facilita bases teóricas que contribuirán para otras investigaciones relacionadas al tema de investigación o aquellas investigaciones que aporten un mayor contenido al conocimiento del tema investigado. Cabe precisar que tenemos varios tipos de justicia, por lo que se podría tener un Registro que resuelva este tipo de conflictos que ponen en peligro la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

### **Implicancia social**

La presente línea de investigación contribuye a la sociedad, toda vez que se ha buscado salvaguardar el derecho de propiedad inmueble de los titulares registrales, quienes actualmente tienen una serie de limitaciones para defender su derecho ante casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, pues tienen que estar sujetos a las actuaciones y voluntad de los legitimados por la Ley 30313. En ese sentido, se contribuye a que las entidades del Estado prioricen la protección de los derechos de los ciudadanos; que busquen mecanismos eficientes y efectivos que protejan las propiedades de los titulares registrales frente al fraude inmobiliario.

#### 4.2 Conclusiones

- Se concluye que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022, toda vez que permite al titular registral tomar conocimiento de tales hechos, apersonarse al registro y oponerse de manera directa a la inscripción registral en base al derecho de petición, a fin de salvaguardar su titularidad y no ser despojado de su propiedad por un título fraudulento, que afecta su derecho de propiedad y la seguridad jurídica que otorga los registros públicos.
- En conclusión, el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble, toda vez que se le permite al titular registral defender su derecho de propiedad sin dependencia de nadie y en consecuencia obtener seguridad jurídica deseable.
- Se concluye que la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo, toda vez se ve sometido a la voluntad de los legitimados por la Ley 30313, quienes no defienden su derecho de manera adecuada y oportuna.
- Se concluye que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto, en la mayoría de casos estos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto lo que genera pérdida de tiempo y dinero. Además, en el tiempo que dura la

tramitología de la oposición, la propiedad puede ser transferido a un tercero de buena fe, el cual ha sido beneficiado por la Ley 30313, al haberse establecido que el tercero de buena conserva su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se cancele el asiento de inscripción.



## REFERENCIAS

- Aguilar, S. y Barroso, J. (2015). La Triangulación de datos como estrategia en investigación educativa. *Pixel Bit*, Volumen 47, 73-88.
- Álvarez-Gayou, J. (2003). *Cómo hacer investigación cualitativa. Fundamentos y metodología*. Paidós.
- Avendaño, F. y Avendaño, J. (2019). *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP.
- Avila, F. (2017) El registrador de la propiedad y la impugnación de las negativas de inscripción. (Trabajo de investigación para obtener el grado de Magister) Universidad Regional Autónoma de Los Andes “Uniandes” Universidad Católica de Cuenca, Ambato – Ecuador.
- Baena, G. (2017). *Metodología de investigación serie integral por competencia* (3.<sup>a</sup> ed.) Grupo Editorial Patria.
- Bartra Cavero, J., & Autor. (2006). *Silencio Administrativo*. Lima.
- Caicedo, E. (1996). Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad inmueble. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, (97), 272-306. <https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/view/4321/4011>
- Canchalla, J. (2017), en su tesis titulada *Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017*. (Tesis de pregrado) Universidad Cesar Vallejo.
- Constitución Política del Perú de 1993
- Chang, R. (2019). La fe notarial y la seguridad jurídica afianzada en compraventa de bienes inmuebles a través de la creación de un sistema informático vinculante para notarios y registradores de la propiedad. (Trabajo de investigación para obtener el grado de Magister) Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.
- Del Águila, L. (2019) Eficacia de la Ley N° 30313 en la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015 – 2018. (Tesis de posgrado) Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Diez, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial: Las relaciones jurídico reales- El Registro de la Propiedad, la posesión* vol. III. Madrid: Editorial Civitas S.A .

Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *VOX JURIS*, 33 (1), 183-208.  
<https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/975/782>

Faraldo, P. (2010). Suplantación de identidad y uso de nombre supuesto en el comercio tradicional y electrónico. UNED. *Revista de Derecho Penal y Criminología*, 3.<sup>a</sup> Época, (3), 73-134.

Gonzales, G., y Quintana, R. (2010). La inmatriculación de predios. En *Gaceta Jurídica. Manual de procedimientos registrales* (pp. 9 - 114). Gaceta Jurídica.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.<sup>a</sup> ed.) McGRAW-HILL / Interamericana Editores, S.A. de C.V.

Hidalgo, I. Portocarrero, R. y Quiroz, V (2018) El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa en el periodo 2015 – 2017. (Tesis de pregrado) Universidad Nacional de Ucayali.

Huanco, H. (2015). Análisis de la Ley 30313: el fraude inmobiliario. Instituto Pacifico, Volumen 10, 48-54.

Jiménez, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, Volumen 125, 79-116.

Lazo, R. (2013) *Mecanismos registrales para la seguridad jurídica ante la falsificación*. Lima: Escuela de Edición de la Escuela de Capacitación Registral.

Ley 30313, de 25 de mayo de 2015. Diario Oficial El Peruano, de 26 de mayo de 2015, 549442-549444. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>

Llanos, G. (2019). La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la Zona Registral N° IX – Sede Lima. (Tesis de pregrado) Universidad San Ignacio de Loyola.

Martínez, E. (2017) El rol de regulación y fiscalización del estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 al 2016. (Tesis de pregrado) Universidad Cesar Vallejo.

Membrillo, F. (2017). La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento. (Tesis de pregrado) Universidad Cesar Vallejo.

Medina, J. (2017). La garantía jurídica en el procedimiento registral. (Trabajo de investigación para obtener el grado de Magister) Universidad Tecnológica Indoamérica, Ambato- Ecuador.

Mendoza, N. (2019). La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio. (Trabajo de investigación para obtener el título de Abogado) Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.

Monar, J. (2018). Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos. (Tesis de pregrado) Universidad Norbert Wiener.

Muntané, J. (2010). Introducción a la Investigación Básica. RAPD ONLINE, 33 (3), 221-227.

g

Pérez, A. (2000). La Seguridad Jurídica: Una Garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho de la UNED*, (15), 25-38. <http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:bfd-2000-15-48A09575/pdf>

Real Academia Española. (2020). Falsificación de documentos. En Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/falsificaci%C3%B3n-de-documento-p%C3%ABlico>

Real Academia Española. (2020). Seguridad jurídica. En Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/seguridad-jur%C3%ADdica>

Reglamento de la Ley 30313, de 22 de julio de 2016. Diario Oficial El Peruano, de 23 de julio de 2016, 594136-594144. <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11>

Resolución N° 609 -2017-SUNARP-TR-T, de fecha 23 de agosto de 2017.

Resolución N° 250 -2028-SUNARP-TR-L, de fecha 05 de septiembre de 2018.

Resolución N° 1881 -2028-SUNARP-TR-L, de fecha 16 de agosto de 2018.

Resolución N° 1716 -2028-SUNARP-TR-L, de fecha 25 de julio de 2018.

Resolución N° 055 - 2018-SUNARP-TR-T, de fecha 30 de enero de 2018.

Resolución N° 870 -2019-SUNARP-TR-L, de fecha 03 de abril de 2019.

Resolución N° 479 - 2020-SUNARP-TR-T, de fecha 12 de octubre de 2020.

Resolución N° 1630 -2020-SUNARP-TR-L, de fecha 15 de septiembre de 2020.

Resolución N° 2350 -2020-SUNARP-TR-L, de fecha 16 de diciembre de 2020.

Resolución N° 026-2021-SUNARP-TR-A, de fecha 22 de enero de 2021.

Rojas, J. (2018). Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el Registro. (Tesis de posgrado) Universidad San Martín de Porres.

Rubio, D. (2010). Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada y la de predios y derechos mineros: Análisis y propuestas. En Gaceta Jurídica. Manual de procedimientos registrales (pp. 179- 201). Gaceta Jurídica.

Salazar, M., Icaza, M. y Alejo, O. (2018). La importancia de la ética en la investigación. Universidad y Sociedad, 10(1), 305-311.

Sevillano, R. (2018). Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú. (Tesis de pregrado) Universidad Tecnológica del Perú.

SUNARP. <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>).

Tarazona, F. (2010). El folio real y personal y su trascendencia en los registros jurídicos. En Gaceta Jurídica. Manual de procedimientos registrales (pp. 145- 175). Gaceta Jurídica.

Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, de 22 de enero de 2019. Diario Oficial El Peruano, de 23 de enero de 2019. <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0005/13-texto-unico-ordenado-de-la-ley-27444-ley-de-procedimiento-administrativo-general-1.pdf>

Tribunal Constitucional del Perú. Sentencia de Fondo recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC caso denominado “Tercero de buena fe”, de fecha 05 de marzo de 2020.

Tribunal Constitucional (2002, 18 de agosto). Sentencia EXP. N° 0941-2001-AA/TC.

Tribunal Constitucional (2002, 06 de diciembre). Sentencia EXP. N° 1042-2002-AA/TC

Tribunal Constitucional (2010, 31 de mayo). Sentencia EXP. N° 03410 2010-PAJTC.

Tribunal Constitucional (2020, 05 de marzo). Sentencia Expediente 0018-2015-PI/TC.

Tribunal Constitucional (2021, 19 de enero). Sentencia EXP. N° EXP. N° 04586-2018-PA/TC

Valverde, M. (2020). La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018. (Tesis de pregrado) Universidad César Vallejo.

Zevallos, M. (2020). La Modificación al contenido esencial del Principio de Fe Pública Registral por la Ley 30313. (Tesis de pregrado) Universidad Católica San Pablo.

## ANEXOS

### ANEXO 1. Matriz de Consistencia

LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022.				
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p><b>PG:</b> ¿De qué manera el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022?</p>	<p><b>OG:</b> Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.</p>	<p><b>HG:</b> El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos garantiza la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022, toda vez que permite al titular registral tomar conocimiento de tales hechos, apersonarse al registro y oponerse de manera directa a la inscripción registral, a fin de salvaguardar su titularidad, ya que recurrir al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que este se oponga, le genera tiempo y dinero, por un lado, para cubrir los gastos personales y por otro, los servicios de los funcionarios, quienes a su vez en la mayoría de casos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto. Por ello, al oponerse el titular registral de manera directa, el registrador debe, mediante oficio, solicitar el pronunciamiento de la veracidad del contenido del título presentado, por parte del funcionario competente que supuestamente lo emitió (notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro).</p>	<p><b>Categoría 1:</b> Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.</p> <p><b>Sub categorías</b></p> <p><b>C1-1:</b> La oposición registral y la seguridad jurídica en la Zona Registral N° IX Sede Lima.</p> <p><b>Categoría 2:</b> Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite.</p> <p><b>Sub categorías</b></p> <p><b>C2-1:</b> La suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles.</p> <p><b>C2-2:</b> La falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles.</p> <p><b>C2-3:</b> Mecanismos de protección frente a casos de suplantación de</p>	<p><b>1. Tipo de Investigación</b></p> <p><b>Según la finalidad:</b> Básica</p> <p>Según el enfoque: Cualitativa</p> <p>Según el alcance: correlacional – explicativo.</p> <p><b>2. Población y muestra:</b></p> <p><b>Población:</b> La población de la investigación está conformada por los <i>Registradores Públicos y Técnicos Registrales del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, así como por los Abogados especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral.</i></p> <p><b>Muestra:</b> <u>Dos (2) Registradores Públicos</u> del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima, <u>dos (2) Técnicos Registrales</u> del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima y <u>cinco (5) abogados especialistas</u> en Derecho Civil y Derecho Registral.</p>

LA LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022.

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	identidad o falsificación de documentos.	3. Técnicas e Instrumentos
<p><b>PE1:</b> ¿De qué manera el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble?</p> <p><b>PE2:</b> ¿De qué manera la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos perjudica su derecho de propiedad inmueble?</p> <p><b>PE3:</b> ¿La legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022?</p>	<p><b>OE1:</b> Determinar si el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble.</p> <p><b>OE2:</b> Determinar si la falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo.</p> <p><b>OE3:</b> Analizar si la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.</p>	<p><b>HE1:</b> El otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos beneficia su derecho de propiedad inmueble, toda vez que el mismo realizaría la oposición registral sin dependencia de nadie.</p> <p><b>HE2:</b> La falta de legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación perjudica su derecho a la propiedad y a la defensa del mismo, toda vez se ve sometido a la voluntad de los legitimados por la Ley 30313.</p> <p><b>HE3:</b> La legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación no resulta suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, por cuanto, en la mayoría de casos estos no muestran interés y en algunos se niegan a oponerse, tornándose este en un procedimiento largo y obsoleto lo que genera pérdida de tiempo y dinero. Además, en el tiempo que dura este procedimiento la propiedad puede ser transferido a un tercero de buena fe.</p>	<p>identidad o falsificación de documentos.</p>	<p><b>3. Técnicas e Instrumentos</b></p> <p><b>Técnicas:</b> Entrevistas y Análisis documental.</p> <p><b>Instrumentos:</b> cuestionario de entrevista, fichas textuales, bibliográficas y de resumen, y la guía de análisis documental.</p> <p><b>4. Procedimiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrevistas</li> <li>- Análisis documental</li> </ul>

## ANEXO 2. Ficha de entrevista

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** \_\_\_\_\_

**Cargo:** \_\_\_\_\_

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

### PREGUNTAS

**1. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**2. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**3. ¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**4. ¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**5. ¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**6. ¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**7. ¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

**8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta.

---

**10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta.

---

**11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta.

---

**12. ¿Tiene algún aporte final?**

Rpta.

---

---

Muchas gracias por su atención.

.....

Firma

### ANEXO 3. Guía para análisis documental

#### Guía de Análisis documental N° 1

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones del Tribunal Registral

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> <b>Año:</b> <b>Asunto:</b>	<b>Apelante:</b>

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	
2	Materia controvertida	
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	
4	Decisión final	

#### Guía de Análisis documental N° 2

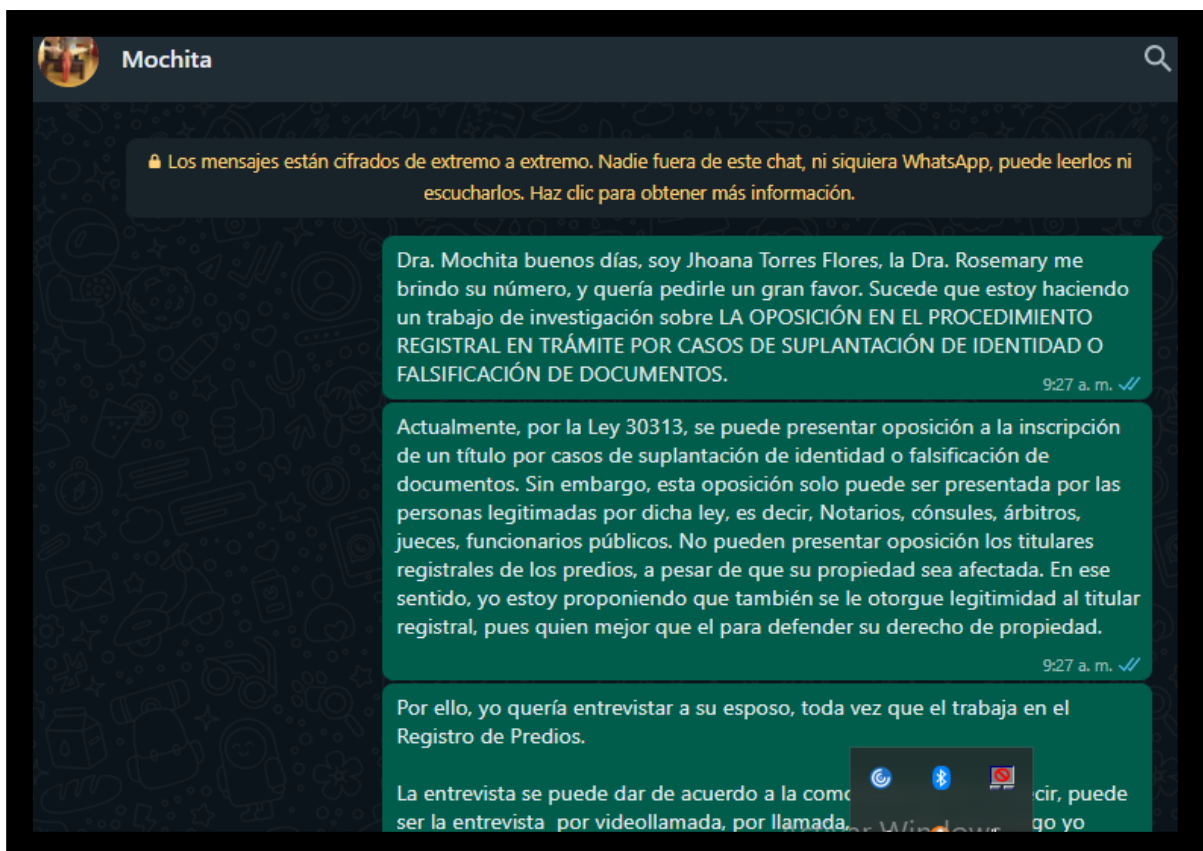
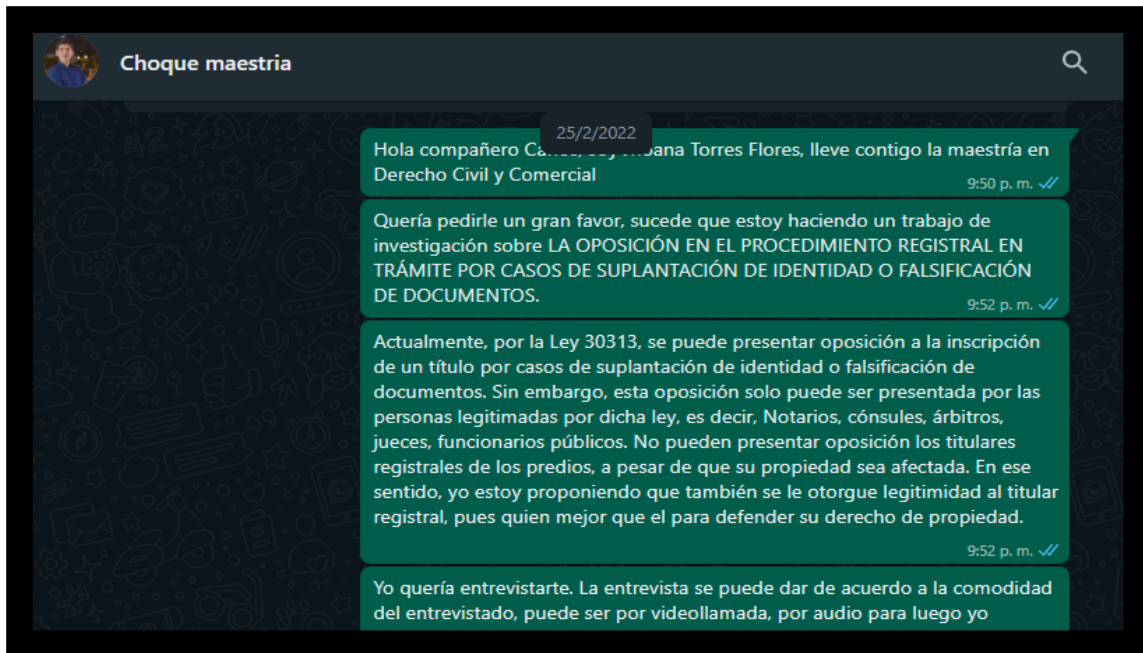
**Técnica:** Análisis Documental

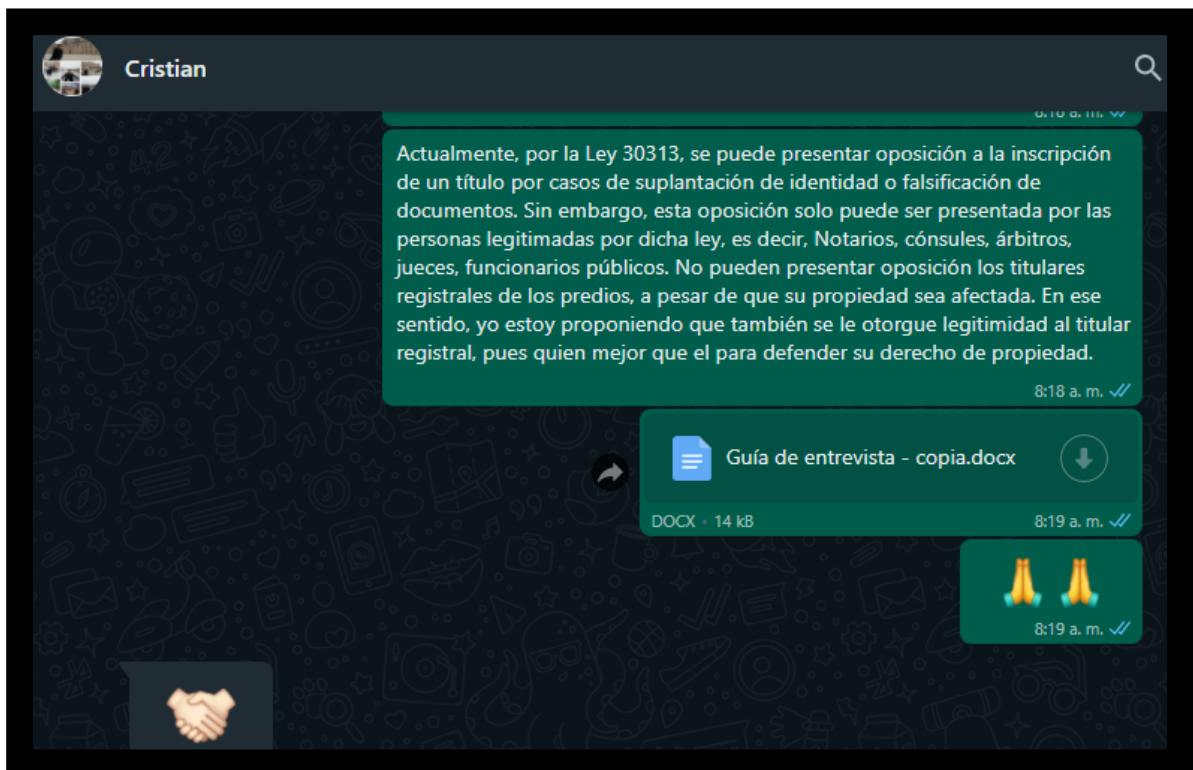
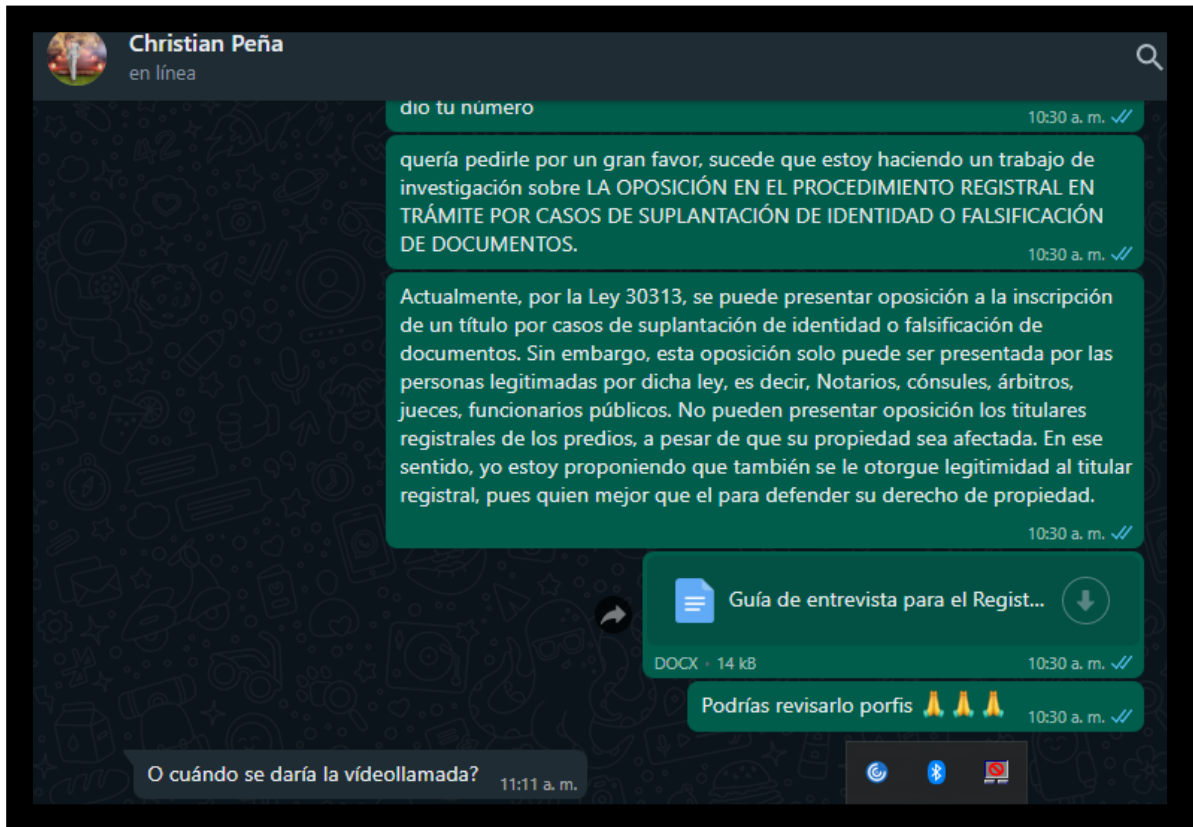
**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones del Tribunal Constitucional

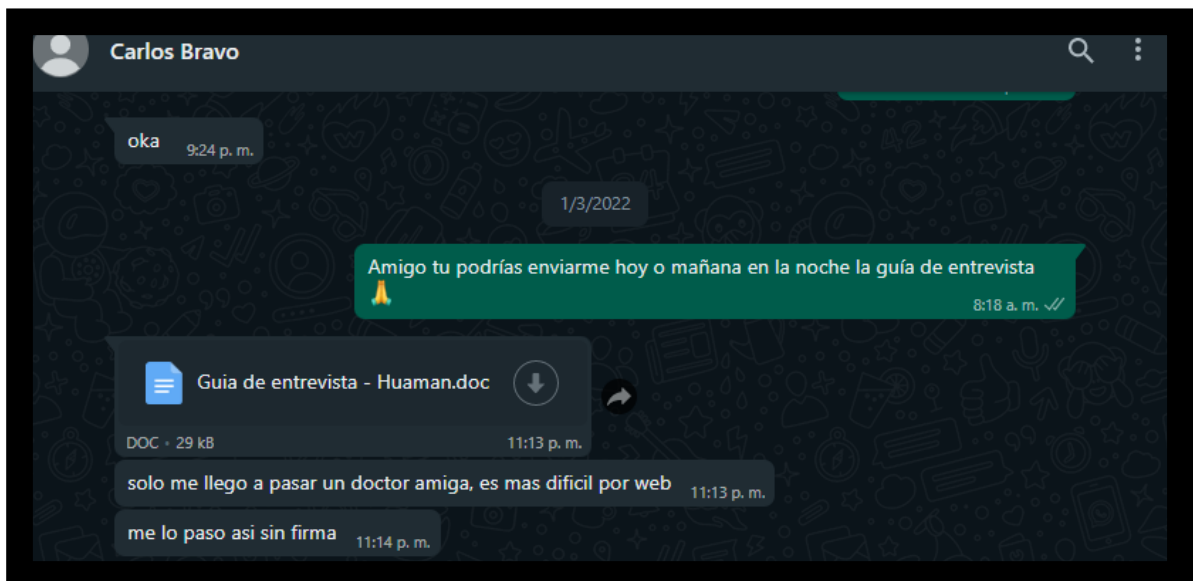
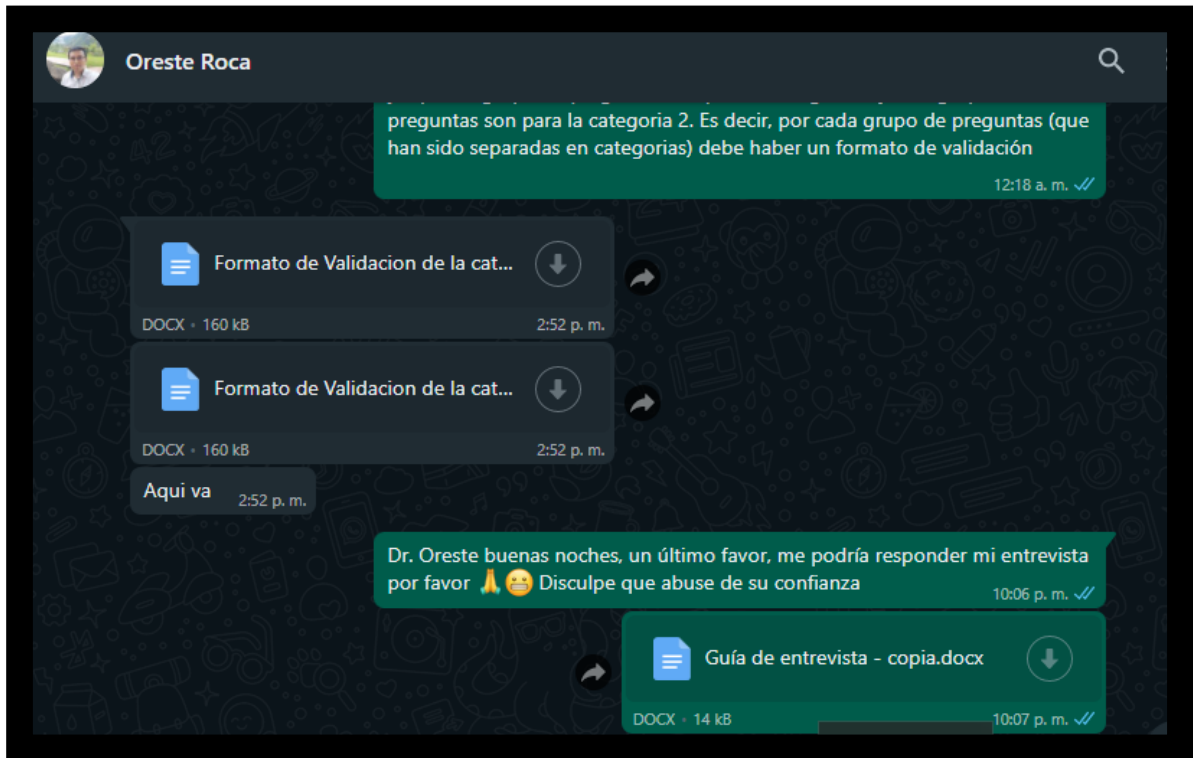
DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> <b>Año:</b> <b>Asunto:</b>	<b>Demandante:</b> <b>Demandado:</b>

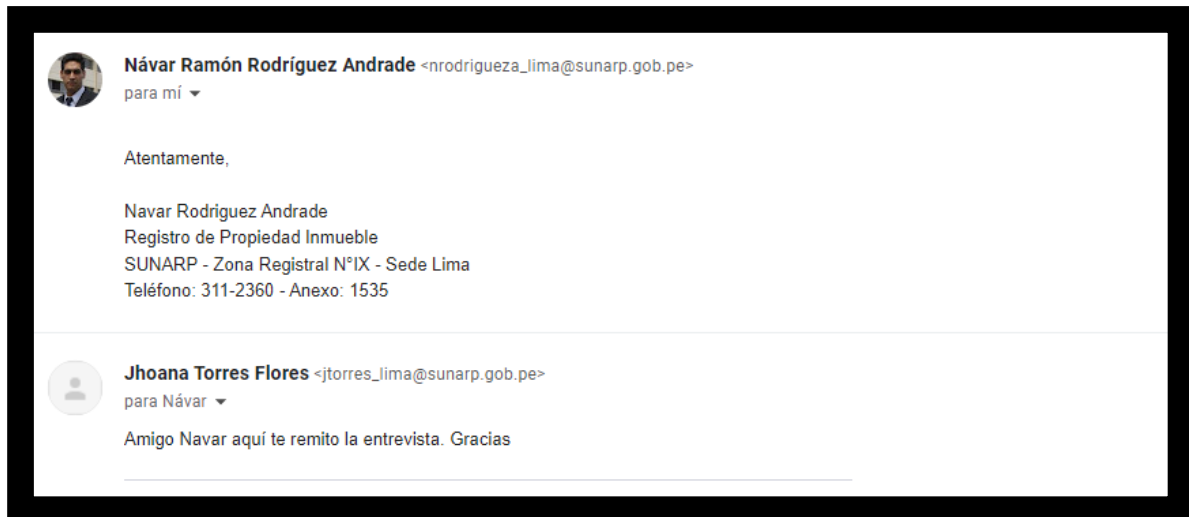
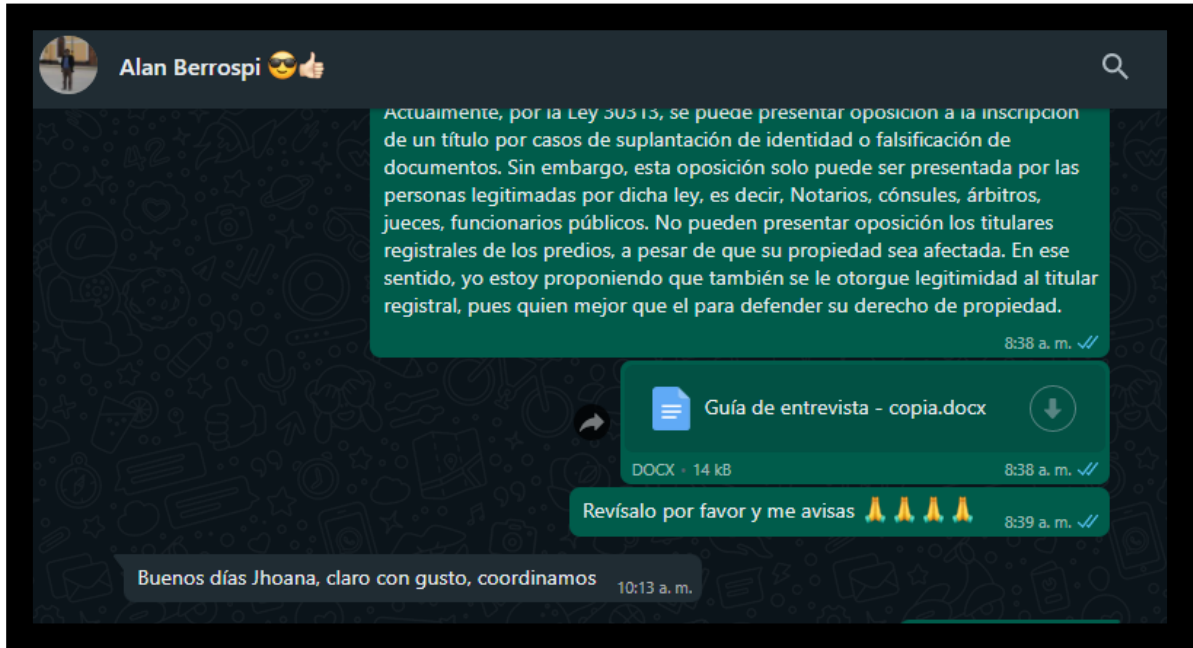
CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	
2	Materia controvertida	
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	
4	Decisión final	

#### ANEXO 4. Coordinaciones para aplicar las entrevistas









## ANEXO 5. Instrumento de las Entrevistas

**Ficha de Entrevista para trabajadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX Sede Lima**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** VICTOR HUAMAN DE LA CRUZ

**Cargo:** REGISTRADOR PÚBLICO Z.R.N°IX-LIMA

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. En principio no, toda vez que desnaturaliza el procedimiento, ya podría decirse que se vuelve contencioso, en segundo lugar, unilateralmente el titular registral puede alegar esto y se convertiría en un abuso del derecho, se debe de tener en cuenta que esta figura se da cuando una persona se presenta ante una autoridad o funcionario, por tanto, quien lo determina es esa autoridad.

2. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Mi respuesta sería la misma que la primera pregunta. No, toda vez que desnaturaliza el procedimiento, ya podría decirse que se vuelve contencioso.

3. **¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. La seguridad jurídica está dada. El hecho de darle legitimidad para oponerse significaría dar un derecho que no corresponde al titular registral.

4. **¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. No, su derecho de propiedad no se ve menoscabado; si se falsifica una escritura pública, ¿quién establece que no es legítima? El notario ante quien supuestamente se otorgó, entonces la figura creo que funciona en este sentido y no podría otorgarse esa facultad al titular registral.

5. **¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. No lo perjudica.

6. **¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Por el contrario, creo que es suficiente.

7. **¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. Así es, en todo caso revestir o fortalecer esto.

8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Así es, pero, en definitiva, corresponde al Registro estar siempre un paso adelante para evitar esto.

9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Claro que sí.

10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. No, pues el registro en el tema de seguridad debe estar un paso adelante.

11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Por el momento sí, hasta que se vayan implementando otros mecanismos.

12. ¿Tiene algún aporte final?

Rpta. Las facultades la titular creo que no corresponden, por el contrario, lo que se deben de buscar es nuevos mecanismos que estén acorde con la tecnología, que avanza día a día.

Muchas gracias por su atención.

.....  
Firma



Ficha de Entrevista para trabajadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX  
Sede Lima

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** HUGO LUIS SEDANO NÚÑEZ

**Cargo:** Registrador Público del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?

Rpta. Sí, por cuanto como titular registral es el principal afectado en caso de suplantación de identidad.

2. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. Sí, por cuanto como titular registral es el principal afectado en caso de falsificación de documentos.

3. ¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Definitivamente sí garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles, otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral, porque es el titular registral el principal afectado.

4. ¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Rpta. Sí beneficia su derecho de propiedad por cuanto lo protege contra la comisión de delitos en contra de su derecho de propiedad.

5. ¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Rpta. Sí lo perjudica, por cuanto no le da la opción como titular registral y principal afectado a defender su derecho de propiedad.

6. ¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Considero que la legitimidad de los indicados funcionarios es insuficiente, y debería otorgarle legitimidad al titular registral, como principal afectado.

7. ¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?

Rpta. Si considero que debe haber una coordinación o nexo debidamente regulado entre los funcionarios indicados y el titular registral, para que no sea mal utilizada la oposición dentro del procedimiento registral.

**8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Claro que vulnera la suplantación de identidad en el procedimiento registral, porque la finalidad de la institución registral es otorgar seguridad jurídica, y todo aquello que atente contra esta seguridad vulnera a todo el sistema registral.

**9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Claro que vulnera la falsificación de documentos en el procedimiento registral, porque la finalidad de la institución registral es otorgar seguridad jurídica, y todo aquello que atente contra esta seguridad vulnera a todo el sistema registral.

**10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. No son suficientes, siempre es importante buscar y actualizar nuevos mecanismos para la protección de los derechos de propiedad de los titulares registrales.

**11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Es el mejor mecanismo hoy en día para la protección de los derechos sobre los bienes inmuebles, pero es importantes actualizar y buscar mecanismos más eficaces, para que la finalidad de la institución registral realmente se cumpla, que es el otorgar seguridad jurídica.

**12. ¿Tiene algún aporte final?**

Rpta. Es importante dotar a la institución registral de nuevos mecanismos de protección de los derechos de los titulares registrales, por cuanto los existentes pueden quedar obsoletos o ser superados por las mafias que buscan nuevos mecanismos de burlar la seguridad jurídica que otorga la institución registral.

Muchas gracias por su atención.



Firmado digitalmente por:  
SEDANO, NÚÑEZ, Hugo JHH.....  
Código: 7026099898 hard  
Código: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 01/03/2022 00:39:42-0500

**FICHA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y DERECHO REGISTRAL**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA

**Cargo:** Profesor de Derecho Civil en la UNMSM

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?

Rpta. Sí, porque es el más interesado en que tales actos no se inscriban, pero ello no debe llevar a que se oponga sin pruebas evidentes, como peritaje de firma, o registro de viaje en el extranjero.

2. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. Sí, porque es el más interesado en que tales actos no se inscriban, pero ello no debe llevar a que se oponga sin pruebas evidentes, como peritaje de firma, o registro de viaje en el extranjero. Si fuera documentos con participación de notarios, tendría que recabar su declaración.

3. ¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Pues sí, ya que coadyuvaría a no afectar la titularidad correcta de los bienes inmuebles.

4. ¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Rpta. Sí, ya que siendo el más afectado, tendría que tener facultad de poder defender su derecho de propiedad inmueble.

5. ¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Rpta. Es algo relativo, ya que, aunque no tenga legitimidad, puede recurrir a funcionarios públicos y al notario y árbitro, para poder oponerse, pero estimo que ello no es suficiente, y tendría que tener legitimidad también.

6. ¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Efectivamente, considero que, si bien ello genera mayor celeridad en la evaluación, muchas veces estos no son celeres en su accionar, o no es posible ubicarlos.

7. ¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?

Rpta. Considero que puede haber excepciones a ello, y que, en defecto de estos, pueda él mismo oponerse al procedimiento registral.

8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Es claro que la suplantación de identidad vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos y que debe evitarse con pruebas fehacientes, no por mera declaración del supuesto afectado.

9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Por supuesto, ya que Registros Públicos publicita actos reales con oponibilidad erga omnes, y por ende no puede permitirse actos falsos.

10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. Considero que si bien son adecuados se necesita más mecanismos de protección, ya que dichos actos ilegales, que se efectúan obviamente con dolo, siempre tratan de mejorar sus actos delictivos.

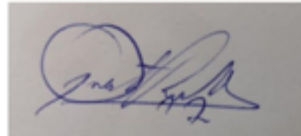
11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Creo que la oposición registral es un mecanismo adecuado desarrollado para actuar en el procedimiento registral, creando un modo menos largo, que recurrir al Poder Judicial.

12. ¿Tiene algún aporte final?

Rpta. Considero que, si bien puede permitirse al titular registral oponerse en el procedimiento registral, ello no debe llevar a que se convierta en un litigio y demore la decisión del registrador público.

Muchas gracias por su atención.



.....  
Firma

**Ficha de Entrevista para especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** ALAN FELIX BERROSPÍ ACOSTA

**Cargo:** ABOGADO

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. Si, porque el titular registral es el afectado con la suplantación de identidad, es el principal interesado en que no sea despojado que su propiedad y coadyuvar con todos los medios necesarios para evitar todo tipo de daños.

2. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Si, porque el titular registral es el afectado con la suplantación de identidad, es el principal interesado en que no sea despojado que su propiedad y coadyuvar con todos los medios necesarios para evitar todo tipo de daños

3. **¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Si, porque en el mejor de los casos aun no garantiza del todo, pero mejora las oportunidades para que el titular proteja su derecho.

4. **¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Si, porque como titular registral cautela su patrimonio.

5. **¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Si, porque el titular registral debe tener la oportunidad de defender la propiedad que por derecho le pertenece.

6. **¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no es suficiente, dado que la seguridad jurídica viene acompañada de ciertos factores como la urgencia y el peligro de daño causado, la cual se reduciría si el titular registral puede actuar directamente.

7. **¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. Considero que no.

8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Sí, porque transgrede los medios de protección que cautelan la propiedad y una publicidad confiable frente a terceros.

9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Sí, porque transgrede los medios de protección que cautelan la propiedad y una publicidad confiable frente a terceros.

10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. Considero que no, porque aún cuando se cuentan con medios, en la realidad se aprecian casos en los cuales la seguridad jurídica no cumple su función para la cual fue creada, afectando el derecho de propiedad de los titulares registrales.

11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. Considero que por el momento sería apresurado considerarlo como el mejor mecanismo, no obstante, sería un mecanismo idóneo que coadyuva a defender el derecho de los derechos registrales.

12. ¿Tiene algún aporte final?

Rpta. Que en todos los casos se mejoren los mecanismos para proteger el derecho de los titulares registrales.

Muchas gracias por su atención.

.....  
Firma

**Ficha de Entrevista para especialistas en Derecho Civil y Derecho Registral**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022.

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** Cristhian Rafael Chumpitaz Pariona

**Cargo:** Secretario Judicial del Poder Judicial

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, considero en mérito a la Ley N° 30313, donde se advierte que el administrado está facultado para oponerse al procedimiento de inscripción registral en trámite a fin de que los Registros Públicos, ordena la oposición, tacha, y/o paralización del trámite por suplantación de identidad.

2. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, estamos en un auge del crecimiento inmobiliario, y que debido al fraude inmobiliario debe otorgarse como titular registral del inmueble el derecho, a formular oposición ante la advertencia de la existencia de falsificación de documento, del cual genera la apariencia del que el propietario supuestamente legitimado es quien celebra el contrato, etc., sobre el inmueble y en virtud del principio de inviolabilidad de la propiedad que ostenta el propietario, no puede ser perjudicada por una voluntad que nunca presuó.

3. **¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, porque se le da la oportunidad de oponerse ante la existencia probada de suplantación de identidad o falsificación de documento, que se da en gran medida cuando existe el tráfico inmobiliario, y al no verse perjudicado por la pérdida de su propiedad, debe darse las garantías para que pueda ejercer su derecho de defensa en la protección de su propiedad.

4. **¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, se evita el tráfico de terreno, el fraude, la inviolabilidad de propiedad, protegen al propietario legitimado que representa la realidad jurídica, se regulariza el tráfico comercial, reivindica el principio de la buena fe.

5. **¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, la pérdida de su derecho de propiedad, a la inviolabilidad de su derecho de propiedad, su derecho a la propiedad privada, a no ser privado de sus bienes, a su derecho de usar, disfrutar, disponer por el mismo de su bien.

6. **¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Si, efectivamente no es suficiente, debe facultarse al titular registral pueda también utilizar los mecanismo legales para oponerse ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad, quien mas, que el como titular registral como parte interesada, debe hacer valer su derecho en defender su propiedad privada.

7. **¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. No porque, el hecho de que no estén vinculado con los actos viciados, no debe recortarse su derecho a que sea el propio propietario titular quien pueda oponerse a formular oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite.

8. **¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Si, en el sentido que acrecienta los actos ilícitos y las mafias inmobiliarias, con la suplantación de identidad, con detrimento de los derechos del propietario, debe apuntarse con la legitimidad de oponerse a proteger la seguridad jurídica en el tráfico comercial inmobiliario, argumento válido para no dejarse en estado de indefensión al propietario.

9. **¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Si porque crea inseguridad jurídica, producto de la transferencia ilícita de bienes en los supuestos de falsificación de documento.

10. **¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. No, debido que el boom inmobiliario crece agranda escala como los tráficos o fraudes comerciales de terreno, que a través de ello, crea diversas modalidades ilícitas, como suplantación de identidad, falsificación de documentos o simulación de actos jurídicos, y la realidad es que con los mecanismo implementados por la Sunarp hasta ahora no se puede detener en gran medida ello, debe replantearse y formularse nuevos mecanismo para poder dar respuesta a estos hechos ilícitos.

11. **¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. En cierta medida sí, porque ante hecho de tomar conocimiento de un trámite registral que no esté siendo realizado por el o por ella, puede oponerse el titular, pero en el caso que no tome conocimiento, el verdadero titular propietario legitimado, que pasaría, que opciones tendría, cabe preguntarse.

12. **¿Tiene algún aporte final?**

Rpta. Por el momento no.

Muchas gracias por su atención.



Firma



FICHA DE ENTREVISTA PARA ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y DERECHO REGISTRAL

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** Carlos Geraldó CHOQUE SALAMANCA

**Cargo:** Abogado, especialista en derecho civil y registral, actualmente laboro como analista registral en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tacna.

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?

No, pues, el procedimiento administrativo registral es uno de naturaleza no contenciosa, ello significa que excluye la intervención de partes conflictuadas y de posiciones antagónicas, y permitir que la oposición sea realizada directamente por el titular registral desconfiguraría la naturaleza del procedimiento, pues, aunque la oposición se formula por determinados supuestos, ya de por sí cambia la esencia del procedimiento registral.

2. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?

No, pues, el procedimiento administrativo registral es uno de naturaleza no contenciosa, ello significa que excluye la intervención de partes conflictuadas y de posiciones antagónicas, y permitir que la oposición sea realizada directamente por el titular registral desconfiguraría la naturaleza del procedimiento, pues, aunque la oposición se formula por determinados supuestos, ya de por sí cambia la esencia del procedimiento registral.

3. ¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?

No, pues debe tenerse en consideración que la seguridad jurídica en un procedimiento registral, no solamente está dirigida al disponente de un derecho, como podría ser hipotéticamente un afectado por suplantación o falsedad documentaria, sino que también está dirigida a la protección del adquirente de un derecho; en ese sentido, al otorgarle legitimidad al titular registral para oponerse al trámite notarial podría dar cabida a retrasos en la calificación del título, denuncias de mala fe y por lo tanto, ralentización en el mercado inmobiliario.

4. ¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?

Sí, efectivamente, como consecuencia que el marco normativo le posibilite mayores instrumentos de defensa a su derecho de propiedad, ésta se fortalece; sin embargo, tal como lo dije en la respuesta anterior, esta legitimidad otorgada al titular registral va en desmedro del adquirente del derecho.

**5. ¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

No, pues ante la hipótesis probable de que el legitimado por ley (cónsul, notario, juez o funcionario público) demore o no atienda la denuncia formulada por el interesado, lo cual involucraría que el título en trámite llegue a inscribirse, puede ser evitada con el mecanismo estipulado en el artículo 3.5. y 3.6 de la Ley N° 30313, la cual señala expresamente, lo siguiente:

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

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

Como se puede ver, de los numerales citados, el denunciante, sin esperar el plazo reglamentario para que el legitimado por ley se pronuncie, tiene derecho a comunicar que ha interpuesto una denuncia ante la autoridad correspondiente. ¿qué efectos tiene esta comunicación en el procedimiento registral?, el artículo 25, 26, 27 y 28 del Reglamento de la Ley N° 30313 lo regula de la siguiente manera (se transcribe solo el artículo 25 y 26 por ser más relevantes:

**"Artículo 25. Acciones de la instancia registral al tomar conocimiento de la denuncia de oposición al título en trámite**

*Ante el conocimiento de la denuncia, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles la instancia registral oficia a la autoridad o funcionario legitimado en los domicilios indicados en el artículo 17 del presente Reglamento, para que cumpla con atenderla debidamente.*

**Artículo 26. Suspensión y prórroga de la vigencia del asiento de presentación del título en trámite**

*El asiento de presentación del título en trámite se suspende o se prórroga en los siguientes términos:*

*1. En el caso de que se oficie a la autoridad o funcionario legitimado, el registrador suspende la vigencia del asiento de presentación por un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde el día siguiente de la remisión del oficio a la autoridad o funcionario legitimado.*

*2. En el caso de que se oficie a la autoridad o funcionario legitimado, el Tribunal Registral prórroga el plazo para resolver el recurso de apelación por veinte (20) días hábiles adicionales contados desde el día siguiente de la remisión del oficio a la autoridad o funcionario legitimado."*

Como se puede ver, el efecto inmediato de la comunicación de la interposición de una denuncia ante Registros Públicos, es la suspensión del título en trámite y con ello el Registro inicia las acciones administrativas a fin de constatar que el funcionario legitimado se pronuncie. Ahora, si bien el titular registral no cuenta con legitimidad procesal o procedimental para oponerse al procedimiento registral, considero que, atendiendo a los dispositivos legales transcritos, el titular registral goza de una suerte de legitimidad sustantiva, entendida ésta como aquella posición jurídica que tiene el titular registral dentro de un acto inscribible, llámese, vendedor en un contrato de compraventa en vía notarial, demandado o empleado en un proceso judicial, administrado en un procedimiento administrativo, o parte contendiente en un proceso arbitral; es esta legitimidad sustantiva la que le posibilita que comunique a las instancias registrales de la denuncia interpuesta.



En ese sentido, considero que la comunicación a que hago alusión suple adecuadamente la falta de legitimidad procedimental en el trámite de oposición, pues veamos, pongámonos en la hipótesis de que el titular registral tenga la legitimidad procedimental para oponerse, ¿qué sucedería?, lo primero es que el Registro Público no tiene la etapa probatoria para determinar una suplantación o falsedad documentaria, entonces, necesariamente oficiará a la autoridad o funcionario que expidió el documento en donde presuntamente se incurre en vicio; con la confirmación de la existencia del vicio se podrá tachar el título, ¿qué estamos viendo?, estamos viendo que la legitimidad procedimental otorgada al titular registral resultaría ilusoria pues éste no determina que un documento adolece de un vicio (falsedad o suplantación), pues de todas maneras serán las autoridades que expidieron el documento quienes determinen ello. ¿se lograría el mismo mecanismo procedimental si el titular registral no tuviera legitimidad procedimental tal cual lo conocemos hoy por ley?, si, por supuesto, entonces vemos que el derecho de comunicar de la denuncia interpuesta y la hipotética legitimidad procedimental otorgada ante titular registral para fines prácticos serían lo mismo.

**6. ¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Si, porque son ellos quienes al expedir estos documentos viciados tienen mejor base documentaria para determinar que documentos tienen o no los vicios de suplantación o falsedad.

**7. ¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Si, pero debo precisar que esa sujeción aludida, no debe entenderse que, si estos sujetos legitimados no se pronuncian dentro del plazo reglamentaria (5 días), el derecho del titular registral quedaría desprotegido, pues debe tenerse presente que la Ley N° 30313 posibilita que el denunciante acuda al 'superior jerárquico' para que éste disponga el pronunciamiento e incluso se podría formular una segunda denuncia y comunicar dicha denuncia ante registros públicos a fin ampliar más la suspensión del asiento de presentación y con ello si el titular registral lo considera formular las medidas cautelares de no innovar con efectos incluso a los títulos en trámite, como el Tribunal Registral lo ha admitido.

**8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Si, evidentemente la vulnera, el eslogan de la SUNARP es "protegemos lo que tanto te costó", este enunciado pone en bandera la principal función de los Registros Públicos, el cual es brindar seguridad jurídica, y todo acto que atenta contra ella, significa un hueco que hay que corregir, sin embargo, ningún sistema es invulnerable ni perfecto, evidentemente habrá vicios de suplantación o falsedad, y para ello hay mecanismos, los mismos que deben ir de la mano con los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

**9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Si, por lo fundamentos de la respuesta 8.

**10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Si, actualmente los mecanismos contra el fraude registral están establecidos en la DI-01-2022-SDNR-DTR, Directiva que Consolida y Sistematiza las Medidas Administrativas de la SUNARP Contra el Fraude Registral aprobado por la Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 018-2022-SUNARP-SN, esta directiva acumuló todas aquellas dispersas normativas que tienen por finalidad evitar o corregir una suplantación y falsedad documentaria.

ello y contado al procedimiento de oposición analizado resultan suficientes para proteger el derecho del titular registral ante casos de suplantación o falsificación.

**11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

En realidad, es la única, ya que los demás mecanismos solo protegen el derecho cuando el acto viciado ya se ha inscrito, y con fines de cancelación de asiento. No podría señalar que es la mejor, pero considero que brinda una adecuada protección.

**12. ¿Tiene algún aporte final?**

Considero que la burocracia, la falta de empatía de los legitimados por ley, podría generar perjuicios en el trámite de oposición, ello podría reforzarse con medidas de prontitud y prioridad en el trámite de estas denuncias.

Considero que la figura de la legitimación en el procedimiento de oposición, es sólo un nombre que se le asigna a los legitimados por ley, a fin de no desconfigurar la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, pues en realidad el titular registral y no solo él, si cuenta con legitimidad al tener el derecho de comunicar la denuncia interpuesta, y como consecuencia de ello se llega a mismos fines. Para muestra un botón, el procedimiento de anotación preventiva por presunta falsificación de documentos, el legitimado principal es el administrado (que incluye al titular registral), pero ¿porqué aquí sí, y en el procedimiento de oposición no?, pues es simple, en aquel procedimiento de anotación preventiva el procedimiento netamente de calificación registral de un título ha concluido, y lo que se ventila es únicamente un procedimiento administrativo común en aplicación de la ley N° 27444 y reglas especiales, mientras en que en el trámite de oposición, nos encontramos aún dentro de un procedimiento especial registral de naturaleza no contenciosa en donde aún el adquirente del derecho tiene parte activa.

Si algo hay que mejorar es en la aplicación pronta, y oportuna en la aplicación de la norma a fin de no perjudicar los derechos de los administrados.

Muchas gracias por su atención.

Firma



Ficha de Entrevista para trabajadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX  
Sede Lima

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** PEÑA ACERO CHRISTIAN JORDI

**Cargo:** TECNICO REGISTRAL DE PROPIEDAD INMUEBLE

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinda serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación.

**PREGUNTAS**

1. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. Si, considero que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición porque es la persona perjudicada directamente respecto a la suplantación de identidad, esto es, evita que se dilate más el tiempo hasta que se realice una de las comunicaciones por los legitimados por la ley N°30313.

2. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Si, considero que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición porque es la persona que perderá su bien, respecto a una falsificación de documentos en tal sentido el registrador a cargo del título podrá realizar las acciones pertinentes correspondientes esto es cursar los oficios a los entes encargados.

3. **¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que si garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles porque este mecanismo solo podrá realizarse en circunstancias que el titular registral este siendo suplantado o que hayan falsificado su documento lo que se quiere dar entender es que la formular oposición no será un requisito sino una condición excepcional bajo los supuestos señalados.

4. **¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que si se beneficia porque el titular registral podrá hacer uso de un mecanismo registral a efectos de hacer valer su derecho.

5. **¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no perjudica porque el derecho que se ve afectado es la inscripción de la transferencia realizada, pongo un ejemplo en la compraventa la transferencia ocurre extraregstral y la inscripción solo sirve para la seguridad jurídica.

6. **¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no es suficiente porque según la estadística muchas veces se ha constatado que existen mafias que se encuentran conformados por profesionales del Derecho en este caso inclusive los legitimados por la Ley N°30313.

7. **¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. Considero que se debe ampliar entre los legitimados conjuntamente al titular registral, sin embargo, debe mantenerse las actuaciones de los legitimados por la norma debido a que pueden inclusive suplantando a ellos mismos.

**8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que la suplantación de identidad vulnera totalmente la seguridad jurídica porque la seguridad jurídica radica entre uno de sus supuestos en que lo que obra registrado se condice con la realidad extraregstral, sin embargo, al existir suplantación se está legitimando un hecho no acorde a derecho no acorde a la realidad.

**9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que la falsificación de documentos vulnera totalmente la seguridad jurídica porque la seguridad jurídica radica entre uno de sus supuestos en que lo registrado se encuentra establecido con el principio de buena fe civil, sin embargo, al existir falsificación se está legitimando un hecho fraudulento, esto es, una vulneración al Derecho en sí.

**10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que la Sunarp y en general el sistema jurídico por el avance tecnológico ha permitido fortalecer sus niveles de seguridad sin embargo día a día las mafias de igual manera se van perfeccionando e inclusive podría estar inscribiéndose de alguna manera fraudulenta que aun se desconoce.

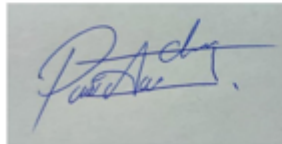
**11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no es el mejor mecanismo porque existe un nivel burocrático que se necesita para sus tramitación esto es deja mucho tiempo desde el conocimiento del fraude hasta su comunicación.

**12. ¿Tiene algún aporte final?**

Rpta. Señalar que Ley N° 30313 que si bien es insuficiente sin embargo mostró que existe una preocupación por la seguridad jurídica.

Muchas gracias por su atención.



Firma

**Ficha de Entrevista para trabajadores del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX  
Sede Lima**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** Navar Ramon Rodriguez Andrade

**Cargo:** Tecnico Registral

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

1. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. No se le debe dar legitimidad, porque el procedimiento registral es uno no contencioso, es decir, no admite intromisión ni litis alguna, salvo algunas excepciones.

2. **¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. No se le debe dar legitimidad, porque se estaría vulnerando la naturaleza del procedimiento registral.

3. **¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. No, porque el darle legitimidad al titular registral no sería suficiente para poder brindar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

4. **¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. No, porque este ya tiene otros mecanismos para salvaguardar su derecho de propiedad.

5. **¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. No le perjudica, porque puede acudir a las instancias administrativas o judiciales correspondientes a reclamar su derecho.

6. **¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Si es suficiente, porque ellos son los funcionarios que dieron merito al título en conflicto y son los más idóneos en denunciar su falsificación.

7. **¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. El titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro ya que son los más indicados al provenir el título de ellos.

8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Si, porque se está afectando el derecho de propiedad de manera ilegal.

9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?

Rpta. Si, porque se está afectando el derecho de propiedad de manera fraudulenta.

10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?

Rpta. No son suficientes, deberían de mejorarse e implementarse con una política sectorial en conjunto.

11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?

Rpta. No lo es, ya que este es un mecanismo de protección reactivo, es decir, en el momento que suceden los hechos, y por tanto no es uno preventivo que ayude a evitar que se cometa el acto ilícito.

12. ¿Tiene algún aporte final?

Rpta. Ninguno.

Muchas gracias por su atención.



.....  
Firma



**FICHA DE ENTREVISTA PARA LOS ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO CIVIL Y DERECHO REGISTRAL**

**Temario:** Legitimidad del titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2022

**Nombres y Apellidos del entrevistado:** JOSÉ CIRILO FLORES QUILLE

**Cargo:** Notario Público de Ica

**Indicaciones:** La presente entrevista forma parte de una investigación enfocada en el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Es importante precisar que las respuestas que usted brinde serán utilizadas sólo y exclusivamente para desarrollar la investigación mencionada y con fines exclusivamente académicos. Asimismo, es preciso manifestarle el agradecimiento por colaborar con esta investigación al responder las preguntas que serán formuladas a continuación:

**PREGUNTAS**

**1. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de suplantación de identidad? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, porque jamás el tercero legitimado va actuar de manera inmediata como lo haría el titular registral afectado, porque siempre va a ver un procedimiento previo de verificación mínima, incluso el notario tiene un plazo para pronunciarse al respecto, en cambio, el usuario lo puede hacer en el mismo momento en el que tenga conocimiento y eso nunca lo van hacer el cónsul, el notario, el árbitro, el juez, el funcionario público, por lo burocrático de los trámites administrativos.

**2. ¿Considera Ud. que se debe otorgar legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite por casos de falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, porque es el afectado directo de los actos fraudulentos, y además porque plantearía la oposición en forma directa; la medida sería más efectiva en función al tiempo y sin las dificultades propias del trámite que supondría primero acudir al sujeto legitimado, porque hasta que dure la tramitología puede ocurrir muchas cosas.

**3. ¿Considera Ud. que el otorgarle legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite garantiza la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, porque se reforzaría la seguridad jurídica de los Registros Públicos, toda vez que se tendría a más sujetos legitimados que puedan conocer sobre la posibilidad de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Además, considero que al ser directos y más ágiles, se evitaría que muchos actos fraudulentos se inscriban, porque en algunos casos hasta que haya la tramitología notarial muchos actos podrían inscribirse. En resumen, el Registro se beneficiaría porque habría una mayor celeridad de las actuaciones y comunicación directa con el titular registral afectado.

**4. ¿Considera Ud. que el otorgamiento de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite beneficia su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, toda vez que puede defender su derecho de propiedad inmueble de manera directa y rápida. Para mí el otorgamiento de legitimidad al titular registral es beneficioso porque se daría una economía de gastos y de esfuerzo.

**5. ¿Considera Ud. que la falta de legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite perjudica su derecho de propiedad inmueble? ¿Por qué?**

Rpta. Sí, porque se estaría frente a una afectación al derecho de petición del titular si es que no se le otorga la legitimidad para presentar su oposición, puesto que el derecho de petición es un derecho fundamental reconocido por la Constitución. Entonces ante la verificación de una suplantación evidente ¿cómo se le puede negar el derecho de acción al afectado?, es como negarle el acceso a la justicia hablando ya desde el aspecto procesal, para ser más entendible, este punto, te pongo como ejemplo del derecho a la vida, yo legislador te otorgo el derecho a la vida pero no te doy el derecho a defender tu vida, es algo absurdo, por regla general el primero que tiene que defender el derecho es el titular, ahora que eso se ejerza bajo determinadas garantías es otra cosa distinta.

**6. ¿Considera Ud. que la legitimidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no, porque acudir al notario, al cónsul, al árbitro, al juez, al funcionario público es tedioso; y si estos se encuentran en otro lugar como sería eso, sería complicado, el malestar del titular registral afectado se incrementaría.

**7. ¿Considera Ud. que el titular registral afectado debe seguir estando sujeto a las actuaciones del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para formular oposición en el procedimiento registral en trámite?**

Rpta. Considero que no, pues la intermediación de los sujetos legitimados constituye un obstáculo irrazonable para el ejercicio de la acción; sin embargo, debe adoptarse un mecanismo de garantía para que los titulares registrales afectados no formulen oposiciones frente al procedimiento registral, infundadas o maliciosas.

**8. ¿Considera Ud. que la suplantación de identidad en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Por supuesto, la suplantación de identidad vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

**9. ¿Considera Ud. que la falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos? ¿Por qué?**

Rpta. Si, la falsificación de documentos vulnera la seguridad jurídica que ofrece los Registros Públicos.

**10. ¿Considera Ud. que son suficientes los mecanismos de protección implementados por la Sunarp para los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no, aún falta mejorar los mecanismos que existen y proponer otros que estén al nivel de las nuevas tecnologías. Existen varios mecanismos contemplados en la ley, pero, aunque utilicen todos los mecanismos que les ofrece el Registro, no es una garantía absoluta.

**11. ¿Considera Ud. que la oposición registral es el mejor mecanismo de protección frente a casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite sobre bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Rpta. Considero que no, ya que el legislador debió darle legitimidad en casos muy puntuales, y en caso de presentar oposiciones maliciosas ser sujeto de multas o previo a ello pagar una contracantela. Falto creatividad del Legislador.

**12. ¿Tiene algún aporte final?**


Rpta. Considero que en su momento no se le otorgo legitimidad al titular registral para formular oposición en el procedimiento registral en trámite, por cuanto la ley estuvo dada en función de evitar que se formulen oposiciones o solicitud de oposiciones maliciosas o infundadas, porque si todo el mundo pudiera presentar oposición, entonces hubiera una gran cantidad de solicitudes que abrumaría al registrador, entonces es una manera de frenar a todas aquellas solicitudes de oposiciones infundadas, ya que cuando hay un filtro dado por los sujetos legitimados entonces se desalienta a los usuarios a presentar oposiciones sin sustento, sin la existencia de un filtro el camino sería libre para que formulen oposiciones por cantidad. Sin embargo, el legislador ha podido acufiar alguna forma para evitar que se formulen oposiciones infundadas.

Por otra parte, con la Ley 30313, el Registro se convierte como una suete de juez, porque tiene que resolver un conflicto, promovida por el opositor que se va perjudicar y bueno el Registro no está preparado para resolver conflictos; sin embargo hay que tener en cuenta que el poder judicial no es el único órgano que puede resolver conflictos, es el principal, pero tenemos la justicia arbitral, justicia de la comunidades campesinas y la justicia militar, entonces porque no podría el Registros pronunciarse al respecto?

Muchas gracias por su atención.

  
Dr. José C. Flores Qualle  
Firma

## ANEXO 6. Guía de evaluación de expertos

MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS				
<b>Título de la investigación:</b>	"LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022"			
<b>Apellidos y nombres del experto:</b>	MEGO SILVA ANDRES			
<b>Profesión del experto:</b> ABOGADO	<b>Grado:</b> Ph D ( ) Doctor ( ) Magister ( x ) Licenciado ( )			
<b>Universidad donde ejerce docencia el experto:</b>	UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE			
<b>El instrumento de medición pertenece a la categoría 1:</b>	LEGITIMIDAD PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA			
Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SÍ o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.				
Ítems	Preguntas	Aprecia		Observaciones
		SÍ	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		
<b>Sugerencias:</b>				
<b>Firma del experto:</b>				
 <b>Andres Mega Silva</b> ABOGADO Reg. CAL 80524				

**MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS**

<b>Título de la investigación:</b>	"LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022"	
<b>Apellidos y nombres del experto:</b>	MEGO SILVA ANDRES	
<b>Profesión del experto:</b> ABOGADO	<b>Grado:</b> Ph D ( ) Doctor ( ) Magister ( x ) Licenciado ( )	
<b>Universidad donde ejerce docencia el experto:</b>	UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE	
<b>El instrumento de medición pertenece a la categoría 2:</b>	SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE SOBRE BIENES INMUEBLES	

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SÍ o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

Ítems	Preguntas	Aprecia		Observaciones
		SÍ	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		

**Sugerencias:**

**Firma del experto:**



**Andrés Mego Silva**  
ABOGADO  
Reg. CAL 80524

**MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS**

<b>Título de la investigación:</b>	"LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022"
<b>Apellidos y nombres del experto:</b>	ROCA MENDOZA ORESTE GHERSON
<b>Profesión del experto:</b> ABOGADO	<b>Grado:</b> Ph D ( ) Doctor ( ) Magister ( x ) Licenciado ( )
<b>Universidad donde ejerce docencia el experto:</b>	UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
<b>El instrumento de medición pertenece a la categoría 1:</b>	LEGITIMIDAD PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SÍ o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

Ítems	Preguntas	Aprecia		Observaciones
		SÍ	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		

**Sugerencias:**

**Firma del experto:**



**MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS**

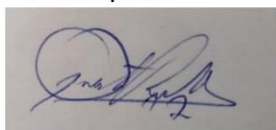
<b>Título de la investigación:</b>	"LEGITIMIDAD DEL TITULAR REGISTRAL PARA FORMULAR OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE POR CASOS DE SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA, 2022"	
<b>Apellidos y nombres del experto:</b>	ROCA MENDOZA ORESTE GHERSON	
<b>Profesión del experto:</b> ABOGADO	<b>Grado:</b> Ph D ( ) Doctor ( ) Magister ( x ) Licenciado ( )	
<b>Universidad donde ejerce docencia el experto:</b>	UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS	
<b>El instrumento de medición pertenece a la categoría 2:</b>	SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL EN TRÁMITE SOBRE BIENES INMUEBLES	

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SÍ o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

Ítems	Preguntas	Aprecia		Observaciones
		SÍ	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	x		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	x		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	x		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	x		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	x		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	x		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	x		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	x		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	x		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	x		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	x		

**Sugerencias:**

**Firma del experto:**



## ANEXO 6. Instrumento para el análisis documental

**Guía de Análisis documental N° 1**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 609-2017-SUNARP-TR-T <b>Año:</b> 2017 <b>Asunto:</b> Oposición a la inscripción de título.	<b>Apelante:</b> Benito Arnulfo Castillo Padilla

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Oposición a la inscripción de título, referido al pedido de correlación entre partidas del Registro de Predios de Trujillo.
2	Materia controvertida	Determinar si es posible acceder a la petición del solicitante
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	El pedido de oposición es admisible solo si concurren dos condiciones: i) la existencia de un procedimiento registral en trámite; ii) que la oposición la realicen las personas legitimadas por la Ley 30313 (notario público, cónsul, juez, funcionario público o arbitro) en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, presentando solo los documentos indicados en el artículo 3 de la mencionada Ley. En el presente caso, solo se cumple el primer requisito. Por tanto, se comprueba que no concurren los dos requisitos indicados.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la oposición formulada

**Guía de Análisis documental N° 2**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 055-2018-SUNARP-TR-A <b>Año:</b> 2018 <b>Asunto:</b> Anticipo de Legítima.	<b>Apelante:</b> Carlos Flor Montánchez

CATEGORIA 2: Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la tacha del título por haberse aceptado la solicitud de oposición del notario público, por suplantación de identidad del anticipante.
2	Materia controvertida	Determinar si la decisión del Registrador emitida ante el pedido de oposición sustentado en la Ley 30313 ¿es impugnabile ante el Tribunal Registral?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	De acuerdo al artículo 43 del Reglamento de la Ley 30313, la decisión del Registrador es irrecurrible cuando se trata de un pedido de oposición en el procedimiento registral en trámite. Sin embargo, el usuario puede acudir ante el Poder Judicial en la vía contencioso administrativo para presentar su pretensión.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la apelación interpuesta.



**Guía de Análisis documental N° 3**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 1716-2018-SUNARP-TR-L <b>Año:</b> 2018 <b>Asunto:</b> Compraventa.	<b>Apelante:</b> Fernando Alejandro Seminario Arteta

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX  
Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la decisión del Registrador, al haber cometido una inconducta funcional al no haber derivado a tiempo su recurso de apelación contra la denegatoria de inscripción del título de compra venta, asimismo, por haber aceptado la solicitud de oposición "temporal", la cual no está regulada en la Ley 30313.
2	Materia controvertida	Determinar ¿En qué casos procede la oposición al procedimiento de inscripción en mérito a la Ley 30313?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	La oposición debe ser presentada al Registro dentro del plazo de vigencia del asiento de inscripción. Debe ser presentada por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro. Cabe precisar que la persona que denuncia la falsificación de documentos, está obligada a poner en conocimiento del registrador o del tribunal registral la denuncia realizada ante el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro.
4	Decisión final	DEJAR SIN EFECTO la observación formulada por el Registrador Público y REMITIR el presente título al Registrador, conforme al último considerando de la presente resolución.

**Guía de Análisis documental N° 4**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 1881-2018-SUNARP-TR-L <b>Año:</b> 2018 <b>Asunto:</b> Medida cautelar de anotación de demanda.	<b>Apelante:</b> Santiago Vicente Castro Gutiérrez

CATEGORIA 2: Suplantación de identidad o falsificación de documentos en el procedimiento registral en trámite.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la decisión del Registrador, al haber rechazado la oposición formulada contra la inscripción del título mediante el cual se solicitó la extensión de la medida cautelar de anotación de demanda.
2	Materia controvertida	Determinar si procede la apelación formulada contra la decisión del registrador de rechazar la oposición a la inscripción de un título que no se encuentre referida a falsedad documentaria o suplantación de identidad.
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	La oposición formulada no fue por los supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, sino por aspectos relacionados a la solicitud de anotación de medida cautelar de demanda. Además, la rogatoria del título objeto de oposición, fue presentada por el juez de la causa.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la apelación formulada.

**Guía de Análisis documental N° 5**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 2050-2018-SUNARP-TR-L <b>Año:</b> 2018 <b>Asunto:</b> Oposición al amparo de la Ley 30313.	<b>Apelante:</b> Carmen Clotilde Bocanegra Rivera

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la decisión del Registrador, al haber rechazado la oposición formulada contra la inscripción del título mediante el cual se solicitó la anotación de bloqueo registral del acto de compraventa.
2	Materia controvertida	Determinar si la decisión del Registrador emitida ante el pedido de oposición señalando sustentarse en la Ley 30313: ¿es impugnabile ante el Tribunal Registral?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	Es irrecurrible la decisión del registrador sobre el pedido de oposición, de conformidad con el artículo 43 del Reglamento de la Ley 30313. Además, el solicitante no está legitimado por la ley.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la apelación interpuesta.

**Guía de Análisis documental N° 6**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 870-2019-SUNARP-TR-L <b>Año:</b> 2019 <b>Asunto:</b> Bloqueo de partida registral.	<b>Apelante:</b> Gloria Macha Escobedo

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX  
Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la decisión del Registrador al haber rechazado la solicitud de bloqueo de partida al amparo de la Ley 30313, hasta que se resuelva su proceso jurídico sobre nulidad del acto jurídico.
2	Materia controvertida	Determinar si la decisión del Registrador emitida ante el pedido de oposición señalando sustentarse en la Ley 30313: ¿es impugnabile ante el Tribunal Registral?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	Es irrecurrible la decisión del registrador sobre el pedido de oposición, de conformidad con el artículo 43 del Reglamento de la Ley 30313.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la apelación interpuesta contra la tacha sustantiva.

**Guía de Análisis documental N° 7**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 479-2019-SUNARP-TR-T <b>Año:</b> 2020 <b>Asunto:</b> Oposición a la inscripción	<b>Apelante:</b> Freyder Napoleón Ordóñez Cabellos

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX  
Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Apelación contra la decisión del Registrador al tachar un título mediante el cual se formuló oposición contra la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio.
2	Materia controvertida	Determinar si ¿es impugnabile ante el Tribunal Registral la tacha dispuesta por el registrador que está sustentada bajo los alcances de la Ley 30313?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	La segunda instancia (Tribunal Registral) no debe evaluar la decisión del registrador sustentada en la Ley 30313. Además, no cabe oposición al título ya inscrito, lo que correspondería es una solicitud de cancelación de asientos, el cual debe ser presentado ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, siempre que se trate de una presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos.
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE la apelación impugnada.

**Guía de Análisis documental N° 8**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 1630-2020-SUNARP-TR-L <b>Año:</b> 2020 <b>Asunto:</b> Recepción de obras	<b>Apelante:</b> Simón Alfredo Torre Palomino y Teodocio Benites Palomino

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Oposición contra la inscripción del título mediante el cual se solicitó la inscripción de la recepción de obras con modificación del proyecto de la habilitación urbana, por ser irregular, indebida e ilícita, y en consecuencia afectar el derecho de propiedad. Asimismo, se solicitó pedido de informe oral.
2	Materia controvertida	Determinar si resulta procedente el recurso de apelación interpuesto por tercero opositor a la inscripción.
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	No resulta procedente el recurso de apelación interpuesto por tercero opositor a la inscripción; por lo que el registrador debe rechazar de plano el recurso interpuesto y no remitirlo al Tribunal cuando no se encuentra ante alguno de los supuestos establecidos en la Ley 30313
4	Decisión final	Declarar IMPROCEDENTE el recurso de apelación, así como el pedido de informe oral.

**Guía de Análisis documental N° 9**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 2350-2020-SUNARP-TR- <b>L Año:</b> 2020 <b>Asunto:</b> Oposición a la inscripción	<b>Apelante:</b> Walter Jhunion Alvis Sánchez

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX  
Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Oposición contra la inscripción del título mediante el cual se solicitó la anotación de demanda en el inmueble inscrito.
2	Materia controvertida	Determinar si procede la intromisión de un tercero en el procedimiento registral (oposición de un título en trámite).
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	El registrador debe rechazar de plano la intervención de un tercero, pues la ley prohíbe la intromisión en el procedimiento registral de un tercero, ya sea para apersonarse u oponerse. Si la oposición se presentó por trámite documentario deberá devolver la solicitud al interesado; si la solicitud fue presentada por mesa de partes como título, deberá proceder a la tacha sustantiva.
4	Decisión final	DECLARAR IMPROCEDENTE el recurso de apelación interpuesto.

**Guía de Análisis documental N° 10**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Resolución N°</b> 026-2021-SUNARP-TR-A <b>Año:</b> 2021 <b>Asunto:</b> Oposición	<b>Apelante:</b> Manuel Velásque Valenzuela

CATEGORIA 2: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX  
Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del apelante	Oposición contra la inscripción del título mediante el cual se solicitó la inscripción de rectificación de asientos.
2	Materia controvertida	Determinar ¿En qué casos procede la oposición al procedimiento de inscripción?
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Registral	La oposición debe ser presentada por alguna de las personas legitimadas por la Ley 30313, por lo que, al no encontrarse ante uno de los supuestos de ley, se debe rechazar laminariamente la oposición formulada.
4	Decisión final	DESESTIMAR la oposición formulada.



**Guía de Análisis documental N° 11**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 03410-2010-PA/TC <b>Año:</b> 2010 <b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandante:</b> Ruly Giovanni Izquierdo Ríos <b>Demandado:</b> Municipalidad Provincial de Trujillo y el Gerente del Servicio de Administración Tributaria de Trujillo.

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Acceder a la tramitación de la solicitud de prescripción de la deuda municipal por imposición de una multa de tránsito sin que se le exija pago de derecho alguno.
2	Materia controvertida	Determinar si se ha vulnerado el derecho de petición del demandante
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	<p>el Tribunal Constitucional ha señalado que el contenido esencial del derecho de petición está conformado por dos aspectos: el primero está relacionado con la libertad de cualquier persona para formular peticiones escritas a la autoridad competente; y el segundo, está referido a la obligación de la autoridad a dar respuesta al peticionante.</p> <p>“(…), deberá necesariamente hacerse por escrito y en el plazo que la ley establezca. Asimismo, la autoridad tiene la obligación de realizar todos aquellos actos que sean necesarios para evaluar materialmente el contenido de la petición y expresar el pronunciamiento correspondiente, el mismo que contendrá los motivos por los que se acuerda acceder o no a lo peticionado, debiendo comunicar lo resuelto al interesado o interesados”</p>
4	Decisión final	Declarar FUNDADA la demanda.

**Guía de Análisis documental N° 12**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 04586-2018-PA/TC	<b>Demandante:</b>
<b>Año:</b> 2018	Santos Claudio Quea García y otros.
<b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandado:</b>
	Electroperú S.A..

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Solicitan que la emplazada cumpla con contestar, de manera motivada, el fondo de su pedido de reconocimiento de la obligación de pago.
2	Materia controvertida	Determinar si se ha vulnerado el derecho de petición del demandante
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	el derecho de petición establece los siguientes deberes de la administración: "a) Facilitar los medios para que el ciudadano pueda ejercitar el derecho de petición sin trabas absurdas o innecesarias. b) Abstenerse de cualquier forma o modo de sancionamiento al peticionante, por el solo hecho de haber ejercido dicho derecho. c) Admitir y tramitar el petitorio. d) Resolver en el plazo señalado por la ley de la materia la petición planteada, ofreciendo la correspondiente fundamentación de la determinación. e) Comunicar al peticionante la decisión adoptada"
4	Decisión final	Declarar INFUNDADA la demanda.

Guía de Análisis documental N° 13

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 1042-2002-AA/TC <b>Año:</b> 2002 <b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandante:</b> Miguel Cabrera León en representación del Sindicato Unitario de Trabajadores Municipales del Rímac. <b>Demandado:</b> Municipalidad Distrital del Rímac.

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Se declare inaplicable la Cédula de Notificación, mediante la cual la emplazada da por no presentada la carta notarial del recurrente, mediante la cual se solicitaba el cumplimiento de la Resolución de Alcaldía, expedida por la propia emplazada, que, a su vez, disponía el pago de reintegros en cumplimiento de una orden judicial.
2	Materia controvertida	Determinar si se ha vulnerado el derecho de petición del demandante
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	<p>Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de petición es un instrumento o mecanismo que permite a los ciudadanos relacionarse con los poderes públicos, característica esencial del Estado democrático de derecho. Por ello, deberá establecer la posibilidad de que los ciudadanos defiendan sus intereses o realicen la sustentación de sus expectativas, ya sean estos particulares o colectivos en su relación con la Administración Pública.</p> <p>Respecto al contenido constitucional del derecho de petición, el Tribunal señala que "El contenido esencial de un derecho fundamental esa constituido por aquel núcleo mínimo e irreductible que posee todo derecho subjetivo reconocido en la Constitución, que es indisponible para el legislador, debido a que su afectación supondría que el derecho pierda su naturaleza y entidad. En tal sentido, se desatiende o desprotege el contenido esencial del derecho de petición, cuando éste queda</p>

		sometido a limitaciones que lo hacen impracticable y lo despojan de la protección constitucional otorgada.
4	Decisión final	Declarar FUNDADA la demanda.

**Guía de Análisis documental N° 14**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 0941-2001-AA/TC LORETO <b>Año:</b> 2001 <b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandante:</b> Carmen Arévalo Soza. <b>Demandado:</b> Concejo Distrital de Pavés.

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Con el objeto de que dé respuesta a las solicitudes de subsidio por gastos de sepelio y por fallecimiento de su esposo, quien fue empleado del citado Concejo Distrital. Afirma que, al no obtener respuesta a sus solicitudes y pedidos reiterados.
2	Materia controvertida	Determinar si se ha vulnerado el derecho de petición del demandante
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	el Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho de petición supone la concurrencia de un conjunto de elementos, entre ellos, la legitimación de los sujetos: el sujeto activo, que puede ser cualquier persona, toda vez que se trata de un derecho <i>uti cives</i> , el sujeto pasivo o destinatario, que son las entidades públicas y, en general, los funcionarios.
4	Decisión final	Declarar FUNDADA la demanda.

**Guía de Análisis documental N° 15**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 0018-2015-PI/TC <b>Año:</b> 2015 <b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandante:</b> Cinco mil ciudadanos

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.		
N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Se declare la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313, por cuanto permite que el propietario legítimo quede despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad.
2	Materia controvertida	Determinar la vulneración del derecho de propiedad.
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	<p>el Tribunal Constitucional ha señalado que del artículo 1 de la Ley 30313, se desprende que el objetivo de la ley es combatir la inseguridad jurídica fruto de la transferencia ilícita de bienes en los supuestos de falsificación de documentos y de suplantación de identidad de un legítimo propietario, a través de la oposición registral o la cancelación del asiento registral.</p> <p>El Tribunal Constitucional ha señalado que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad</p>
4	Decisión final	Declarar INFUNDADA la demanda.

**Guía de Análisis documental N° 15**

**Técnica:** Análisis Documental

**Instrumento:** Guía de análisis de resoluciones

DATOS GENERALES DE LAS RESOLUCIONES	
<b>Expediente N°</b> 0018-2015-P1/TC <b>Año:</b> 2015 <b>Asunto:</b> Recurso de agravio constitucional.	<b>Demandante:</b> Cinco mil ciudadanos

CATEGORIA 1: Legitimidad para formular oposición en la Zona Registral N° IX Sede Lima.

N°	ÍTEMS	RESPUESTA
1	Pretensión del demandante	Se declare la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313, por cuanto permite que el propietario legítimo quede despojado de su propiedad, en beneficio del tercero de buena fe, a partir de un título falsificado o mediante la suplantación de identidad.
2	Materia controvertida	Determinar la vulneración del derecho de propiedad.
3	Criterio clave asumido por el Tribunal Constitucional	<p>el Tribunal Constitucional ha señalado que del artículo 1 de la Ley 30313, se desprende que el objetivo de la ley es combatir la inseguridad jurídica fruto de la transferencia ilícita de bienes en los supuestos de falsificación de documentos y de suplantación de identidad de un legítimo propietario, a través de la oposición registral o la cancelación del asiento registral.</p> <p>El Tribunal Constitucional ha señalado que el correcto funcionamiento del sistema registral exige de parte de los notarios, árbitros, jueces y registradores un adecuado ejercicio de sus funciones y deberes de especial diligencia, siendo, en todo caso, el propietario el principal interesado en la protección jurídica de su propiedad</p>
4	Decisión final	Declarar INFUNDADA la demanda.