



**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN**  
**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**“LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO  
AFECTADO POR EL TERCERO DE BUENA FE EN  
SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN  
DE DOCUMENTOS”**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO  
DE MAESTRO EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Autor:**

**Bach. Santisteban Calderon Jose Orestedes**

**<https://orcid.org/0000-0001-8439-0680>**

**Asesor:**

**Dr. Galvez Moncada Oscar Esteban**

**[Orcid.org/0000-0003-1232-9367](https://orcid.org/0000-0003-1232-9367)**

**Línea de Investigación:**

**Ciencias Jurídicas**

**Pimentel – Perú**

**Año 2023**

**UNIVERSIDAD SEÑOR DE SIPÁN**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**“LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL  
TERCERO DE BUENA FE EN SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O  
FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS”**

**AUTOR**

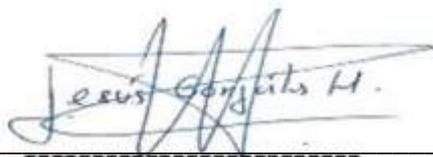
**MG. JOSE ORESTEDES SANTISTEBAN CALDERON**

**PIMENTEL – PERÚ**

**2023**

**“LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL  
TERCERO DE BUENA FE EN SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O  
FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS”**

**APROBACIÓN DE LA TESIS**



---

**Dr. Jesus Manuel Gonzales Herrera  
Presidente del jurado de tesis**



---

**Dra. Xiomara Cabrera Cabrera  
Secretaria del jurado de tesis**



---

**Dr. Oscar Esteban Galvez Moncada  
Vocal del jurado de tesis**

**DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD**

Quien suscribe la **DECLARACIÓN JURADA**, soy **egresado** del Programa de Estudios de la **MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

**“LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL TERCERO DE BUENA FE EN SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS”**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán (CIEI USS) conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y auténtico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Jose Orestedes Santisteban Calderon	DNI N° 10024159	
--	-----------------	---

Pimentel, 18 de mayo de 2023.

## Índice General

<b>Índice General</b> .....	<b>5</b>
<b>Dedicatoria</b> .....	<b>7</b>
<b>Agradecimiento</b> .....	<b>8</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>9</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>10</b>
<b>1.1. Realidad problemática</b> .....	<b>12</b>
<b>1.2. Formulación del Problema</b> .....	<b>17</b>
<b>1.3. Justificación e importancia del estudio</b> .....	<b>17</b>
<b>1.4. Objetivos</b> .....	<b>18</b>
1.4.1. Objetivos General .....	18
1.4.2. Objetivos Específicos .....	19
<b>1.5. Hipótesis</b> .....	<b>19</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1. Trabajos previos</b> .....	<b>20</b>
Internacionales.....	20
Nacionales .....	22
Locales.....	24
<b>2.2. Teorías relacionadas al tema</b> .....	<b>26</b>
Derecho de propiedad.....	26
Protección legal del derecho de propiedad .....	36
La buena fe registral .....	40
El tercero de buena fe .....	44
La suplantación de identidad y falsificación de documentos .....	48
Ley N.º 30313.....	52
Reglamento de la Ley N.º 30313 .....	53
Cancelación de asientos registrales .....	55
Proceso de identificación de los contratantes .....	56

Proceso de inscripción de un título en Registros Públicos .....	58
<b>III. MÉTODO .....</b>	<b>63</b>
<b>3.1. Tipo y Diseño de Investigación .....</b>	<b>63</b>
Nivel o alcance. ....	64
Diseño de Investigación.....	64
Métodos teóricos.....	64
<b>3.2. Categorización .....</b>	<b>65</b>
<b>3.3. Escenarios de estudio y participantes .....</b>	<b>66</b>
<b>3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad. ....</b>	<b>67</b>
<b>3.5. Procedimientos de análisis de datos .....</b>	<b>67</b>
<b>3.6. Criterios éticos .....</b>	<b>68</b>
<b>3.7. Criterios de Rigor científico.....</b>	<b>69</b>
<b>IV. RESULTADOS.....</b>	<b>70</b>
4.1. Análisis de los casos .....	70
Caso N° 1 .....	70
Caso N° 2.....	72
Caso N° 3.....	74
Caso N° 4.....	78
Caso N° 5.....	80
4.2. Resultados.....	84
Del caso N° 1:.....	84
Del caso N° 2:.....	85
Del Caso N° 3:.....	87
Del Caso N° 4:.....	89
Del caso N° 5:.....	90
<b>V. DISCUSIÓN .....</b>	<b>93</b>
<b>VI. PROPUESTA NORMATIVA .....</b>	<b>104</b>

<b>VII. CONCLUSIONES</b>	<b>110</b>
<b>VIII. RECOMENDACIONES</b>	<b>112</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>114</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>12</b>

### **Dedicatoria**

A mis padres, por el apoyo incondicional y la fortaleza para el logro de los objetivos trazados.

*El autor*

### **Agradecimiento**

**A Dios**, porque sin Él nada es posible.

**A mis padres**, por ser mi ejemplo y fortaleza.

**A mis docentes**, por el apoyo académico brindado.

## RESUMEN

La normativa desprotege al propietario cuando se produce la existencia de un tercero de buena fe en casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documentaria. Únicamente protege al tercero concediéndole el derecho de propiedad, pero no protege al propietario afectado, pese a que resulta perjudicado con el despojo de su bien inmueble. Dicha situación representó el escenario de estudio de la presente investigación. En tal sentido, los actores sociales y participantes fueron el propietario primigenio y el tercero, cuyo actuar fue de buena fe. La presente investigación fue de tipo cualitativo; tuvo un nivel de alcance descriptivo y diseño no experimental. Se trabajó con cinco casos de cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Asimismo, la técnica utilizada fue el análisis documental, y el instrumento empleado fue la ficha de análisis documental. Por ello, es necesario implementar mecanismos que otorguen seguridad jurídica y resarcimiento al propietario primigenio frente al perjuicio ocasionado; empero, ello no significaría desproteger al tercero de buena fe, sino que, ambos deben tener la misma protección jurídica. El fraude inmobiliario se produce a través de las notarías. La participación del notario es fundamental para el despojo del bien y su acceso al registro. Por ello, el notario debe responder económicamente para resarcir el daño producido al propietario afectado. Por lo tanto, se propone la implementación de un fondo de seguros en cada Colegio de Notarios, el cual será asumido íntegramente por el notario que resulte responsable del acto fraudulento.

**Palabras clave:** propietario, tercero de buena fe, fraude inmobiliario, suplantación de identidad, falsificación documentaria.

## **ABSTRACT**

The regulations leave the owner unprotected when the existence of a good faith third party occurs in cases of real estate fraud due to identity theft or document falsification. It only protects the third party, granting him the right of ownership, but it doesn't protect the affected owner, despite the fact that he is harmed by the dispossession of his real state. This situation represented the study scenario of the present investigation. In that sense, the social actors and participants were the original owner and the third party, whose actions were in good faith. The present research was of a qualitative type; It had a level of descriptive scope and nonexperimental design. It was worked with five cases of cancellation of registered seats due to identity theft or falsification of documents. Likewise, the technique used was documentary analysis, and the instrument used was the document analysis sheet. Therefore, it is necessary to implement mechanisms that grant legal certainty and compensation to the original owner, against the damage caused; However, this wouldn't mean leaving the third party unprotected in good faith, but both must have the same legal protection. Real estate fraud occurs through notaries. The participation of the notary is essential for the dispossession of the property and its access to the registry. Therefore, the notary must respond financially to compensate the damage caused to the affected owner. Therefore, the implementation of an insurance fund in each College of Notaries is proposed, which will be fully assumed by the notary responsible for the fraudulent act.

**Keywords:** owner, good faith third party, real estate fraud, notary public, identity theft, document forgery.

## **I. INTRODUCCIÓN**

La propiedad como derecho fundamental constituye uno de los derechos más importantes y tutelados en nuestro ordenamiento jurídico, de modo que su garantía es indispensable cuando se habla de un Estado de derecho. La presente investigación analizó la afectación que se produce al derecho de propiedad ocasionado por el derecho del tercero, cuyo actuar ha sido de buena fe, en situaciones donde se ha suplantado la identidad de uno de los otorgantes o se ha producido la falsificación de documentos.

Asimismo, se realizó un análisis sobre las implicancias jurídicas y la incidencia de esta situación en nuestro ordenamiento jurídico, y se desarrolló las instituciones ligadas al problema de investigación. De esta forma, mediante el análisis respectivo, se determinó que el derecho de propiedad realmente no estaría garantizado cuando se presentan situaciones en las que existe un tercero de buena fe y se pretende suplantar la identidad de los otorgantes o haberse falsificado documentos, toda vez que, deja al propietario en un estado de desamparo o falta de protección legal; resultando necesario una ley que pueda tutelar este derecho; siendo el objetivo de la presente investigación.

El análisis comprendió la explicación de la realidad problemática y por medio de esta se estableció la situación o contexto que motivó esta investigación; a su vez, se identificó trabajos o investigaciones previas relacionadas con el tema investigado; y también, se realizó la formulación de las diferentes teorías que explican sobre las instituciones involucradas en esta investigación.

En la misma línea, se estableció la elaboración del problema, los objetivos y se precisó cuál es el método utilizado para el inicio y la finalización, así como el tipo y diseño de investigación. Por otro lado, se estableció las variables y la operacionalización de estas, y se indicó cuáles son las técnicas e instrumentos que se utilizarán en su desarrollo.

### **1.1. Realidad problemática**

La propiedad se ha constituido como un derecho fundamental que es garantizado por el Estado en beneficio de las personas y que, según nuestra legislación civil, es un derecho que se compone de diversas facultades (Suárez, 2017). De esta forma, ningún sujeto puede afectarla o atentar contra esta, siendo el titular, quien goza de diferentes mecanismos para su protección y salvaguarda. Se ha destacado la importancia de la propiedad tanto a nivel social como económico, estableciéndose incluso que la tutela de

este derecho está unido a la tutela de la dignidad como base fundamental de todo derecho.

De esta forma, bien lo señala Tantaleán (2020) al referir que la propiedad es uno de los derechos constitucionales que reviste de mayor envergadura, sin que ello les reste transcendencia a los demás derechos fundamentales y, como tal, ninguna persona puede atentar contra ella.

De esta manera, se ha reconocido que este derecho goza de gran relevancia jurídica, por lo que nuestro sistema jurídico establece que la propiedad no puede violentarse bajo ninguna circunstancia y debe ser garantizada por los medios necesarios y adecuados que se han establecido para ello, pues como bien lo señalan Trujillo, Correa, Loaiza & Eraso (2017) la propiedad adquiere gran influencia en distintos aspectos. En ese sentido, nuestra Constitución, específicamente dentro del artículo 70°, estipula la inviolabilidad de este derecho; y, por tal razón, el Estado es el encargado de garantizarlo (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 70). Bien lo señala Sarrión (2017), este derecho tiene importancia “prioritaria” dentro de todos los derechos fundamentales.

Así, mediante esta disposición, se permite que la persona pueda ejercer ciertos atributos que son inherentes a la misma sin mayores incidencias que tiendan a afectarlo, como, por ejemplo, el uso y disfrute del bien, la disposición y la reivindicación. De esta manera, toda persona es libre de hacer uso de su propiedad, de poder disfrutarla y disponer de la misma mediante las diferentes acciones lícitas que permite el Estado, como la compraventa, el arrendamiento, la donación, etc., aspectos que permiten evidenciar un verdadero Estado de derecho. En esta línea de pensamiento, Monje & Woolcott (2019) establecen que, reconocer a la propiedad como un bien jurídico ilustra actualmente la noción de Estado social de derecho.

En ese sentido, en principio se entiende que el derecho a la propiedad al poseer tal tutela no puede ni debe ser afectado, o en su defecto, en caso de vulneración, se deben hacer efectivas todas las herramientas necesarias para garantizar dicho derecho y tutelar a la persona afectada; toda vez que se entiende su relevancia e importancia en nuestro sistema jurídico. En tal sentido, una correcta protección de este derecho va a generar los suficientes incentivos para el uso adecuado de los recursos, lo que asegura que pueda

ser ejercido en conformidad con el interés social. Debe tomarse en cuenta lo estipulado sobre este derecho real, enmarcado en los límites impuestos por la normativa, en tanto que, al igual que todo derecho, no es absoluto y su ejercicio se supedita al bien común y las normas establecidas.

Es debido a ello que, si bien se garantiza el ejercicio de este derecho fundamental, debe considerarse siempre su función social y la premisa general de la promoción del bienestar general, aspectos que limitan la propiedad (García, 2018).

Ahora bien, pueden existir situaciones en las que este derecho pueda verse afectado, pero que nuestro ordenamiento permite debido a las condiciones del caso como es la situación de la “prescripción adquisitiva de dominio”; sin embargo, dicha situación se encuentra prevista en la ley y tiene su propio desarrollo y sustento jurídico.

El problema surge cuando en el ejercicio adecuado este derecho se llega a vulnerar y no es tutelado de forma adecuada por el Estado o se deja en desamparo ante vulneraciones de terceros sin que exista alguna posibilidad de restituir este derecho, una vez afectado; tal como ocurre en el caso de la ausencia de protección del propietario frente al tercero que se ha comportado con buena fe en acontecimientos donde se ha suplantado la identidad y se ha producido la falsificación de documentación.

Se entiende que, nuestro ordenamiento jurídico brinda protección al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe y que obtiene la propiedad de un bien mediante el pago del mismo, conforme con el Código Civil Peruano, específicamente, en el artículo 2014°: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva (...)” (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 2014).

De esta forma, si la persona ha adquirido un determinado bien conociendo que el vendedor tiene facultad para transferir porque así se configura en el registro, se entiende que ha actuado en conformidad con la buena fe, pues ha confiado en lo que establece el registro y ha tenido la convicción del titular de los derechos que se transfieren, y por tal razón la anulación o cancelación del registro no le perjudica. Como bien lo ha señalado Chinchilla (2018), la buena fe se erige como un principio fundamental y por tal razón es uno de los elementos primordiales en el ordenamiento jurídico.

La buena fe, entonces, representa un elemento esencial en el derecho y, dadas sus características, es amparada ante situaciones como las descritas, sin embargo, requiere de ciertos aspectos para su configuración. Fernández (2017) establece que todo lo relativo a este concepto implica un actuar en conformidad con el derecho, donde lo que importa es la plena convicción por parte de la persona de que su actitud ha sido en conformidad a ello.

Podría considerarse este aspecto adecuado cuando se actúa con conocimiento de la legalidad del acto; sin embargo, dicha situación en determinados casos termina por afectar al titular original o propietario, como sucede cuando se configura la suplantación o falsificación de documentos.

Para estos casos, una determinada persona, distinta al propietario, suplanta a dicho propietario o falsifica documentos haciendo creer al registro que se le han transferido los derechos de propiedad de un determinado bien inmueble, convirtiéndose en el nuevo propietario y titular registral de estos derechos y, a su vez, posteriormente, realiza una nueva entrega de dicho bien inmueble a una tercera persona, entendiendo que actúa de buena fe. Bien lo señala Pasco (2018), mediante este tipo de actos se enfrenta al tercero de buena fe contra el propietario y para solucionar adecuadamente dicho conflicto, es necesario atender a la “seguridad jurídica”.

Así, nuestro sistema jurídico al tutelar este tercero no permite que, al cancelar el registro y anularlo, se restituya el derecho al titular original, dejándose de lado la premisa general de la tutela y protección del derecho de propiedad; e incluso, vulnerando lo sostenido en el artículo 70° de la Constitución antes referido. Escajadillo (2017), para estos casos, señala que mediante el registro también debe garantizarse la propiedad evitando cualquier tipo de afectación. Sin embargo, dicho aspecto no se ve materializado ante la existencia de un tercero.

Es así como, mediante la seguridad otorgada por registros, el derecho de propiedad debería estar garantizado, además de protegido, cuando ocurran estas situaciones de fraude inmobiliario. Es como lo establece Cervantes (2020), la seguridad jurídica como aspiración humana y social garantiza la eficacia de su goce y el disfrute de los derechos. No obstante, no se estaría cumpliendo con lo estipulado por el autor.

Siguiendo lo precisado, Gonzales (2017) establece que toda esta situación termina por despojar al propietario de su derecho, aspecto que no puede aceptarse en un Estado de derecho sin que concurra alguna causa debidamente justificada en relación al interés social.

Ahora bien, en aras de pretender salvaguardar el derecho del titular original, se emitió una ley con fecha 5 de marzo del 2015, que en realidad constituye una vulneración al materializar y reafirmar la falta de amparo para el propietario en estos casos. La Ley N° 30313 tiene como objetivo central implementar ciertas disposiciones que otorguen seguridad al dueño del inmueble en los supuestos de querer suplantar la identidad de alguno de los otorgantes o producirse la falsificación; sin embargo, se insta que el derecho del tercero, que ha actuado en conformidad con la buena fe, no se ve afectado, lo que deja al propietario original en un estado de desamparo en indefensión (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313).

Como se ha precisado, si bien es cierto, la normativa tutela al tercero de buena fe; también es cierto que brinda una amplia garantía para el derecho de propiedad, el cual no debe ser violentado. En estos casos, resulta evidente que existe una protección en beneficio del tercero de buena fe; no obstante, no se debe dejar en desamparo al titular original, quien es el afectado con el despojo de su propiedad, pues se materializa una evidente falta de protección legal.

En el mismo sentido, el Tribunal Constitucional, en el Exp. N° 0018-2015-PI/TC, trató sobre los requisitos para materializar un comportamiento en buena fe; sin embargo, deja aún sin resolver de forma concreta la situación del titular original afectado con el despojo de su propiedad. Es claro que, una tercera persona al observar en el registro que quién pretende transferir derechos es titular de estos, confiará en su legitimidad y legalidad, pues el registro se ha creado para otorgar seguridad, por lo que, lo manifestado por el Tribunal deja en la misma situación al propietario, es decir, en la situación de vulneración (Tribunal Constitucional, 2015, fundamento 46).

Así, pese a que se establece la relevancia e importancia de este derecho el propietario queda desprotegido legalmente ante esta situación, lo que conlleva a la necesidad de establecer y proponer la creación de una norma que establezca una protección legal adecuada al propietario afectado.

Mediante el desarrollo de esta problemática, se determinó la situación de desamparo en el que se encuentra el propietario en situaciones como las descritas, lo que implica la necesidad de valorar y analizar las implicancias jurídicas de la propiedad, en las cuales, el propietario es afectado por el tercero de buena fe; dejando en claro que esta investigación no pretende menoscabar los derechos del tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, por el contrario, pretende poner en evidencia el desamparo legal del propietario, propugnando su protección legal.

## **1.2. Formulación del Problema**

¿Cuál es la protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos?

## **1.3. Justificación e importancia del estudio**

**Justificación científica:** la justificación de este trabajo de investigación se sustenta en la incorporación de conocimiento científico y académico al analizar la protección legal del propietario afectado por aquel tercero, cuyo actuar ha sido de buena fe, en los casos donde se haya suplantado la identidad o se hayan falsificado documentos, lo mismo que sustentó la cancelación del asiento registral. Sin embargo, el propietario afectado no logró recuperar su propiedad por la presencia del tercero de buena fe. Asimismo, se analizó las teorías de la propiedad, el derecho de aquel que actúa de buena fe, y la necesidad de amparar al propietario afectado con el despojo de su bien inmueble por haberse suplantado su identidad o porque se han falsificado documentos. Debido a esto, se aporta a la ciencia jurídica, nuevos conocimientos que serán de aporte para nuevas investigaciones y servirán como base incluso para proyectos de ley en los que se otorgue protección a quien posee la titularidad primigenia del derecho de propiedad, considerando la relevancia y protección constitucional del derecho de propiedad.

**Justificación jurídica:** la justificación de la presente investigación se fundamenta en el análisis jurídico respecto a la protección legal del propietario primigenio afectado por el tercero, que ha tenido un actuar de buena fe, en los casos donde se suplantó la identidad o se falsificaron documentos, lo mismo que sustentó la

cancelación del asiento registral. Sin embargo, el propietario primigenio afectado no logró recuperar su propiedad por la presencia de dicho tercero. Esta investigación servirá como sustento para nuevas investigaciones y la propuesta de un proyecto de ley para la debida protección del propietario primigenio afectado con el despojo de su propiedad. Asimismo, sustenta la propuesta de un proyecto de ley que autorice crear un fondo económico para la indemnización de los propietarios afectados con el despojo de la propiedad; aportando así, nuevos conocimientos a la comunidad jurídica.

**Justificación social:** la justificación de la presente investigación se encuentra fundamentada en establecer mecanismos donde el propietario primigenio no sea afectado por el derecho del tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, en los casos donde se ha suplantado la identidad o se hayan falsificado documentos, lo cual sustentó la cancelación del asiento registral; empero, el propietario afectado no logró recuperar su propiedad por la presencia del tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, afectándose a la propiedad del propietario. Por ende, es necesario que se otorgue seguridad jurídica al propietario por el despojo de su propiedad. La presente investigación justifica la necesidad de un proyecto de ley sobre la creación de un fondo económico destinado al resarcimiento económico de los propietarios afectados. Busca que en la dinámica de las transferencias de bienes inmuebles no se afecte el derecho del legítimo propietario, y si en caso, este derecho es afectado, exista un fondo económico que lo proteja.

## **1.4. Objetivos**

### **1.4.1. Objetivos General**

Determinar la protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

- a) Describir las implicancias jurídicas de la propiedad, en la cual el propietario es afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

- b) Identificar la protección al propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.
- c) Analizar la suplantación de identidad y falsificación de documentos en la cancelación de asientos registrales, con afectación del propietario afectado por el tercero de buena fe.
- d) Proponer la creación de una norma que establezca una protección legal adecuada al propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

### **1.5.Hipótesis**

Debido que la presente investigación fue de tipo cualitativa puede prescindirse de la hipótesis, en virtud que el investigador busca explorar desde lo subjetivo la interpretación de determinados fenómenos que tienen lugar en la realidad. En ese sentido, Amaiquema, Vera & Zumba (2019) señalan que para el desarrollo de la investigación cualitativa, puede omitirse el planteamiento de la hipótesis, ya que, previamente no se hacen suposiciones, sino que, se investiga desde un aspecto subjetivo fenómenos que suceden en la realidad por lo que no hay mediciones posibles.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1. Trabajos previos

#### Internacionales

**Arruñada (2021)**, dentro de su investigación titulada **“La seguridad jurídica en España”**. **Estudios sobre la economía española**, pp. 1-91.

En su estudio, el autor destacó el carácter fundamental del derecho de propiedad, el cual es reconocido a nivel constitucional; sin embargo, también estableció que este derecho posee cierta fragilidad, toda vez que puede ser vulnerado en virtud de su “función social”, por lo que, en realidad existe un escaso amparo del derecho a la propiedad y consecuentemente desprotección jurídica. De esta forma, llega a establecer que, cuando un país alcanza un grado de desarrollo considerable se tiende a olvidar que la seguridad jurídica del derecho de propiedad representa un elemento necesario e indispensable en la prosperidad económica. Asimismo, analiza las soluciones que emplean las instituciones jurídicas y la eficacia de las mismas.

**Domínguez (2018)**, en su investigación titulada **“Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria”**, **revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia**, pp. 242-292.

En su artículo, la autora efectuó un análisis sobre la publicidad registral desarrollando su noción, forma y ámbito de aplicación; la cual tiene como objetivo hacer notoria una situación jurídica. Asimismo, resalta la importancia del Registro, ya que sirve como fuente de información a terceros y permite obtener una prueba preconstituida del acto que se pretende registrar; el fin de este es publicitar los actos que en él se encuentren inscritos, para brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, y con ello evitar cualquier tipo de afectación para los titulares, pues este confía que nadie perturbará su derecho; además señala que el registro cuenta con reglas esenciales, las cuales son los principios registrales. Finalmente, realiza un comentario respecto al Registro y la publicidad registral, refiriéndose a que esta protección no se limita a los sujetos intervinientes del hecho jurídico, sino que se extiende al tercero registral.

**Silva (2018)**, en su investigación titulada **“La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver”**. *Eleuthera*, 20, 135-154.

El autor estudia la figura de la posesión frente el derecho de propiedad, estableciendo la existencia de un debate aún vigente para la fecha. Para lo cual, el autor ha utilizado como metodología la descripción del escenario histórico y jurídico; de tal forma, el desarrollo de su investigación describe la evolución del mismo y realiza un desarrollo jurisprudencial y normativo. Lo importante de esta indagación es la descripción de la consideración del derecho de propiedad mediante la comparación con la posesión. El autor concluye que en los tiempos donde la propiedad, su contenido y funciones han sido desarrolladas ampliamente, no es útil la conservación del derecho de posesión porque desvirtúa el derecho de propiedad.

**Gonzales (2018)**, dentro de su investigación titulada **“Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral”** (Tesis de doctorado), Universidad de Castilla-La Mancha, España.

En su investigación, el autor tuvo como objetivo analizar el fraude inmobiliario y su relación con el principio de la fe pública registral. Además, elaboró un esquema donde se materializan el fraude, la existencia del tercero cuyo actuar es de buena fe, y la posición que adquieren las partes perjudicadas: para el caso del propietario, al ser la propiedad un bien jurídico fundamental y que el Estado garantiza, se esperaría que al ser ejercido, conforme al bien común y dentro de los lineamientos legales, no se vea violentado; sin embargo, en la práctica, el derecho de propiedad en realidad no está siendo protegido, pues en las situaciones fraudulentas ante la coexistencia de un tercero que ha obrado de buena fe, se deja al propietario en un estado de desamparo. En ese sentido, estableció que, para estos casos, es necesario reconocer que el derecho de propiedad se caracteriza por la inviolabilidad de este, en tanto que, no solo se trata de una expresión sin mayor efecto, sino un derecho que debe tutelar el patrimonio de la persona rechazándose la intromisión de terceros ilegítimos.

**Escajadillo (2017)**, en su investigación titulada **“¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos”**. Revista crítica de Derecho Inmobiliario-España, pp. 183-208.

El autor del artículo mencionado considera al derecho de propiedad como aquel derecho que posee una protección institucional y es amparado por el Estado mediante diferentes mecanismos de protección. Asimismo, desarrolla el conflicto existente por el

dilema de priorizar al tercero registral o al propietario perjudicado, ya que, ambos adquirieron sus derechos fiándose en aquello que aparece en los registros. El autor considera que la norma existente no contempla de manera expresa, como excepción de la buena fe pública registral, al supuesto de fraude inmobiliario. Además, estima que cuando se produce una falsificación o se suplanta la identidad, no se debería acceder a algún registro. Finalmente, de producirse hechos fraudulentos, cree conveniente el uso de la tecnología para prevenirlos, tales como el SID SUNARP y la identificación biométrica.

## Nacionales

**Guerrero (2020)**, en su investigación titulada “**Cuestiones problemáticas del derecho de propiedad ¿Existe en verdad una verdadera seguridad jurídica?**”. Revista de Ciencias Jurídicas Exégesis, pp. 183-197.

El autor realiza un desarrollo de los problemas existentes respecto a los derechos de tipo reales, centrándose en el derecho de propiedad, con el fin de analizar si reviste una real función constitucional y sustantiva para la sociedad. De igual forma, pretende determinar si el Estado realmente garantiza la seguridad jurídica dentro de las relaciones contractuales respecto a bienes inmuebles; todo ello en base a la casuística existente, en razón que la mayor parte de problemas de nuestra realidad peruana se refieren al derecho de propiedad, lo cual resulta de la propia regulación jurídica y su ineficiencia; conjuntamente considera que los supuestos recogidos en la norma; además, de no ser cumplidos, no se hayan reflejados en la realidad social.

**Rojas (2017)**, en su investigación titulada “**El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario**” (tesis de grado) Universidad César Vallejo.

En su indagación, el autor tuvo como objetivo analizar la problemática que surge entre el tercero, cuyo actuar es de buena fe, y el derecho de propiedad ante situaciones fraudulentas. De esta forma, planteó que, mediante el fraude existente, no solo se afecta a la propiedad del titular, sino también a la seguridad jurídica que ofrece el Estado mediante el registro; y en los casos en los que existe un tercero que ha obrado de buena fe, deja de protegerse a la propiedad, pese a que es consagrada como un derecho fundamental. Así, concluye que, sí se está afectando este derecho, siendo el Estado,

quién no lo está garantizando de forma plena. Debido a esto, establece que el motivo del tráfico jurídico no es válido para amparar la adquisición del derecho de propiedad por parte del aparente tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, en las situaciones donde los negocios resultan ser nulos.

**Guerrero (2021)**, en su investigación titulada **“Comprador y propietario diligente bajo las recomendaciones de la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional”**. Revista de Ciencias Jurídicas Exégesis, pp. 369-379.

El autor, a través de este artículo científico, pretende explicar la operatividad de la transferencia de propiedad; además, brinda las pautas correspondientes que servirán de referencia para ser un comprador diligente, toda vez que no basta tener conocimiento de la información del registro, sino que es necesario conocer el título materia de la venta; lo cual implica investigar lo relacionado con la posesión de aquel bien que se adquirirá para poder ser determinado y conocer la existencia de los terceros de buena fe, de darse el caso. Todas estas pautas se realizan en base a las consideraciones brindadas por la Corte Suprema, de modo que, es indispensable inscribir la propiedad adquirida en los registros correspondientes para gozar seguridad jurídica y poder oponer dicho derecho a terceros.

**Almenara (2017)**, en su investigación titulada **“Modificación del artículo 2014° del Código Civil: ¿muerte anunciada del sistema registral?”**

El autor realiza un breve análisis sobre la desnaturalización de la Fe Pública Registral a causa de la variación del artículo 2014 del Código Civil. El autor, a su vez sostiene que la tarea de establecer mecanismos de protección a favor del propietario y el tercero registral es del Estado; y que, justamente el actuar de diferentes mafias dedicadas al fraude inmobiliario no se debe a fallas del sistema legal, sino que, responde a problemas de carácter social. Por otro lado, se menciona que es prioridad que los asientos registrales de las propiedades sean precisos y verídicos, ya que, la protección de estos implica en esencia la protección del Sistema Registral. Además, mantiene la idea que los actos fraudulentos, debido a una situación donde se ha suplantado la identidad de uno de los intervinientes o se han falsificado documentos, no generan derechos, ya que se ha actuado de mala fe.

**Mejorada (2015)**, en su investigación titulada “**Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral**”, THEMIS-Revista de Derecho, pp. 233-237.

En este artículo científico, el autor parte de la idea que, cuando un tercero de buena fe contrata legítimamente con quien tiene la apariencia de ser titular del derecho que desea adquirir en el registro, adquiere un derecho que debe ser protegido, de la misma forma que el derecho del propietario legítimo; sin embargo, ambos derechos no pueden ser ejercidos y protegidos de manera simultánea, por lo cual, hay que elegir entre uno de estos. No obstante, ello no significa que un derecho sea mejor que otro, pues los dos son iguales; empero, debe preferirse el que se adecua mejor a la sociedad. Así que, debe preferirse al tercero de buena fe; en el sentido que, si bien el propietario se ve afectado, es mayor el daño de este tercero por haber confiado en el registro; por lo tanto, los problemas de fraude no van a desaparecer con la eliminación de la buena fe registral.

## **Locales**

**Cieza (2016)**, en su investigación titulada “**La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral**” (Tesis de maestría), Universidad Señor de Sipán.

En su investigación, el autor tuvo como objetivo proponer una norma que compatibilice el interés de aquel tercero, cuyo actuar es de buena fe, con el derecho de propiedad del titular original, cuando se produzcan situaciones fraudulentas. En esta investigación, el autor llegó a determinar que no puede dejarse en desamparo el derecho de propiedad del propietario original cuando un tercero, aunque de buena fe, haya adquirido la titularidad del derecho como producto de actos sancionados como cuando se falsifican documentos o se suplanta la identidad.

Por consiguiente, propone que es necesario tutelar el derecho de propiedad para no perjudicar a aquel tercero que ha tenido un actuar de buena fe; además, propone la creación de un fondo de seguros de títulos con la intención de compensar el daño ocasionado para lo cual debe asignarse el 5% de los derechos registrales.

**Cabrejos (2017)**, en su investigación titulada “**Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad**” (Tesis de maestría), Universidad Señor de Sipán.

El autor buscó aplicar los principios registrales dados por la jurisprudencia peruana, en este sentido, llega a determinar que es necesario ampararse en los derechos reales; empero, no debe dejarse de lado a los derechos personales con el objetivo de gozar de seguridad de carácter jurídico debido a la publicidad registral que se otorga a los actos o negocios ejecutados por los particulares. Por otro lado, el autor concluye sosteniendo que el medio que cuenta con mayor eficiencia para asegurar la seguridad jurídica es el registro constitutivo, en el sentido que, quienes deseen adquirir derechos deben realizarlo en fundamento a la publicidad registral, ya que les brindará la seguridad jurídica correspondiente, de esta forma, se podrá ver protegido su derecho.

**Tiravanti (2018)**, en su investigación titulada **“Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”** (Tesis de maestría), Universidad Señor de Sipán.

Uno de los objetivos de esta investigación es analizar el registro constitutivo, considerándolo una manera de mejorar el derecho de propiedad y, por consecuencia, efectuar una estrategia sobre la inscripción registral para la perfección de este derecho. Se llegaron a establecer los elementos que incurren en la inscripción en el registro, como el derecho real y el principio de la fe pública, aspectos necesarios e imprescindibles en el registro.

En la investigación elaborada se realizó también un análisis sobre la propiedad y su importancia en el ordenamiento jurídico, así como la necesidad de su tutela o garantía en relación a la seguridad jurídica que se otorga mediante la inscripción registral.

**Pérez, K. (2019)**, en su investigación titulada **“Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”**, (Tesis de maestría), Universidad Señor de Sipán.

En su indagación tuvo como objetivo la elaboración de un proyecto para la modificación del artículo 2022° del Código Civil en lo que refiere a la transferencia de propiedades inmuebles, proponiendo incluir el artículo 2022-A, el cual otorgaría al Notario la capacidad de registrar transferencias de inmuebles. Mediante este estudio, se realizó un análisis del derecho de propiedad como un poder unitario y directo que la persona ejerce sobre un determinado bien, considerándose un derecho real y absoluto,

en los términos que instaura la norma. En ese sentido, determinó que el ejercicio del derecho de propiedad compone uno de los elementos primordiales del Estado y es obligación de este brindar solución a los conflictos que se pueda suscitar en base a este derecho.

**Castro (2021)**, en su investigación titulada “**Mecanismos de protección de registros públicos - SUNARP para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble**”, (Tesis de maestría), Universidad Señor de Sipán.

La tesis realizada elaboró un estudio que justificó lo necesario que resultaba modificar los instrumentos de protección de la propiedad con la finalidad de reducir la violación de este derecho. Del cual, se concluyó que existe una falta de interés para socorrer a las personas afectadas en su derecho de propiedad y que no existe un adecuado uso de la publicidad registral, por lo que es necesaria la efectiva y verdadera tutela de este derecho mediante el cambio de los mecanismos de protección. De esta forma, obtuvo una propuesta de los límites que modifican estos instrumentos de protección para reducir la vulneración a la propiedad.

## **2.2. Teorías relacionadas al tema**

### **Derecho de propiedad**

Tal y como refiere Guerrero (2020), la propiedad es una institución jurídica que ha existido desde siempre y ha evolucionado adaptándose constantemente a la realidad social. A su vez, este derecho puede ser definido como aquel señorío pleno que el titular posee sobre un bien determinado, cuyo ejercicio debe ser realizado al margen de las limitaciones de origen público o privado. Consecuentemente, el titular puede actuar con total libertad y gozar plenamente de las características y atributos que le confiere el derecho de propiedad (p.187).

Por ello, Escajadillo (2017) considera a este derecho como aquel derecho real por excelencia que constituye una garantía constitucional, por la cual, el Estado está obligado a proteger su inviolabilidad; por ende, no se trata de un derecho cualquiera, sino que constituye un derecho fundamental (p. 184).

En el mismo orden de ideas, Campos (2022) afirma que la propiedad es el derecho real con mayor importancia, por naturaleza, no solo desde el punto de vista jurídico, en el sentido que es tarea del orden jurídico garantizar, proteger y brindar seguridad a los titulares de este derecho, de modo que haga posible que estos puedan usar y beneficiarse de los frutos que se obtengan (p. 134).

La propiedad es el derecho real que cuenta con mayor trascendencia, debido a que en ella están contenidos los atributos característicos del dueño de un bien, los cuales son el derecho a usar, a obtener beneficios de los frutos, e incluso abusar del bien, lo cual se conocía como “*jus utendi*”, el “*jus fruendi*” y el “*jus abutendi*”, dentro del Derecho Romano (Campos, 2017, p. 31).

Lo que, en pocas palabras, Mendoza (s.f.) define como el dominio que ejerce el titular sobre el bien del cual es dueño, cuyo ejercicio debe ser realizado dentro de los lineamientos legales y respetando el derecho de los demás (p. 98).

En ese sentido, el derecho de propiedad es un derecho real que posee todo individuo, por medio del cual goza y dispone de una cosa o conjunto de cosas sin mayor impedimento que los límites estipulados en la norma. Mediante el derecho de propiedad, toda persona tiene total disponibilidad sobre las cosas cuya titularidad ostenta, y lo ejerce dentro de los límites que regula nuestro sistema jurídico. Sobre el particular, Gonzales establece que el derecho de propiedad es considerado como el derecho real por antonomasia, que cuenta con un contenido económico y social, dotando al titular de este derecho de diversas facultades, sin mayor límite que los establecidos en el ordenamiento jurídico (como se cita en Varsi, 2019, p. 71).

Por otro lado, según Vieira, el derecho de propiedad es conceptualizado a través de diversas teorías: la primera de estas es la teoría del señorío, mediante la cual se estipula que el titular del derecho tiene total disponibilidad de la cosa; y la segunda, se refiere a la teoría de la personalidad, mediante la cual existe una relación de pertenencia entre la cosa y el titular; y finalmente, la teoría de la pertenencia, por la cual, la propiedad es la potestad directa que ejerce una persona sobre una determinada cosa, existiendo una correspondencia de pertenencia entre la individuo y el bien (como se cita en Varsi, 2019).

En el mismo sentido, el derecho de propiedad puede conceptualizarse como una situación jurídica subjetiva que se encuentra conformada por diversas facultades o poderes que tiene una persona sobre un bien o conjunto de bienes. En este derecho se tiene por objeto a una cosa, la cual será disfrutada y dispuesta por el titular.

Asimismo, Roca-Sastre también conceptualiza a la propiedad considerándola como “el derecho a gozar y disponer de las cosas con arreglo a su naturaleza, al servicio de la comunidad y para provecho del propietario”. (como se cita en Campos, 2022, p.134).

La conceptualización legal dada por nuestra legislación se establece en el Código Civil, artículo 923° (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 923), el cual considera a la propiedad como un poder jurídico recaído sobre determinados bienes y mediante el cual se permite al titular hacer uso, disfrute, disposición y reivindicación del bien. Se agrega que, su praxis es realizada en conjunto con los intereses sociales y las limitaciones determinadas por el ordenamiento jurídico. Esta definición, que resulta ser sencilla y que solo engloba los atributos y facultades inherentes a la propiedad, bien puede entenderse como el poder de dominio que tiene una persona sobre un bien, quien, en su ejercicio, actúa dentro de los límites legales.

Cabe precisar, que la definición dada por nuestra legislación responde a una definición analítica, la cual utiliza puntos de vista cuantitativos. Este tipo de definiciones se caracteriza principalmente por establecer una definición basada en la suma de atributos o facultades, como sucede en este caso, donde la propiedad es concebida como la suma de todos los atributos que se pueden ejercer.

Así pues, Vásquez (2022) menciona que, los atributos de la propiedad son el uso, disfrute y la disposición, de modo que, una de las características del derecho de propiedad es ser un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. Asimismo, considera al derecho de propiedad como un derecho real, por cuanto se relaciona directa e indisolublemente para con el propietario; por otro lado, se trata de un derecho absoluto ya que, a través de este, el legítimo propietario puede ejercer todas las facultades que la ley le ha otorgado sobre el bien; de igual forma, también es un derecho caracterizado por la exclusividad, en tanto excluye cualquier derecho que no sea el del propietario sobre el bien (p. 10).

En el mismo sentido, Escajadillo (2017) ha establecido que el derecho de propiedad puede ser entendido como una situación subjetiva, en tanto cumple de manera fundamental una función sintética; otra de las razones para considerarlo un derecho subjetivo es su definición dentro del artículo 923 del Código Civil, puesto que en una sola conceptualización comprende el conjunto de prerrogativas del titular, contenido, presupuesto y protección (p. 185).

Por otro lado, desde la perspectiva de los derechos fundamentales, se tiene el concepto determinado por el Tribunal Constitucional dentro del Exp. N° 03258-2010-PA/TC, el cual consideró al derecho de propiedad como un derecho fundamental relacionado con el derecho a la libertad personal, pues mediante el ejercicio de este derecho se expresa la libertad económica, de la cual goza toda persona en un Estado de derecho. Así, el derecho de propiedad es garantizado en todos sus aspectos y ámbitos, procurando la coexistencia e integridad de la propiedad para el propietario (Tribunal Constitucional, 2010, párr. 6).

A todo esto, el Tribunal Constitucional dentro del expediente N.º 0018-2015-PI/TC menciona que este derecho significa la potestad jurídica que permite al individuo disfrutar, usar, disponer y reivindicar un bien. Por ende, permite a la persona valerse del bien, obtener ganancias que se generen de este y destinarlas como estime pertinente conforme a sus propios intereses (Tribunal Constitucional, 2015, párr. 71).

En el mismo sentido, el Tribunal, en concordancia con la legislación civil, considera que el derecho de propiedad permite al titular poder hacer ejercicio de los diversos atributos que se han establecido, siempre que mediante su ejercicio se materialice la función social de la propiedad. Bajo todo este orden de ideas se estableció que este derecho se encuentra garantizado a través de dos aspectos o concepciones:

#### ❖ **Como un derecho pleno**

Se establece como un derecho pleno, en tanto permite que su titular goce de una amplia gama de atribuciones que son ejercidas de acuerdo a los límites otorgados por la ley. Este aspecto guarda relación con la característica de ser un derecho absoluto.

Es así como, Restrepo (2021) considera que *“la propiedad se caracteriza por ser un derecho, pleno, pero además posee el carácter de ser completo. De tal*

*forma que reúne los más importantes poderes que se alcanzan sobre un bien, es decir, usarlo, gozarlo, disponer, etc.” (p.14).*

El mencionado autor, de acuerdo con la jurisprudencia, señala que el dominio le otorga al titular, plenamente, un poder sobre la cosa que posee, de modo que, cuenta con la potestad para conseguir de ella el beneficio que le pueda proporcionar, de acuerdo a los límites impuestos por el debido respeto a la ley y los derechos de los demás (p. 15).

De este modo, quien tenga el derecho de propiedad, el mismo que posee un carácter real, puede tener el goce y disposición del bien de la manera que estime sea la más conveniente, toda vez que, no haya alguna restricción que haga imposible poder realizarlo, por ello, contará con el amparo del Estado, lo cual hace posible que el titular de dicho derecho pueda exigir el reconocimiento y respeto de los demás (Medina, 2019, p. 191).

❖ **Como un derecho irrevocable:**

Ninguna persona, ya sea natural o jurídica, se encuentra facultada para extinguir o transmitir la propiedad del titular, exceptuando los casos en lo que exista su autorización. En ese sentido, el derecho de propiedad es irrevocable.

Ahora bien, Varsi (2019) refiere que este derecho reúne las siguientes características:

**a. Es un derecho real**

La propiedad es considerada como el derecho real por excelencia, enmarcándose como el derecho más completo y amplio de todos.

**b. Es exclusivo:**

Se establece que es exclusivo, toda vez que un bien solo puede ser o corresponder exclusivamente a una sola persona, sin que exista la posibilidad de que terceros puedan ejercer dominio, es decir, *“la propiedad es el derecho a través del cual una cosa nos pertenece, exclusivamente, respecto de todos los otros sujetos”* (como se cita en Restrepo, 2021, p. 19). Por lo que, es necesario tener en cuenta que la propiedad en su totalidad no puede pertenecer a más de una

persona y en caso de la existencia de copropietarios, cada uno tiene una parte alícuota pero no el total.

Por ello, Vallet de Goytisolo considera que el propietario ejercita un derecho de tipo subjetivo, el cual hace posible exigir a todos el respeto de la cosa que es de su propiedad; del mismo modo que lo hace otro titular de derecho subjetivo, de modo que, únicamente, quien tiene la propiedad puede explotar la cosa y obtener de ella beneficios (como se cita en Campos, 2022, p. 135).

Es necesario precisar que, pese a lo mencionado, existen tres excepciones a la exclusividad de este derecho, como bien lo ha señalado Peñalillo (como se cita en Varsi, 2019, p.73):

- El derecho de uso inocuo: según el autor, esto consiste en obtener provecho de un bien ajeno sin que exista afectación.
- El derecho que posea un acceso forzado: se constituye como el derecho de paso transitorio a una propiedad ajena
- El principio que implique un mal menor: en este caso, puede existir un aprovechamiento del bien ajeno siempre que exista una situación en la cual se debe salvar un bien de mayor valor que el daño generado.

Si bien es cierto, la regla general es que, quien posea el derecho de propiedad pueda excluir a terceros de tener contacto con el bien, empero, se configuran estas excepciones que se consideran como justificantes.

Entonces, exclusivamente el dueño puede usar, gozar y disponer del bien, es decir, únicamente el dueño goza de dicho privilegio sobre el bien, lo cual representa un elemento de la propiedad, cuya ruptura puede significar la disolución de la misma. Asimismo, junto a la exclusividad se encuentra la oponibilidad erga omnes, por el cual, los demás renuncian a reclamar el disfrute del bien (Restrepo, 2021, p. 22).

**c. Es absoluto:**

Se establece que es absoluto, toda vez que, permite que el titular tenga un señorío pleno sobre el bien. Debe considerarse que, cuando se habla de un

derecho absoluto, la palabra “absoluto” no debe entenderse al pie de la letra, ya que, existen ciertas restricciones determinadas por ley, en tanto que, no debe dársele un uso prohibido por las leyes y reglamentos a la propiedad, sino aduciendo a la amplia gama de facultades que tiene el titular sobre el bien, toda vez que, el ejercicio de este derecho se enmarca en los límites que la ley ha establecido, esto es, en conformidad con el bien común, las buenas costumbres y el orden público, lo cual sucede con los demás derechos establecidos.

Es así que, cuando se habla de un señorío pleno se hace referencia a las facultades de las cuales ostenta el propietario sobre el bien; y cuando se establece su carácter absoluto se hace referencia a su oponibilidad frente a tercero y la persecución del bien. De esta forma, dichas restricciones no tienen por objeto limitar a la propiedad, sino que buscan impedir que el dominio del propietario obstaculice el dominio de los demás (Proudhon, 2018, p. 19).

Así pues, cuando Medina (2017) considera a la propiedad como absoluta, se refiere a que el propietario puede hacer o no hacer lo que considere pertinente, no obstante, estas conductas deben ser realizadas de acuerdo a la razón (p. 32).

**d. Es inviolable:**

Lo cual implica que ninguna persona o autoridad puede transgredirla o vulnerarla. El artículo 70° de la Constitución Política del Perú (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 70) regula dicha característica esencial, la misma que implica que no puede ser vulnerada en cuanto a su uso, goce y disposición.

Guzmán (2021) menciona que, entendiendo que el derecho de propiedad es exclusivo, lo que implica que opere erga omnes; es decir, que es oponible a todos y puede excluir a cualquier otro particular. Ello genera que la propiedad sea inviolable, en el sentido que ninguna persona puede verse privada de ella, salvo que sea por una sentencia debidamente fundada en ley, dicha prohibición se encuentra dirigida principalmente al Estado (párr. 6-10).

**e. Es perpetuo:**

El derecho de propiedad es perpetuo, lo que implica que no existe temporalidad o limitación alguna para su ejercicio. De esta forma, se entiende que este derecho dura de forma permanente y no reconoce limitación alguna. Por ende, hablar de un dominio perfecto significa que este no se vea limitado.

Medina (2017) considera a la propiedad como perpetua porque no contiene en sí misma razón de caducidad, ni tampoco tiene un plazo de duración, de tal modo que su existencia es independiente de su ejercicio, es decir, no se pierde la propiedad por el no uso (p. 32).

**f. Interés social:**

La propiedad también cumple una función social como bien se ha establecido, y para tal efecto tiene su sustento en la teoría social de San Agustín. Así, para entender esta función, es necesario que se entienda el uso y utilidad de la propiedad en relación a la sociedad, logrando entenderla como una forma de hipoteca y obligación social; de allí que pueda establecerse que la propiedad, además de constituir un derecho, constituye un deber.

Por lo que, Medina (2017) considera que la importancia de la propiedad se debe también a la función social que cumple, en el sentido que, se encuentra dirigida al bien común y al servicio del orden de la libertad, asimismo, la propiedad se encuentra sujeta a los presupuestos histórico-sociales, en el sentido que es exigible la reforma de la propiedad de acuerdo con la evolución del orden social (p. 43).

De la misma forma, el Tribunal Constitucional también ha enumerado una serie de características sobre el derecho de propiedad, dentro de las cuales se puede mencionar: a) Que es un derecho pleno, por cuanto otorga a su titular diferentes facultades, las cuales pueden ser ejercidas al margen de los límites legales y derechos ajenos; b) Es irrevocable, porque puede extinguirse o transmitirse de acuerdo a la voluntad del titular, mas no por un motivo ajeno o de la voluntad de un tercero; con la salvedad de las excepciones reguladas expresamente en la Constitución Política del Perú (Tribunal Constitucional, 2007, Sentencia 5614-2007-AA/TC, párr. 14).

Todas estas características denotan la importancia y relevancia que tiene el derecho de propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico, siendo tutelado incluso

mediante nuestra Carta Magna. Al respecto, Gómez (2018) menciona que, de acuerdo con las directrices sobre el uso racional de los derechos subjetivos y la supremacía del interés comunitario, la Constitución reconoce a la propiedad como un derecho fundamental que hace posible el desarrollo personal, pero, a su vez impone un balance equitativo entre los intereses individuales y los intereses de la sociedad en general (p. 63). Es necesario precisar que el resguardo eficiente de ese derecho genera incentivación para el uso eficaz y responsable de las riquezas.

Entonces, tal como menciona Guzmán, el derecho de propiedad es una situación subjetiva de carácter jurídico con la que cuenta todo sujeto de derecho, y a su vez, este derecho se encuentra protegido constitucionalmente. Este derecho faculta al titular poder emplear los atributos del bien del cual es propietario, de tal forma que puede excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios de este, asimismo, le permite disfrutar del bien, reivindicarlo si es despojado del mismo, y poder transferir la propiedad de este (2021, párr. 1).

Por otro lado, cuando nos referimos a la propiedad, esta posee una amplia clasificación; no obstante, en relación con el contexto de esta investigación, se toma en cuenta a la propiedad inmueble, la cual puede ser entendida como aquella cosa que se encuentra ubicada fijamente en el espacio, la misma que no puede ser desplazada, ya que, si en caso se realiza dicho traslado se produciría un detrimento en su naturaleza.

Y del mismo modo, se hace referencia a la propiedad predial, la misma que, conforme al D. Leg. 776, predio es un tipo de inmueble; y tal como menciona, “*Se considera predios a los terrenos, las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes del mismo, que no puedan ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación*” (art. 8).

El Estado reconoce constitucionalmente el derecho a la propiedad; el mismo que está estipulado dentro del artículo 2, inciso 16, que dice “*toda persona tiene derecho a la propiedad*”; asimismo, el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 70), menciona que este derecho es inviolable y que el Estado debe garantizarlo, el mismo que debe ser ejercido conforme al bien común y conforme a los lineamientos legales; por lo que, no se le puede privar a nadie de su propiedad, salvo que sea una razón justificada. En dicho sentido, la

propiedad se encuentra protegida por nuestro ordenamiento legal, entendiendo que el cuerpo normativo antes citado se refiere a todo tipo de propiedad, lo cual incluye a la propiedad inmueble.

Del mismo modo, y como se ha mencionado, el artículo 70 de la Constitución (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 70) señala una serie de garantías de protección a la propiedad, dentro de las cuales se encuentra la inviolabilidad de la propiedad, lo cual genera en el Estado, la obligación de reconocer la propiedad de los ciudadanos y regularizar el escenario informal en el que se hallan, con la finalidad de otorgarles la titularidad de la propiedad y con ello proteger su derecho e inviolabilidad.

Tal como señala Guarniz (s.f.), este reconocimiento constitucional de la propiedad como un derecho fundamental genera que su interpretación deba ser más amplia y protectora, en tanto que, estos son concebidos como garantías básicas que tienen los particulares frente al Estado (pp. 38-39).

Asimismo, el Código Civil, también hace referencia al derecho de propiedad, dentro de su artículo 923, el cual regula que *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”*, en base a ello, la definición del código civil respecto de la institución jurídica de la propiedad enumera una serie de atributos que el propietario puede ejercer respecto de la cosa de la que es propietario (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 923).

Por esta razón, debe mencionarse que, frente a la vulneración o afectaciones a este derecho, el titular dispone de diferentes mecanismos para su protección, que se encuentran previstos en las normas y leyes de la materia; sin embargo, existen situaciones en las que el propietario encuentra un desamparo legal frente a la transgresión del derecho, por ejemplo, cuando se da la suplantación o falsificación de identidad y la concurrencia de un tercero que haya actuado de buena fe.

Entonces, se evidencia que la propiedad, al ser el derecho real por excelencia y cumplir incluso con una función social importante, debe ser garantizado ante cualquier situación o hecho que lo afecte, implementándose los mecanismos necesarios para su protección o tutela.

## **Protección legal del derecho de propiedad**

Entendiendo el concepto del derecho de propiedad, y sus diferentes particularidades, es pertinente desarrollar su protección legal. En primer lugar, es necesario precisar que, cuando se habla de protección de la propiedad, al igual que en cualquier otro derecho fundamental, debe producirse la concurrencia de acciones y normas que las respalden. Las acciones para la protección de este derecho son múltiples y tienen su sustento tanto en la Constitución, como en las normas de rango inferior, toda vez que nuestro ordenamiento jurídico integra todo un sistema de protección de los diferentes derechos fundamentales, en donde cabe solicitar tutela al Estado e iniciar las acciones correspondientes para su garantía mediante un proceso o procedimiento dotado de las garantías necesarias.

Esta tutela del derecho de propiedad y los diferentes mecanismos de protección surgen frente a un contexto de desprotección y vulneración de la propiedad, consecuentemente, el Estado se encuentra obligado de implementar distintos mecanismos que aseguren al titular de este derecho un completo goce de los atributos que posee por medio del mismo. En virtud de ello, es evidente que no basta que se proteja a nivel material este derecho, sino que es necesario que, además existan vías que hagan efectiva la tutela del mismo (Escajadillo, 2017, p. 188).

Bajo este aspecto, se resalta su protección dentro de la Constitución Política, en el apartado de los derechos fundamentales, estableciéndose en el inciso 16 del artículo 2° que todas las personas tienen derecho a la propiedad y también a la herencia, determinándose a este derecho como uno fundamental, ligado a la dignidad (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 16, inciso 2).

Por ende, se entiende que al ejercer el derecho de propiedad como derecho fundamental implica también ejercer el derecho a la dignidad humana y como tal no puede ni debe ser vulnerado cuando es ejercido de acuerdo a los límites establecidos por ley y persiguiendo al bien común. Del mismo modo, como bien se ha señalado en la característica de inviolabilidad, el artículo 70° de la máxima norma señala que el derecho de propiedad posee la característica de inviolabilidad y como tal, debe ser garantizado por el Estado.

Es así que, de forma clara y expresa, la Constitución establece la inviolabilidad de este derecho, lo que implica que ninguna persona natural o jurídica podrá, bajo ninguna circunstancia no prevista en las normas y leyes, afectar o atentar contra este derecho, debido a que el Estado lo garantiza, y como tal otorga todos los mecanismos necesarios para su protección (Congreso Constituyente Democrático, 1993, Artículo 70).

Consecuentemente, el derecho de propiedad contiene una acepción constitucional, al ser reconocido como derecho fundamental; además, se encuentra regulado en diferentes organismos internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 17), lo cual hace posible que el desarrollo y contenido de este derecho sea de mayor amplitud (Guarniz, s.f., p.38).

Bien lo señala Guzmán (2021) cuando refiere que la protección del derecho de propiedad implica que nadie debe ser despojado de ella, salvo que dicha privación resulte de una sentencia fundada en ley. Así, en dicha protección de este derecho el Estado juega un rol importante en la tutela de este derecho, pues la Constitución es clara cuando establece que el Estado lo garantiza, por lo que debe prever de cualquier situación que pueda atentar contra el propietario y su derecho y desplegar las medidas necesarias para su garantía.

Debe tenerse en cuenta que, tal como lo menciona Guzman (2021), proteger adecuadamente el derecho de propiedad, incentiva el uso eficaz de los recursos, debido a esto, se asegura que el derecho de propiedad cuente con un ejercicio conforme al bien común, de esta forma, se generan mayores beneficios a la sociedad en general (párr. 2).

Por ello, la finalidad de proteger el derecho de propiedad es un asunto de suma relevancia, por lo que hablar de este derecho es necesariamente hablar de su protección legal. De esta forma, bien puede reconocerse la necesidad de normas y leyes que garanticen de forma eficiente este derecho, toda vez que la propiedad ha constituido y constituye un lugar central en el ordenamiento jurídico.

Del mismo modo, el pensamiento de proteger el derecho de propiedad resulta ser de relevancia, ya que, no se trata de un mero derecho subjetivo, sino que es un derecho fundamental, consecuentemente, el Estado debe tutelar este derecho y hacer efectiva dicha protección por medio de mecanismos de protección, los cuales son dictados para evitar ciertas conductas que pretendan vulnerar este derecho (Escajadillo, 2017, p. 188).

Otra de las razones de su protección es, la mencionada por Escajadillo (2017), quien establece que se trata de un derecho protegido constitucionalmente, por lo que, el Estado se encuentra obligado en brindarle la mencionada protección. A su vez, la propiedad, según el Tribunal Constitucional, se encuentra constituida por dos caracteres; según el primero, la propiedad es un derecho subjetivo, y por el segundo, la propiedad representa una institución jurídica. No obstante, además de ello, la propiedad también representa una expresión de libertad personal y económica.

Asimismo, un elemento importante en el marco constitucional que regula el derecho de propiedad, además de la definición misma, es la protección jurídica de este derecho. En ese sentido, en un verdadero Estado de derecho, se deben establecer las garantías destinadas a su protección y una vía idónea en donde se pueda hacer valer este derecho.

Ahora bien, en el ámbito civil, la propiedad es garantizada a través de diversos mecanismos que permiten accionar a los titulares frente a situaciones de afectación o vulneración. Así, se tiene la acción reivindicatoria, mediante la cual, quien posee el título del derecho de propiedad, es decir, el propietario legítimo, solicita la restitución de su propiedad que se ha visto afectada o vulnerada por un tercero, el cual ostenta la posesión del bien sin autorización o legitimidad para ello. El artículo 927° del Código Civil (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 927) menciona que esta acción no prescribe, sin embargo, no procede cuando exista la prescripción adquisitiva de dominio.

Según Palacios (2017), mediante la acción mencionada, el titular de este derecho exige, de acuerdo a derecho, la recuperación del bien que se encuentra, indebidamente, en posesión por un tercero que no posee un título legítimo o que al menos sea aparente, o se encuentre incompleto para poseer dicho bien o tener derechos sobre el mismo. En pocas palabras, por medio de esta acción se pretende restituir la posesión de un bien, lo cual involucra a un propietario que no tiene la posesión y a un poseedor que no cuenta con la propiedad, para lo cual, el propietario está facultado para solicitar tutela ante el Órgano Jurisdiccional e iniciar el proceso correspondiente en defensa de su derecho afectado y mediante una resolución judicial proceder a la recuperación del bien (p. 9)

Es necesario señalar que, la acción reivindicatoria constituye un instrumento de defensa de la propiedad, cuya finalidad es restituir la posesión del bien, que es un atributo y potestad del legítimo propietario. Es así que, se sostiene que el derecho de propiedad es inviolable y para la vigencia de esta disposición existen este tipo de mecanismos, los cuales se encuentran destinados a la garantía y tutela del derecho de propiedad.

Pérez, M. (2017) señala que, la reivindicación es considerada como la acción típica de protección de la propiedad, mediante la cual, quien es titular de este derecho, protege su propiedad de un ataque directo, como por ejemplo de la privación en la ejecución de las potestades conferidas por la ley. De la misma manera, señala que en otras ocasiones el ataque al derecho de propiedad es parcial, toda vez que, si bien no se desconoce la titularidad del propietario, otra persona pretende ejercer alguna potestad que exclusivamente le correspondería como propietario. Para estos casos, se establece las siguientes acciones como defensa: la acción denegatoria, los interdictos, etc.

Y, Paredes (2018) afirma que la reivindicación es aquella acción que utiliza el propietario para recuperar la posesión de sus bienes, la cual se ejerce contra quien los posee; esta acción tiene la calidad de imprescriptible y es reconocida como la acción real por excelencia (p. 17).

Entonces, en la acción reivindicatoria se enfrentan dos sujetos, y cada uno se considera titular del mismo derecho real y, como solo puede haber un solo derecho reconocido como tal de acuerdo a derecho; lo que se busca el órgano jurisdiccional es verificar quién es el titular de dicho derecho. Debe mencionarse que, en este conflicto, como en cualquier otro proceso, puede resultar vencedora cualquiera de las partes, como que ninguna de las partes puede tener la razón (Medina, 2019, p. 1036).

Por otro lado, para los casos de fraude inmobiliario, cuyo problema genera graves afectaciones al derecho de propiedad, se tiene la Ley N° 30313 (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313), en donde se protege al propietario en caso sea víctima de una situación donde se le haya suplantado la identidad o se ha producido la falsificación de algún documento mediante la cancelación de asientos registral, permitiendo que los titulares conservan la propiedad.

## **La buena fe registral**

También denominada fe pública registral. Es conceptualizada en base a dos términos: “fe”, que significa confianza o creencia en algo; y “pública”, que se refiere a algo manifiesto, notorio o conocido por todos. De esta forma, se puede entender entonces que, esta se funda en la creencia o presunción de veracidad que tiene el registro en cuanto a los derechos inscritos.

Es necesario precisar que, en términos generales, la fe pública implica la veracidad de los actos celebrados por los funcionarios correspondientes que tienen la potestad para otorgarlos; y la buena fe implica la creencia de que se ejerce un derecho como es debido, es decir, que el sujeto confía que su conducta es conforme al ordenamiento jurídico, pues actúa con honradez y convicción.

En el mismo orden de ideas, Huerta considera a la fe pública registral como aquel principio que ampara al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, el cual ha adquirido su derecho de acuerdo a la información que se contempla en el registro público, conjuntamente de haber actuado de buena fe y haber realizado la inscripción de su derecho en el registro público (como se cita en Rojas, 2017, p. 20).

A su vez, Tapia (2019) conceptualiza a la buena fe registral como aquel principio que busca proteger a los terceros de buena fe que han adquirido su derecho basándose en la información que les ha proporcionado el Registro, y cuyo derecho ha sido inscrito en el registro, a pesar que, quien transfirió no poseía ese título o aquel había sido anulado, rescindido o resuelto, debido a motivos que no constan en el Registro (p. 39).

Para este caso, debe considerarse que quien posee la titularidad de los derechos reales, como el de propiedad, inscriben en el registro sus derechos, lo que genera su oponibilidad ante terceros y consecuentemente la confiabilidad de que lo que precisa el registro es verdadero. De esta forma, mediante la fe pública registral, se considera que todo lo contenido en el registro es siempre exacto y por ende tiene una protección absoluta, salvo en los casos en los que procede la cancelación o anulación por las causas establecidas en la norma.

Cabe precisar que, la fe pública registral es considerada un principio en la materia correspondiente, determinando la fiabilidad en la veracidad del registro y pregonando la seguridad de carácter jurídico que se otorga en relación a aquellos

derechos inscritos. Asimismo, el derecho comparado, concibe a este principio como una expresión del principio de legitimación, lo que implica que, la información contenida en los asientos registrales se tenga como cierta hasta que no se declare lo contrario.

De manera que, se garantiza el derecho del adquirente que inscribe un acto o derecho, prevaleciendo dicha inscripción, fundamentada en el conocimiento de la validez de la transacción que realizó. Por lo que, se premia al adquirente con la confianza en este, manteniendo la presunción que, al ser pública toda información sobre un bien inscrito el adquirente debe tomar las precauciones de haberse informado y verificado que el transferente del derecho es quien dice ser (Távora, 2022, p. 14).

Es así que, Diez Picazo y Guillón consideran a la buena fe registral como una eficacia de la inscripción, en el sentido que, el Registro le brinda protección a todos aquellos que tienen confianza en la información que hace pública referentes al dominio o sobre los derechos reales (como se cita en Palacios, 2019, p. 39).

Debe tenerse en cuenta que, como menciona Távora (2022), según la doctrina, la buena fe posee dos aspectos, uno positivo y uno negativo, de manera que, el aspecto negativo hace referencia a aquella situación donde se desconoce la existencia de un vicio o inexactitud con el registro; y, por otro lado, el aspecto positivo, se refiere a la afirmación de que el transferente tiene las potestades necesarias por las que es considerado como tal (p. 28).

De esta forma, puede entenderse que de la fe pública registral deriva los siguientes aspectos:

- a. Que, quien posea la titularidad del derecho que se encuentra inscrito puede disponer de forma válida de dicho derecho, en tanto se presume como el verdadero titular. Existe una confianza en el registro de quien ostenta la titularidad del derecho registrado.
- b. Se protege el derecho inscrito al considerarse válido y ejercido conforme a las normas, leyes y demás disposiciones legales. Por este motivo, se reputa como exacto lo precisado en el registro.

Ahora bien, debe considerarse que la fe pública registral se encuentra sustentada en la finalidad que tiene la creación del registro, es decir, en la divulgación de los diversos actos celebrados, los cuales resultan ser de suma importancia en la vida y tráfico económico y la seguridad jurídica que se brinda sobre los derechos que hayan sido inscritos. Bien lo establece Gonzales, al señalar que: “La trascendencia del Derecho registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad” (como se cita en León, 2019, p. 124).

De esta forma, se entiende que, mediante este principio, todo lo precisado en el registro se presume como verdadero, y quien adquiera la titularidad de un derecho fiándose de lo consignado en el registro queda protegido por el derecho. Cabe precisar que la fe pública registral garantiza y ampara al tercero de buena fe de acuerdo a nuestro sistema nacional.

Nuestro ordenamiento jurídico brinda protección al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, mediante dicho principio; pues se entiende que adquirió la titularidad de un derecho confiándose de la información que figura en el registro. El artículo 2014° del Código Civil establece que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva” (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 2014).

De esta forma, se materializa la importancia de la fe pública registral, ya que todo aquel que se fíe de lo que aparece en el registro está protegido por el derecho y las normas correspondientes, de modo que, su importancia radica en la finalidad que persigue. A su vez, permite tener convicción respecto a la situación jurídica de un bien inmueble en un momento determinado, en atención a lo cual, busca resguardar el derecho de titular y de terceros, debido a que toda información que se halle en el registro se entiende como cierta.

Mediante esta regulación, se materializa la importancia de la fe pública registral dentro del sistema jurídico, es así que, todo aquel que se fíe de la información del registro está protegido por el derecho y las normas correspondientes.

Naturalmente tiene su justificación en el amparo de la seguridad de carácter jurídico de la contratación basada en los asientos registrales, pues le brinda una garantía a quien contrata o adquiere un derecho confiando en el registro, que en el caso en particular lo constituye el tercero de buena fe.

Otros de los fundamentos de la buena fe registral, según Esturillo, *“es la necesidad de proteger el tráfico mercantil, ya que el tercero será proporcionado de la seguridad que ofrece el Registro, en tanto, este se considera como cierto y produce todos sus efectos”* (como se cita en Zevallos, 2020, p. 36).

Por ello, Guevara (s.f.) estima que la fundamentación de la fe pública registral es aquella obligación existente de resguardar y brindar seguridad desde el ámbito jurídico (p.73).

A su vez, Grandez (2019) estima que la fe pública registral es importante, teniendo en cuenta que, dentro de nuestro ordenamiento jurídico, la transferencia de inmuebles se da por el solo consenso, por lo que es importante conceder al Registro Público la capacidad para otorgar seguridad jurídica al tráfico patrimonial, considerando de especial protección al tercero adquirente a título oneroso, el cual, al cumplir con ciertos requisitos podrá mantener la adquisición del bien (p. 19).

No obstante, Mendoza sostiene que, la fe pública registral no se encuentra generando ningún efecto, ya que falsificar documentos persiste en la actualidad, asimismo, la seguridad jurídica no tiene efectividad contra los casos donde se falsifican documentos o se suplantán identidades, a pesar de empelar el Sistema de Identificación Biométrica por parte de las Notarías o el Sistema de Alerta Registral, u otros mecanismos de seguridad (como se cita en Grandez, 2019, p. 16).

### **El tercero de buena fe**

El tercero cuyo actuar haya sido de buena fe puede ser definido como quien ha adquirido un derecho de propiedad de quien, de acuerdo con la información que figura en el registro, se encuentra legitimado de poder hacerlo; esta adquisición debe ser conforma ley, es decir, de buena fe, con onerosidad y debe ser inscrita en registros públicos, lo cual hace posible que se genere la oponibilidad (Rojas, 2017, p. 28).

Ahora bien, el tercero de buena fe, tal como se ha precisado, es aquella persona que, confiando en el registro adquiere la titularidad de un derecho. Para ejemplificar de forma más exacta lo precisado, se tiene lo siguiente:

*A* es propietario de un determinado bien, ostenta la titularidad de este y ejerce todos los atributos que le confiere el ordenamiento jurídico. *B* mediante documentos falsos o suplantando la identidad (como ejemplo) elabora un documento en el que establece que *A* le ha transferido la propiedad y consecuentemente recurre al registro para inscribir su derecho y aparecer como un nuevo titular. *B* decide transferir la propiedad a *C*, quien confiando en el registro asume la legitimidad en la titularidad del derecho que pretende adquirir. En este supuesto caso, *C* vendría a configurar el tercero de buena fe.

Por esta razón, Rojas (2017) considera que la figura jurídica representada por aquel tercero cuyo actuar ha sido buena fe es creada con la intención de mantener la circulación de los bienes, razón por la cual el Estado busca proteger los bienes adquiridos por dicho tercero, siempre que haya adquirido con onerosidad y haya realizado la correspondiente inscripción de su derecho en registros públicos (p. 27).

Nuestro ordenamiento jurídico ha precisado que, para que alguien pueda ser considerado como un tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, es necesario que se establezcan los siguientes supuestos:

- a. **Que la titularidad del derecho haya sido adquirida a con onerosidad**, esto es que haya pagado por la propiedad que pretendió adquirir. En caso de las transferencias a título gratuito no se les considera a estos como terceros de buena fe, es necesario que se produzca una contraprestación. Este requisito se fundamenta en que, según Ayala, en caso de que un tercero cuyo actuar haya sido de buena fe obtenga un derecho con onerosidad, la posterior pérdida de su derecho generara un perjuicio económico (como se cita en Buitrón, 2018).

Al respecto Tapia (2019) considera que, de acuerdo a los efectos legitimadores que brinda la fe pública registral, los cuales inclusive perjudican al titular legítimo, debido a que el legislador opta por proteger únicamente a quien adquiere con onerosidad un derecho de quien, según el registro, figura como titular del mismo.

De modo que, aquellos que adquieran a título gratuito, por ejemplo, por donación, y posteriormente el título de su transferente sea anulado, rescindido o resuelto, dicha causal le causará perjuicio, lo cual, consecuentemente produce la pérdida de la titularidad del bien adquirido (p. 43).

- b. **Que haya actuado de buena fe**, es decir que haya actuado bajo la plena convicción que el registro no contenía inexactitud y asumiendo el hecho de que quién le transfería la propiedad era titular legítimo del derecho. Así pues, el Tribunal Constitucional considera que se configura el tercero de buena fe cuando razonablemente, no es posible determinar la inexactitud del registro ya sea por falsedad documentaria o suplantación de identidad (Tribunal Constitucional, 2015, Sentencia 0018-2015-PI/TC, párr. 95).

Tapia (2019), considera que, de acuerdo con este requisito, es necesaria la buena fe en el aspecto negativo, es decir, desconocer de la existencia de una inexactitud en el ámbito registral, lo que, en otras palabras, significa desconocer dicha inexactitud registral que produce discrepancia entre la realidad registral y la realidad extra registral (p. 41).

- c. **Que se adquiera el derecho de quien aparezca en el Registro con las potestades necesarias para otorgarlo**. Con ello, se pretende que la transferencia realizada al tercero sea por quien, de acuerdo con el registro, cuente con las potestades para transmitir dicho derecho (Tapia, 2019, p. 43).

Zevallos (2020), considera que este requisito hace referencia a *“la confianza que existe por parte de todos hacia el registro, es decir, se confía en la cadena de transmisiones plasmadas en los asientos de las partidas registrales”* (p. 41).

- d. **Que la causal, que ha originado la nulidad, rescisión o anulación del derecho de aquel que ha transferido dicho derecho, no se desprenda de los asientos registrales ni de los títulos archivados que lo sustenten**. Con esto, se pretende identificar la inexactitud entre el Registro y la realidad fuera de este, es decir, que en los registros no deben constar los motivos por los que es ineficaz el derecho del cual se dispone, o puede llegar a serlo. (pp. 43-44).

e. **Que haya registrado el derecho adquirido**, en consecuencia, luego de la adquisición del derecho de propiedad debe proceder a inscribirlo en el registro.

Tapia (2019) considera que, mediante este requisito, se busca proteger a quien realiza la inscripción de su derecho en el registro, siempre que cuente con las demás exigencias para que se produzca su inscripción (p.44).

Ahora bien, el requisito de la buena fe es indispensable para este aspecto, toda vez que el tercero no debe conocer la realidad extra registral en la que se encuentra el derecho que pretende adquirir. Por ejemplo, si existe un proceso judicial cuestionando la titularidad o nulidad del registro, y este proceso es de conocimiento del tercero, entonces se reputa que no ha actuado de buena fe, pues existe una situación en la que se cuestiona la legitimidad del derecho registrado.

De esta forma, si fiándose en la información manifestada por el registro, un tercero adquiere un bien, se le considera de buena fe y se encuentra protegido por el derecho, de tal manera que cualquier anulación, cancelación del registro por parte del otorgante, no lo alcanza y mantiene la adquisición. El artículo 2014° del Código Civil establece que la buena fe debe presumirse en tanto no exista prueba que acredite lo contrario (Presidencia de la República del Perú, 1984, artículo 2014).

Por ende, este tercero es una persona extraña a la relación jurídica, no obstante, este ha obtenido su derecho a título de onerosidad, con un actuar de buena fe y amparándose en la información que aparece en el registro; quien posteriormente inscribe en el registro su derecho correspondiente.

Sobre el particular, Gonzales (2018) precisa que el tercero es aquel que obtiene un derecho en base a lo que aparece en el registro, toda vez que cumpla con los requisitos del artículo 2014, es decir, haber obtenido el derecho a título oneroso, que dicha adquisición haya sido de buena fe por alguien que figura con las potestades para otorgar dicho derecho, según el registro, y cuyas causales que ocasionaron la nulidad o ineficacia no aparecen en el registro, más aún si aquel tercero inscribe la adquisición en el registro (p.131)

Por otro lado, el Órgano Máximo de interpretación constitucional, en el expediente 00018-2015-PI/TC refiriéndose al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, precisó que cuando se den supuestos donde se suplante la identidad o se falsifiquen

documentos, con la intención que el tercero pueda considerarse que, actuado de buena fe, para ello es importante haber actuado diligentemente además de haber sido diligente desde que se celebra el acto jurídico hasta que se inscribe el mismo (Tribunal Constitucional, 2015, párr. 93).

En ese sentido, si luego de haber realizado una conducta diligente en base a la prudencia, la apariencia del derecho es tal, que razonablemente no es posible identificar la falta de exactitud con el registro, el tercero se considerará de buena fe. Sobre el particular, se tiene lo precisado por Arroyo, quien establece que la buena fe exige que el individuo presente una conciencia recta y honesta de que se está obrando de acuerdo con los preceptos morales y éticos de la sociedad, además implica actuar con prudencia y guardando la diligencia pertinente (como se cita en Zare, 2021, p. 16).

Finalmente, debe precisarse que en los supuestos donde se suplanta la identidad o se falsifican documentos es cuestionable que no sea garantizado el derecho de propiedad del titular original y solo se tutela al tercero cuyo actuar, presuntamente, ha sido de buena fe, tomando en cuenta que la obtención del derecho y su posterior inscripción devienen de documentos o actos fraudulentos o contrarios al derecho. Si bien es cierto, debe garantizarse al tercero de buena fe, también es cierto que no debe dejarse sin protección a quien posee la titularidad original del derecho de propiedad.

### **La suplantación de identidad y falsificación de documentos**

En primer término, tomando en cuenta la realidad de nuestro país, los casos más comunes y frecuentes de fraude inmobiliario se producen por situaciones donde se suplanta la identidad o se falsifican documentos; por ende, la etapa de elaboración de documentos es indispensable para prevenir estos casos, por lo cual deben guardarse las diligencias pertinentes.

Actualmente, se ha incrementado el número de organizaciones delictivas dedicadas al fraude inmobiliario, cuya actuación se basa en la realización de sucesivas transacciones, las mismas que, posteriormente, son inscritas en registros públicos a sabiendas que, finalmente podrán escudarse en la fe pública registral para sacar provecho y perjudicar al legítimo propietario despojándolo de su propiedad.

La suplantación de identidad surge cuando una segunda persona asume la identidad de una primera, ejerciendo determinados actos como presunto titular de los

derechos y deberes que le corresponden a esta. La suplantación de identidad es un hecho ilícito y configura uno de los actos más recurridos en nuestro marco legal.

Respecto a la falsificación de documentos, esta surge cuando se elaboran documentos que no atienden a la realidad, mediante la adulteración o falsificación, con la finalidad de crear un derecho o intentar probar un hecho ocurrido.

En razón a ello, Grández (2019) conceptualiza a la falsificación documentaria como la creación de documentos falsos, cuyo contenido o firma que lo integran adoptan una apariencia genuina, a pesar de no poseer dicho carácter en realidad. Esta falsificación puede ser total o parcial; es una falsificación total cuando la totalidad de elementos necesarios para que el documento exista verídicamente son creados, es decir, se elabora el contenido y la forma; y, la falsificación es parcial, cuando se aumenta, suprime o modifica alguno de los elementos del documento, resultando, un documento verdadero preexistente que debido a manipulaciones se convierte en uno falso (pp. 27-28).

A su vez, la Dirección contra Delitos de Crimen Organizado (2018), menciona que la falsificación de documentos es un delito contra la fe pública y se produce cuando se altera las características de autenticidad de un documento, ya sea de manera total o parcial (p. 47).

Empero, el supuesto de falsificación va más allá del mero engaño en el plano documental, en el sentido que, es necesario que estas transferencias inmobiliarias tengan que ser plasmadas en una escritura pública, por ello, es necesario que el sujeto acuda a una notaría para que se produzca el acto fraudulento. Por ende, no solo significa la mera elaboración de documentación falsa, sino que sumado a ello es necesario el uso de dicha documentación fraudulenta (Rabanal, 2020).

Debe tenerse en cuenta que, tal como menciona Calero & de Urbano (2022), la falsedad documental implica que se vean vulneradas las funciones básicas de todo documento, las cuales son: función de perpetración, ya que por medio de dicho documento se fija la voluntad de alguien; la función probatoria, ya que el documento juega como un medio de prueba; y la función de garantía, debido a que el documento permite identificar al autor de la declaración de voluntad.

Estos aspectos, para el caso en concreto, constituyen una forma de fraude inmobiliario y generan una grave vulneración al derecho de propiedad. Por ejemplo, una

determinada persona puede hacerse pasar por otra para transferir el derecho de propiedad perteneciente a esta y consecuentemente transferirla a un tercero, o puede elaborar documentos falsos en los que se materialice una transferencia, en cuyos casos termina por perjudicar al propietario del bien.

Sobre el particular, Quinde (2019), señala que los supuestos donde se suplanta la identidad o se falsifican documentos, se constituyen como uno de los problemas más recurrentes en el ordenamiento jurídico y que finalmente terminan por afectar al propietario y titular original del derecho de propiedad.

Mediante estas acciones delictivas se termina por traspasar la propiedad a un tercero que actúa de buena fe, el cuál será amparado por las disposiciones legales pertinentes, cuya protección se sustenta en la seguridad del tráfico y la contratación inmobiliaria. De esta forma, el legítimo propietario se ve defraudado o engañado, mientras que el tercero conserva la adquisición del derecho de propiedad.

Si bien es cierto, la actuación de todo funcionario público debe ser de acuerdo con el Código de ética de la función pública, el mismo que recoge una serie de principios y deberes de obligatorio cumplimiento, de modo que su actuación debe prevalecer la satisfacción del interés general, dejando de lado algún tipo de provecho o ventaja personal para sí mismo o para otro. De esta forma, los funcionarios deben poseer una aptitud técnica, legal y moral adecuada, procurando el respeto a la constitución, las leyes; y la equidad en sus relaciones (Quinde, 2019, p. 30).

A pesar de lo mencionado, existen situaciones donde dichos preceptos son incumplidos por los propios funcionarios públicos, de modo que, son estos los partícipes y ejes principales en la producción de fraudes inmobiliarios; los cuales, aunque tienen el deber de proteger los derechos de las personas, forman parte de dicha actuación delictiva produciendo la vulneración del derecho de propiedad con la intención de obtener un beneficio económico a cambio. Entonces, el hecho que una organización criminal dedicada al fraude inmobiliario tenga dentro de sus integrantes a un funcionario público resulta ser de vital importancia para consumir el delito.

Es así que, uno de los partícipes fundamentales en la comisión de fraudes inmobiliarios es el notario público, el cual, según el Decreto Legislativo 1049, específicamente el artículo 2, es el encargado de dotar de fe a los actos o contratos que se

celebren ante él, para lo cual realiza la formalización de la voluntad de los otorgantes, siendo el responsable de la elaboración de instrumentos a los que les confiere autenticidad, teniendo en cuenta que conserva los originales y expide el traslado correspondiente. Entonces, el notario público tiene un rol protagónico en las transacciones inmobiliarias, debido a que es el encargado de expedir el documento público en el que se plasma el negocio jurídico celebrado, al cual le otorga certeza.

Para ello, es necesario y obligatorio que el notario público actúe de acuerdo con los principios de honorabilidad, veracidad, diligencia, imparcialidad y el respeto por la dignidad de las personas, la carta magna y las leyes; conforme al artículo 16 de la normativa antes mencionada. Empero, existen situaciones donde la actuación del notario es contraria a lo antes señalado, ya que participa en la comisión del acto delictivos, como el fraude inmobiliario, afectando de esta forma el derecho de propiedad.

No obstante, en casos como la falsificación de documentos, esta puede ser cometida tanto por el notario público como por terceras personas, quienes valiéndose de artimañas elaboran un documento, al cual pretenden darle la calidad de autentico y veraz. Por lo que, en estos casos, es necesario que el registrador mantenga la diligencia necesaria al momento de corroborar que dicho documento fue o no expedido por el notario público que aparece como tal dentro del documento falsificado siguiendo una serie de protocolos, de manera que, si no existe concordancia entre el protocolo y los documentos que se pretenden ingresar, la inscripción de este título fraudulento no debe proceder.

Del mismo modo, la identificación de los comparecientes debe ser realizada de manera correcta y diligente, ya que esto implica acreditar que la persona que aparece como autora del acto sea quien dice ser, sin embargo, la prevención de casos de suplantación de identidad resulta ser de difícil fiscalización a nivel registral, ya que es complicado para el registrador identificar si las personas que se apersonaron ante el notario público, con la finalidad de celebrar un determinado negocio jurídico, son quien dicen ser, por lo que, cuando se produzca este supuesto, resulta ser más factible atacarlo en sede notarial.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que, en todo sistema inmobiliario es importante la titulación auténtica, por ende, las inscripciones deben ser realizadas en virtud de un título que conste en un documento público; es decir, en base a documentos

fidedignos cuya elaboración haya sido realizada por funcionarios competentes y siguiendo las formalidades correspondientes. Sin embargo, este principio se ve vulnerado cuando se presentan documentos públicos falsos (Quinde, 2019, p. 34).

Finalmente, debe tenerse presente que para estos casos se ha dado la ley 30313 (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313), la cual establece que, en supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, corresponde la cancelación del asiento registral; sin embargo, si existe un tercero de buena fe que ha adquirido la propiedad, no se verá afectado según los términos del artículo 2014° del Código Civil.

### **Ley N.º 30313**

La ley N.º 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, fue publicada el 26 de marzo de 2015. A su vez, la ley antes mencionada también modificó los artículos 2013° y 2014° del Código Civil (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313).

El objetivo de la promulgación de esta ley es la prevención y anulación de aquellos actos fraudulentos que vulneren la seguridad jurídica, para lo cual establece los requisitos y aspectos relacionados con el procedimiento de oposición y cancelación de asientos registrales (Ángeles, 2019, p. 19).

Como se ha mencionado, la finalidad de la promulgación de la mencionada ley es erradicar el fraude registral, teniendo en cuenta que se origina en un contexto donde Registros Públicos había sido infectado por una de las mayores redes de corrupción denominada “La Red Orellana”, los cuales habían logrado apropiarse de más de 100 inmuebles en Lima y Callao, ya que los mecanismos existentes en ese momento para evitar el fraude registral, tales como la alerta registral, la tacha por posible falsificación, el bloqueo por presunta falsificación, no eran suficientes; por lo que se incrementó los de anotación preventiva en el asiento registral y la cancelación de asiento registral, las cuales deben ser solicitadas por el notario correspondiente.

Torres Janampa coincide al considerar que la motivación de promulgar la ley fue por la existencia del fraude registral, ya que este ha sido y es un fenómeno social frecuente en nuestro país, debido a esta razón, es necesario establecer medios para impedirlo, dichas herramientas son el sistema de alerta registral, la tacha del título por haberse falsificado

documentos o suplantado la identidad y el bloqueo del asiento por las mismas razones (como se cita en Zevallos, 2020, p. 54).

De acuerdo con el contenido de la ley, esta permite presentar la oposición en procedimientos de inscripción registral en trámite para las situaciones de suplantación de identidad o falsificación documental, las cuales únicamente pueden ser formuladas por el juez, notario, funcionario público, árbitro o cónsul. Y, brinda la probabilidad de cancelar la inscripción de asientos registrales, de producirse la verificación de haberse suplantado la identidad o falsedad documentaria.

Esto significó una novedad, ya que anteriormente la cancelación registral solo era posible mediante sentencia judicial firme; no obstante, mediante la promulgación de esta ley, se le habilita de competencia al Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Sunarp para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales cuando se produzcan los supuestos mencionados (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313, artículo 4).

Al respecto, Anaya también menciona que antes de la Ley 30313, existían ciertos mecanismos en sede registral que buscaban alcanzar los mismos objetivos, tales como la tacha por falsedad documentaria, el bloqueo por presunta falsificación documentaria, la anotación por supuesta falsificación de documentos extraprotocolares o la inmovilización de partidas registrales. No obstante, a pesar de la existencia de los mecanismos mencionados, la problemática derivada de la suplantación de identidad o falsificación de documentos no ha cesado (como se cita en Grandez, 2019, pp. 24-25).

Pero, es necesario tener en cuenta que la Ley N.º 30313 resalta el amparo absoluto al tercero, cuyo actuar ha sido de buena fe, de tal forma, de acuerdo con el artículo 5, se señala: *“La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”* (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313, artículo 5).

A manera de conclusión, tal como lo menciona Távara (2022), la modificación que establece la Ley N.º 30313 sacrifica al verdadero propietario, ya que no le proporciona ningún supuesto que le permita recuperar su propiedad o ser resarcido por dicho daño. Y, respecto al tercero que ha actuado con buena fe, de cierto modo también resulta

perjudicado, debido a que, tendrá que efectuar mayores costos de transacción para demostrar la buena fe de su adquisición (p. 38).

### **Reglamento de la Ley N.º 30313**

Mediante el Decreto Supremo N.º 010-2016-JUS, fue aprobado el Reglamento de La Ley N.º 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 1049º.

El objetivo de la promulgación de este reglamento fue establecer el procedimiento y los requisitos para el trámite de la oposición de la inscripción registral y la cancelación del asiento registral previstas en la Ley N.º 30313 y todo aquello relacionado con dicho procedimiento.

Sin embargo, se evidencia que, ni la Ley N.º 30313, ni su Reglamento, se pronuncian acerca del perjuicio generado al propietario primigenio, sino que, por el contrario, brindan mayor protección al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, en relación al propietario afectado. Esto produce la desprotección del propietario legítimo, toda vez que el contenido de la mencionada ley permite entender que se estaría permitiendo la comisión de actos fraudulentos producidos por haberse falsificado documentos y suplantado la identidad.

Al respecto, Távara (2022) estima que, si bien existe un conflicto entre el derecho civil del propietario primigenio y el derecho registral del tercero adquirente, resulta vencedor el segundo de estos; ya que prima la seguridad jurídica objetiva, la misma que impera dentro de nuestro ordenamiento jurídico, no obstante, ello produce injusticias para el primero de los mencionados (propietario primigenio); empero, esta preferencia por el derecho del segundo se realiza por la necesidad de mantener e incentivar el tráfico jurídico, a tal punto que llega a confundirse con la seguridad del tráfico jurídico (p. 29).

No obstante, la modificación del artículo 2014 del Código Civil, de acuerdo a la realidad, no ha solucionado el problema de fraudes inmobiliarios; por lo cual, no tiene por qué perjudicarse al propietario primigenio por razón de la buena fe registral. En estos

casos, una solución debería ser obligar por ley a los funcionarios encargados de los procedimientos de elaboración de documentos y calificación de los mismos a proteger la fe pública y adoptar mecanismos de seguridad.

Justamente esta desprotección del propietario primigenio y preferencia por el tercero de buena fe fue la razón que cinco mil ciudadanos soliciten la inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley N.º 30313 y el artículo 2014º del código civil, que era modificado por la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de dicha norma cuestionada. Los demandantes alegaban que, en la actualidad, los delincuentes dedicados a fraudes inmobiliarios transfieren bienes de los que no son propietarios, ilícitamente a favor de terceros, sabiendo que, al final serán protegidos por la fe pública registral; estas transferencias son realizadas a cambio de sumas de dinero, aprovechándose del amparo que se le otorga al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe.

El Tribunal Constitucional se pronunció acerca de lo anteriormente mencionado, en la Sentencia 0018-2015-PI/TC, sin embargo, dentro de sus fundamentos, no determina la protección del propietario legítimo, y, contrariamente, protege al tercero de buena fe, prefiriendo su derecho fundamentado en el principio de buena fe registral.

Al respecto, Ariza y Giraldo sostienen que se le ofrece excesiva protección al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, porque, a pesar que la norma obliga a cumplir con la finalidad de salvaguardar al tercero adquiriente que haya inscrito su derecho en registros públicos, empero, dicha protección se convierte en una nueva manera de adquirir la titularidad de la propiedad, la misma que se produjo dentro de un contexto de un hecho ilícito debido al fraude por haberse suplantado la identidad de uno de los intervinientes o haberse utilizado documentos falsos.

No obstante, se estima que, tanto el tercero cuyo actuar ha sido de buena fe como el propietario deben ser protegidos por la normativa, ya que, respecto al primero, es necesaria su protección en razón de mantener el tráfico inmobiliario y conservar la confianza al momento de contratar; empero, es importante también proteger al propietario legítimo, ya que es quien resulta perjudicado, a pesar que ha obtenido la titularidad del derecho legítimamente y lo ha perdido debido a un fraude, sin embargo, la normativa únicamente protege al primero, y no brinda ningún mecanismo de protección a favor del propietario pese al perjuicio producido.

## **Cancelación de asientos registrales**

Puede ser conceptualizada como la inscripción que se realiza en el registro para cancelar otro asiento ya registrado y publicitado. Es necesario tomar en cuenta que un asiento registral es una constatación en el registro de un acto o derecho contenido en un título. En ese sentido, mediante la cancelación se busca dejar sin efecto un asiento registral, que bien puede contener vicios o haberse establecido con irregularidad.

En relación con el caso de fraude inmobiliario en la modalidad de suplantar la identidad o falsificar documentos, según la Ley N° 30313, los casos especiales de cancelación de asientos registrales son los que se mencionan a continuación:

- a. El jefe zonal de la Oficina Registral tiene competencia para la solicitud de cancelación ante los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos.
- b. La solicitud de cancelación únicamente puede ser presentada ya sea por el notario, juez, funcionario público, cónsul o arbitro.
- c. En caso de que se proceda a la cancelación de los asientos registrales, la responsabilidad recae sobre las autoridades antes mencionadas, dependiendo de quien solicitó la cancelación (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313).

Bajo estos supuestos procede la cancelación del asiento registral que, de ser el caso, tales efectos alcanzan a las inscripción y anotaciones preventivas sin que se perjudique al tercero de buena fe en los términos del artículo 2014° del Código Civil. Es así como, Ángeles (2019) señala que la finalidad de la ley N° 30313 es precisamente buscar la prevención y anulación de todas las acciones de fraude que afecten la seguridad jurídica (p. 19).

## **Proceso de identificación de los contratantes**

En vista de los diversos casos de suplantación de identidad y fraude inmobiliario, ha sido necesaria la implementación de diferentes mecanismos que buscan preservar la seguridad con la finalidad de identificar a los contratantes de manera más segura y confiable, para lo cual ha sido útil el uso de la tecnología, ya que ha permitido

proporcionar herramientas que faciliten y aceleren el proceso de identificación de manera segura.

El artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1049, ley del notariado, regula expresamente la obligación que tiene el notario de identificar a los otorgantes, para lo cual es necesario tener acceso a internet e ingresar a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil – RENIEC, y realizar la comprobación de la identidad de los intervinientes mediante la comprobación de imágenes, datos y/o identificación biométrica de huellas dactilares.

Específicamente, el sistema de identificación biométrico puede definirse como un mecanismo tecnológico que hace posible validar la identidad de los otorgantes al comparar las impresiones dactilares que fueron tomadas de manera presencial, con las que se encuentran en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) (Rojas, 2018, p.223).

Debe tenerse en cuenta que, para la implementación de este sistema de identificación es necesaria la presencia de dos elementos esenciales: en primer lugar, el elemento intangible o software, el cual permite comparar las huellas tomadas presencialmente con las que se hallan en la base de datos; por otro lado, es necesario el elemento tangible o hardware, es decir, el instrumento que permita leer las huellas dactilares para que el Sistema las compare.

La implementación de este sistema de identificación en los registros públicos se dio con la resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 181-2015-SUNARP/SN, la cual autorizó el uso del servicio de verificación biométrica por comparación de huella dactilar en todas las oficinas del territorio nacional, de acuerdo a la disponibilidad técnica de los mismos. La intención de implementar este sistema fue fortalecer la seguridad jurídica, ya que permite que la entidad esté completamente segura de que el administrado es quien dice ser.

No obstante, existen otras maneras de identificar a los contratantes, conforme lo estipula el artículo 55° del Decreto Legislativo 1049, el cual menciona que cuando no pueda ser posible la identificación biométrica debido a una causa que no resulta ser imputable al notario, este puede exigir el documento nacional de identidad y verificar en línea las imágenes y datos de RENIEC. Del mismo modo, como último recurso, el notario

puede tomar en cuenta otro tipo de documentos o permitir la participación de testigos, los cuales puedan dar fe de la identificación del otorgante.

Sin perjuicio de ello, el artículo 55° del Decreto Legislativo 1049 señala una excepción respecto del proceso de identificación por parte del notario, la cual menciona que, de manera excepcional y con justificación, el notario puede dar fe de conocer la identidad del otorgante sin los procedimientos anteriormente señalados, sin embargo, en caso se produzca algún caso de suplantación de identidad el notario puede resultar responsable.

### **Proceso de inscripción de un título en Registros Públicos**

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, dentro de su artículo 12°, menciona que el procedimiento registral inicia presentando la solicitud de inscripción y que están facultados para requerir su inscripción, tanto los otorgantes partícipes de dicho acto como un tercero que tenga interés. Del mismo modo, regula que el Notario también tiene interés en la solicitud de inscripción de los instrumentos que hayan sido otorgados ante él; teniendo en cuenta que esta facultad puede ser ejercida por medio de sus dependientes debidamente acreditados.

Sobre lo mencionado, entonces, existen dos supuestos por los que se puede realizar una inscripción en Registros Públicos:

**1. Cuando la inscripción del título es realizada por el propio Notario Público que realiza el título que se desea inscribir:** esta inscripción se realiza de manera virtual por el mismo Notario, o por sus dependientes, a través del Sistema de Intermediación Digital (SID SUNARP). Justamente, el artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos señala que Sunarp autoriza la presentación de títulos a través de medios informáticos que no alteren la integridad de estos.

Debe tenerse en cuenta que el SID SUNARP es una plataforma que admite realizar la inscripción registral de títulos por medio de la presentación electrónica de documentos firmados digitalmente por el Notario; esta plataforma se encuentra regulada por la Directiva DI-002-SNR-DTR, aprobada por la Resolución N° 120-2019-SUNARP/SN, la misma que tiene como objetivo regular el SID SUNARP para la

generación, presentación, trámite e inscripción del título electrónico ante el registro. Para tal efecto, la directiva antes mencionada regula, en su numeral 6.5 que, *“el SID-SUNARP está integrado por módulos que permiten la generación y presentación del título al registro, así como su tramitación”*. En este sentido, si se desea inscribir un título en el Registro a través del SID-SUNARP es indispensable utilizar la virtualidad durante todo el procedimiento de inscripción, tal como lo menciona el numeral 6.6 de la Directiva.

Asimismo, la Directiva mencionada, dentro de su numeral 6.1, señala que los facultados para afiliarse al SID-SUNARP son el notario, Funcionario Público o Juez y cualquier ciudadano o Persona Jurídica. De tal forma que, el notario público queda facultado para utilizar la plataforma del SID-SUNARP con la finalidad de ingresar partes notariales para su posterior inscripción en registros públicos, en tal sentido, el notario público adquiere total responsabilidad en caso se produzca la inscripción de un título falsificado, ya que, sólo este puede realizar escrituras públicas, que son el único instrumento por el cual se transfiere la propiedad inmueble, y a su vez, sólo el notario público tiene acceso a la plataforma SID-SUNARP en tanto que, es el encargado de enviar el parte notarial de la escritura pública por la mencionada plataforma virtual para su posterior inscripción.

**2. Cuando la inscripción del título se realiza por uno de los otorgantes o un tercero facultado por estos,** teniendo en cuenta que según el artículo 15 del Reglamento General de Registros Públicos, uno de los mencionados puede presentar la solicitud de inscripción por escrito, de manera física, teniendo en cuenta que debe realizarse en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a la cual, debe adjuntarse una copia simple del documento de identidad del presentante y la constancia de haber participado de las votaciones electorales en las últimas elecciones o haber solicitado la dispensa respectiva.

En este caso, es necesario que el notario público registre al presentante en la PSI (Plataforma de Servicios Institucionales) de SUNARP, de manera que la inscripción en la mencionada plataforma faculta al presentante para poder realizar la inscripción del título en registros públicos, ya que, cuando este se presente a registros públicos para inscribir el título de manera física, la oficina registral de la SUNARP lo identificará a

través del sistema de identificación biométrica para corroborar que se encuentra registrado en la PSI y cuenta con la facultad para realizar la inscripción del título.

Al respecto, la PSI (Plataforma de Servicios Institucionales), se encuentra regulada por la Directiva N° 05-2015, aprobada mediante Resolución N°115-2015-SUNARP/SN, la cual precisa que esta plataforma tiene como finalidad *“dotar al notario de una herramienta informática que le permite incorporar información de sus dependientes, sellos, firmas, u otra información que sea habilitado en el sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados. Asimismo, permite a Registros contar con información relevante en la prevención de la falsificación de la documentación notarial que pueda ser presentada al Registro”*.

De tal forma, en el caso de la presentación de un título a registros públicos de manera física, la PSI y su normativa exigen al notario público que registre a la persona encargada de presentar el título físicamente, de manera que, cuando esta persona acuda a Registros Públicos para tal acto, Registros pueda verificar que fue facultado para ello.

Por otro lado, la PSI también incorpora el módulo “Sistema Notario”, el cual, según el numeral 4.2, inciso e) de la Resolución N° 120-2019-SUNARP/SN, es un servicio digital de la SUNARP, cuyo uso exclusivo sólo le confiere al notario público, mediante el cual *“incorpora, cambia o retira información sobre sus dependientes, sellos, firmas y licencias, para conocimiento de los servidores del registro”*.

Es así que, cuando se presenta un título fraudulento de manera física para su posterior inscripción, el notario público adquiere responsabilidad de los hechos, ya que, para que la persona designada como presentante por el nuevo propietario acuda a registros con el parte notarial físico para inscribirlo necesita ser registrado por el notario en la PSI, de lo contrario, Registros Públicos no le permitirá inscribir tal acto, y teniendo en cuenta que esta plataforma es de uso exclusivo del notario público, la participación de este resulta ser indispensable.

Entonces, teniendo en cuenta que el despojo de la propiedad inmueble al propietario primigenio puede darse por dos supuestos: falsificación de documentos o suplantación de identidad; y teniendo en cuenta el procedimiento de inscripción del parte notarial en registros públicos, se puede evidenciar que, para que estos actos fraudulentos

puedan concretarse, es necesaria la participación del notario público o, en todo caso, de sus dependientes, tal como se detalla a continuación.

En el supuesto de la falsificación de documentos, el perjuicio causado al propietario primigenio por el despojo de su propiedad puede producirse por la falsificación del documento a través del cual se transfiere la propiedad inmueble, es decir, de la escritura pública; y, para que se inscriba el parte notarial de dicha escritura pública falsificada en registros públicos de manera virtual, debe ser enviada a SUNARP para que este genere un título. En este sentido, el envío a registros públicos del parte notarial de la esta escritura pública falsificada únicamente puede ser realizado por el notario público a través del SID (Sistema de Intermediación Digital) SUNARP, la cual es una plataforma virtual a la que solo el notario público puede tener acceso utilizando la contraseña creada previamente por registros públicos, es decir, para que se concrete la inscripción del mencionado parte notarial en registros públicos, el notario público debe enviarla a través del SID SUNARP, por lo tanto, al ser el único que tiene acceso a dicha plataforma virtual, su participación en el fraude inmobiliario y consecuente despojo de la propiedad al propietario primigenio, es indispensable.

Por otro lado, el parte notarial de la escritura pública también puede ser presentada en formato físico a registros públicos para su posterior inscripción registral, en este supuesto puede ser presentada por el nuevo propietario o por una tercera persona que este delegue. En este caso, el notario público está obligado a registrar al presentante del título en la plataforma de la PSI (Plataforma de Servicios Institucionales), ya que, cuando el parte notarial es ingresado en formato físico a registros públicos, la oficina registral de la SUNARP identifica al presentante con el servicio de autenticación biométrica, corroborando que la persona que acude a registros públicos a inscribir el título de manera física es la misma que el notario público previamente ha registrado en la plataforma del PSI. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el notario público es el único que tiene acceso a dicho registro, se evidencia que la participación del notario público en la inscripción de un parte notarial de una escritura pública falsificada es indispensable.

Otro de los supuestos por los que se produce el despojo de la propiedad, al propietario primigenio, tal como se ha mencionado, es el supuesto de suplantación de identidad, en el cual el propietario primigenio del inmueble es suplantado por un tercero, pero, para que dicha suplantación se concrete es necesaria la participación del notario

público o de su personal dependiente, en tanto que, para realizar el acto de transferencia de la propiedad inmueble, es obligatorio que el notario público identifique a los otorgantes a través del sistema de identificación biométrica, en ese sentido, la suplantación de identidad de uno de los otorgantes solo será posible con el mutuo acuerdo entre el notario público y quienes acuden a suplantar la identidad del propietario para, posteriormente, despojarlo de su propiedad. De tal forma que, luego de realizar el acto de transferencia de la propiedad, se acude a registros públicos para la posterior inscripción del parte notarial de la escritura pública, siguiendo cualquiera de los dos procedimientos antes señalados.

Por lo tanto, en estos casos el notario adquiere responsabilidad respecto de la suplantación de identidad y falsificación de documentos, por lo que, consecuentemente, debe responder totalmente por el hecho y perjuicio generado, en el sentido que su actuar -o el actuar de sus dependientes- habría sido concertado de manera dolosa, perjudicando al propietario legítimo.

En los casos antes mencionados, se trata del acuerdo de voluntades con la intención de despojar de su propiedad al propietario primigenio, en tanto se pretenda o se haya realizado la inscripción fraudulenta del título falsificado para posteriormente realizar otras operaciones; y en respaldo de la figura de aquel tercero que obra de buena fe terminar apropiándose de la propiedad del propietario primigenio. En razón que la ley, en el supuesto mencionado, ha optado por brindar inmunidad y mayor protección al tercero, y, por el contrario, desprotege al propietario primigenio, por ende, en estos casos el propietario resultaría perjudicado en todos los aspectos.

### **III. MÉTODO**

#### **3.1. Tipo y Diseño de Investigación**

En este trabajo, la investigación fue de enfoque cualitativo, la misma que se caracterizó por llevar un orden explicativo y de talle descriptivo, que no es cuantificado. Es decir, la investigación permitió entender un fenómeno a raíz de la mirada de los actores sociales (Cueto, 2020, s.f.).

Hacemos referencia a un enfoque cualitativo cuando, según Lino Aranzamendi, dicha investigación estuvo orientada a una descripción de un fenómeno o situación, lo cual se distingue de la investigación cuantitativa, debido a que se fundamentó en la predicción, cuantificación y control (como se cita en Nizama Valladolid & Nizama Chávez, 2020, p. 76).

Sobre este tipo de investigación, Parrilla, establece que la investigación cualitativa se fundamentó en la experiencia subjetiva de los sujetos, en la reconstrucción del mundo social, entendiendo que la realidad es múltiple y divergente. De esta forma, esta metodología estudia y analiza el mundo desde la perspectiva de los participantes (como se cita en Cotán, 2017, p. 35).

La metodología de la investigación cualitativa se interesó en contextos naturales, es decir extraídos de la realidad, en los cuales, los seres humanos tengan interacción y desenvolvimiento. De esta forma, prevaleció el análisis y valores, los mismos que tienen influencia al analizar los problemas y se construir modelos jurídicos y teorías (Nizama Valladolid & Nizama Chávez, 2020, p. 76).

Asimismo, en la investigación de tipo cualitativa se precisó el propósito de la investigación, los objetivos del tema, así como las preguntas y su justificación, además de la investigación de los defectos en el conocimiento del tema y la definición del contexto en el cual se sitúa la problemática. Todos estos aspectos, en relación con el problema de investigación estudiado.

Esta metodología cualitativa se caracterizó por tener como acción principal el recojo de información de diversas fuentes en base a datos categóricos, por consiguiente, fueron sometidas a un proceso de categorización. Asimismo, este tipo de investigación se caracterizó por el interés por comprender de manera global el

fenómeno objeto de estudio, por lo que la recolección y análisis de datos tuvo el carácter de ser permanentes.

### **Nivel o alcance.**

La presente investigación tuvo como alcance o nivel: descriptivo. Para Ramos (2020), el alcance descriptivo implica que se realizaron estudios fenomenológicos o narrativos constructivistas, los cuales pretendieron describir la representación subjetiva que se genera en un grupo humano en cierto fenómeno específico.

En ese sentido, a través de este alcance únicamente se pretendió la recolección de información y su medición sin que se indique como se relacionan los conceptos o variables (s.f.).

### **Diseño de Investigación.**

La investigación se realizó en base a un diseño **no experimental**, debido a que el investigador se centró en observar acontecimientos o fenómenos objeto de estudio, semejante a como se dan en su contexto, para su posterior análisis, sin llegar a manipularlos o cambiarlos.

Para Álvarez (2020), el diseño no experimental se conceptualizó como la investigación donde no se realiza una alteración deliberada de las variables objeto de estudio, de tal forma que no existió una alteración deliberada de las variables independientes para ver su efecto en otras variables. En ese contexto, lo que se buscó con el diseño no experimental fue indagar y conocer los acontecimientos en su contexto o estado natural, para poder analizarlo (p. 4).

Así mismo se estableció que, generalmente en un estudio el investigador prepara de forma deliberada una situación a la que se exponen varios casos; sin embargo, mediante la investigación no experimental no se produjo dicha situación, sino que solo se dieron situaciones que ya existen en un contexto ya dado y que ha surgido naturalmente.

### **Métodos teóricos**

- a) Método analítico- sintético: Este método se utilizó durante la primera etapa de este proyecto para distinguir, precisar, procesar y examinar la información que fue seleccionada, es decir, la información de fuentes doctrinarias, normativas,

casuística legal, y demás; la misma que, posteriormente, de haber sido seleccionada fue clasificada y determinada para llevar a cabo la identificación de los puntos más esenciales, y, dicha información fue trasladada para desarrollar la realidad problemática, importancia y justificación sin dejar de lado en todo el proceso la hipótesis a comprobar.

- b) Método deductivo – inductivo: fue utilizado durante toda la investigación, después de haber estudiado y analizado la doctrina nacional y extranjera, artículos jurídicos, legislación nacional y comparada del derecho de propiedad.

### **3.2. Categorización**

Las categorías que se analizaron en esta investigación fueron:

- 1. Protección legal del propietario afectado:** esta categoría se definió como el amparo que debe ser otorgado al titular del derecho de propiedad por parte del Estado, a través de la promulgación de una ley, cuando se ve afectado o vulnerado en su derecho.

A su vez, esta categoría presentó la siguiente subcategorización:

- 1.1. Protección legal,** teniendo en cuenta que la operacionalización de esta subcategoría se refirió a los tipos de protección legal, que pueden ser protección normal y protección legal. Cuya técnica de análisis ha sido el análisis documental.
  - 1.2. Derecho de propiedad,** cuya operacionalización de esta subcategoría ha sido el desarrollo del concepto, importancia y protección de esta. A su vez el instrumento utilizado ha sido la ficha de análisis documental.
- 2. Tercero de Buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos:** que fue conceptualizada como aquel tercero que adquiere la titularidad del derecho de propiedad a título oneroso y en buena fe inscribiendo su derecho en los registros en los supuestos de cancelación de asientos registrales por haberse suplantado la identidad o se hayan falsificado

documentos. Al respecto, el instrumento utilizado fue la ficha de análisis documental.

Esta categoría cuenta con las subcategorías de:

**2.1. Tercero de buena fe**, la operacionalización de esta subcategoría fue el desarrollo de su concepto y de la buena fe registral.

**2.2. Suplantación de identidad**, de igual forma la operacionalización de esta subcategoría fue el desarrollo de su concepto.

**2.3. Falsificación de documentos**, del mismo modo, la operacionalización de esta subcategoría fue el desarrollo de su concepto.

### **3.3. Escenarios de estudio y participantes**

El escenario de estudio de la presente investigación se desarrolló en aquella situación donde, el propietario se encontró afectado por el tercero, cuyo actuar fue de buena fe, cuando se efectuó la transferencia de la propiedad fraudulentamente por suplantación de identidad y falsedad documentaria, ya que, el Estado ha preferido brindarle protección al tercero de buena fe, siempre que cumpla con los presupuestos legales para ser considerado como tal. Por este motivo las diferentes organizaciones criminales dedicadas a producir fraudes inmobiliarios buscaron despojar de su propiedad al propietario legítimo con la finalidad de transferirla posteriormente a terceros y ampararse en la figura del tercero que actúa de buena fe.

Es así como, teniendo en cuenta el escenario de estudio de la presente investigación, antes mencionado, se evidencia que los actores sociales y participantes de esta investigación fueron tanto el propietario primigenio como el tercero de buena fe.

En ese sentido, y teniendo en cuenta que la presente investigación es de tipo cualitativa, el estudio realizado se desarrolló en base al análisis de cinco (5) casos de cancelación de asientos registrales, donde se suplantó la identidad o se falsificaron documentos.

### **3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.**

La técnica de esta investigación fue el Análisis Documental:

Estuvo conformado por un conjunto de operaciones que tuvieron como finalidad el estudio de un documento que guarda relación con el propósito del estudio, comprendió el proceso analítico de fuentes documentales para representarlas bajo una forma diferente a su original. Es así que, se recurrió a la doctrina nacional y extranjera de diversos autores, legislación comparada, normas nacionales y jurisprudencia relevante de acorde al tema de investigación.

Esta técnica abarcó una serie de operaciones intelectuales destinadas a explorar, procesar y analizar los datos recopilados para su posterior recuperación e identificación.

En consecuencia, fue posible establecer que el análisis documental creó un triple proceso:

En primer lugar, un proceso de comunicación, debido a que posibilitó y permitió recuperar información con la intención de ser transmitida.

En segundo lugar, un proceso de transformación, por el cual un documento primario que fue sometido a operaciones de análisis; y posteriormente se convirtió en un documento secundario, el mismo que contó con un acceso más sencillo y de fácil difusión.

Y, finalmente, un proceso analítico-sintético, debido a que la información que fue estudiada, interpretada y sintetizada de forma minuciosa y que, posteriormente originó un nuevo documento que lo representa de modo sintetizado.

El instrumento utilizado fue la ficha de análisis de documentos.

### **3.5. Procedimientos de análisis de datos**

Inicialmente se recolectaron datos que fueron extraídos de fuentes fiables, para proceder a la revisión de los mismos, que le permitió obtener un panorama general de la realidad que se abordó, como lo fueron la información bibliográfica y casos prácticos relacionados a la cancelación de asientos registrales por haberse suplantado la identidad o haberse falsificado documentos.

Posteriormente, el investigador organizó los datos y la información recolectada, para ello determinó sus criterios de organización.

Una vez estructurada, la información estuvo lista para su análisis e interpretación, para lo cual se utilizó la comparación de legislaciones, de criterios doctrinarios y jurisprudenciales; luego fueron integrados en el trabajo de investigación como información relevante. Actividad que permitió establecer una predicción acerca de las situaciones que ocurrieron con el fenómeno u objeto de estudio en el futuro inmediato.

### **3.6. Criterios éticos**

**Artículo 5°:** Principios generales que rigieron la actividad de investigación científica:

- a) Protección de la persona basada en su dignidad y la diversidad sociocultural.
- b) Cuidado sostenible del medio ambiente y de la biodiversidad.
- c) Consentimiento informado y expreso.
- d) Transparencia en la elección de los temas de investigación y en la ejecución de la misma.
- e) Cumplimiento de los criterios éticos aceptados y reconocidos por la comunidad científica.
- f) Rigor científico en las investigaciones.
- g) Difusión de los resultados de las investigaciones. (Universidad Señor de Sipán, 2022).

**Artículo 6°:** Principios específicos que rigieron la actividad de investigación científica:

- a) Respeto al derecho de propiedad intelectual de los investigadores o autores.
- b) Citar y referenciar adecuadamente las fuentes que se hayan incluido en el estudio, tal como se establece en las normas internacionales.
- c) Se reconoce la participación y contribución solamente de los participantes en la investigación.
- d) La información obtenida se utiliza con la debida reserva y para los objetivos de la investigación. (Universidad Señor de Sipán, 2022).

### **3.7.Criterios de Rigor científico**

En esta investigación se valoró el siguiente rigor científico:

#### **Neutralidad**

Los resultados obtenidos y las conclusiones fueron de data exacta de lo investigado sin alteraciones, ni manipulaciones, que estuvieran sesgados por la perspectiva del investigador.

#### **Credibilidad**

Se buscó aquellos factores que encubrieron e interactuaron con la investigación, en el presente caso la credibilidad estuvo dada por la recolección fidedigna de la información y su procesamiento.

#### **Confirmación**

Debido a que se buscó la confirmación de los datos obtenidos en las diferentes bibliografías a través de voces de expertos (abogados especialistas), que observaron la investigación de manera externa.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Análisis de los casos

#### Caso N° 1

- **Ubicación del inmueble:** en el camino antiguo a las Salinas, distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque.
- **Número de Partida Electrónica:** Partida Electrónica N° 11262893 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Zona Registral:** Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- **Propietario Primigenio:** Jorge Luis Effio Gonzales y Nélida Emigdia Zelada Gonzales.
- **Título de dominio:** en el asiento registral G00001 de la Partida Electrónica N° 11262893 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, obra inscrita la prescripción adquisitiva de dominio a favor de Jorge Luis Effio Gonzales y Nélida Emigdia Zelada Gonzales, quienes adquirieron la titularidad del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11262893 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, por haberse declarados como tal mediante acta de declaración de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bien Inmueble N° 290 de fecha 24/07/2017, otorgada ante notario público de Chiclayo.
- **Primera transferencia de propiedad:** los propietarios Jorge Luis Effio Gonzales y Nélida Emigdia Zelada Gonzales transfieren la propiedad a favor de Luis Ángel Reyes Navarro, mediante un contrato de donación, el cual consta en escritura pública N° 641 de fecha 16/04/2018, otorgada ante notario público de Chiclayo; dicho acto se encuentra inscrito en el asiento registral C00002.
- **Segunda transferencia de propiedad:** el propietario Luis Ángel Reyes Navarro transfiere la propiedad a favor de Construcciones y Servicios de Retroexcavadoras S.A.C., mediante un contrato de compraventa, el cual consta en escritura pública N° 1306 de fecha 23/05/2018, otorgada ante notario público de Chiclayo; dicho acto se encuentra inscrito en el asiento registral C00003.

- **Anotación preventiva por falsedad documentaria a solicitud del notario público de Chiclayo-Lambayeque:** El notario público de la provincia de Chiclayo, mediante escrito de fecha 17 de julio de 2018, solicita la anotación preventiva en el diario de la oficina registral de Chiclayo, específicamente de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, para la elaboración del Acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bien Inmueble N° 290 de fecha 24/07/2017, otorgada ante notario público de Chiclayo, inscrita en el asiento **G00001**, de acuerdo a los siguientes argumentos:

Con fecha 24 de julio de 2017, se habría celebrado dentro de su despacho notarial el Acta de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bien Inmueble N° 290 de fecha 24/07/2017, a favor de Jorge Luis Effio Gonzales y Nélide Emigdia Zelada Gonzales, elaborándose la escritura pública N° 20 de fecha 05/01/2015, inscrita en la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.

Respecto a los documentos que dieron origen a la prescripción adquisitiva, estos son falsos, tales como los documentos que habrían sido emitidos por la municipalidad distrital de Monsefú, tales como el Certificado Negativo de Catastro de fecha 04/08/2016, la Visación de Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación y Localización y el Certificado de N° 0271-2016 de Zonificación y Vías de fecha 22 de setiembre de 2016.

- **Anotación preventiva por falsedad documentaria:** a solicitud del Notario Público de Chiclayo de fecha 17/07/2018, se procede a extender la Anotación Preventiva por presunta falsificación de documentos (registrada en el asiento registral D00003) que dieron origen a la prescripción adquisitiva de dominio que fuera inscrita a favor de Jorge Luis Effio Gonzales y Nélide Emigdia Zelada Gonzales, que consta en el asiento G00001 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de conformidad con la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 – Decreto Legislativo del Notariado.

- **Levantamiento de anotación preventiva por haberse falsificado documentos:** se levanta la anotación preventiva por falsedad documentaria registrada en el asiento registral D00003 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de conformidad con lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049 que establece “[...] la anotación preventiva tendrá la vigencia de un año... Vencido el plazo la anotación preventiva solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho [...]”. Esto obra inscrito en el asiento registral E00001.

## Caso N° 2

- **Ubicación del inmueble:** Pasaje Lurín, Av. Las Américas N° 1215, entre el Pueblo Joven Jesús Nazareno y la Urb. Polipaf, distrito y provincia de Chiclayo.
- **Número de Partida Electrónica:** Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Zona Registral:** Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- **Propietario Primigenio:** Juan de Dios Tapia Delgado y Lucia Montenegro de Tapia.
- **Transferencia de propiedad, sin la participación del propietario primigenio:** Tránsito de propiedad por compraventa entre los vendedores Juan de Dios Tapia Delgado y Lucia Montenegro de Tapia y el comprador Pedro Franklin Infante Alfaro, efectuada por Escritura Pública N° 20 de fecha 05/01/2015, otorgada ante notario público de la ciudad Chiclayo, departamento de Lambayeque; inscrito en el asiento registral **C00003** de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Rurales de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Solicitud de cancelación de asiento registral, solicitada por el notario público de Chiclayo-Lambayeque:** El notario público de la provincia de Chiclayo, mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2015, solicita la cancelación del asiento registral **C00003** de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de acuerdo a los siguientes argumentos:

Con fecha 05 de enero de 2015, presuntamente, se habría celebrado dentro de su despacho notarial un contrato de compraventa entre Juan de Dios Tapia Delgado y Lucia Montenegro de Tapia, en su calidad de vendedores, y el comprador Pedro Franklin Infante Alfaro, elaborándose la escritura pública N° 20 de fecha 05/01/2015.

No obstante, indica que, en sus registros, la escritura pública N° 20 de fecha 05/01/2015 corresponde a un Poder Amplio, General y Especial que otorga a doña Carmen Elena Muñoz Vásquez a favor de doña Luz Muñoz Vásquez, la cual inicia en la foja treinta vuelta de la Serie A N° 0326731 y termina en la Foja treinta y uno y vuelta de la Serie N° 0326731, y no a un contrato de compraventa.

Entonces, se evidencia que la supuesta escritura pública de compraventa inicia en la foja 9518, pero ello es imposible, ya que los registros de escrituras públicas se trabajan de manera anual, por lo que, en el mes de enero se inicia nuevamente desde la foja uno; asimismo, la serie tampoco corresponde, así como los sellos y firmas; por estos motivos dicho instrumento público es falso.

- **Anotación de demanda fuera de proceso:** Mediante Resolución Judicial N° 02 de fecha 20/04/2015 (inscrita en el asiento registral D00003 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo), el juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo resuelve conceder medida cautelar de anotación de demanda sobre nulidad de acto jurídico respecto a la Escritura Pública N° 20 de fecha 05/01/2015 inscrita en el asiento C00003 de la Partida Electrónica mencionada; dicha demanda fue presentada por Juan de Dios Tapia Delgado y Luz Muñoz Vásquez.
  
- **Inscripción de medida cautelar:** Por Resolución Judicial N° 01 de fecha 22/07/2017 suscrita por el 7° Juzgado de Investigación Preparatoria de Chiclayo se resuelve declarar fundada la medida de orden de inhibición para disponer o gravar el bien inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo (inscrita en el asiento registral D00004 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo).

- **Acerca de la cancelación del asiento registral:** Mediante Resolución Judicial N° 26 de fecha 14/05/2019, consentida por la Resolución Judicial N° 27 de fecha 17/10/2019 (inscrita en el asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo), el juez del Tercer Juzgado Especializado Civil de Chiclayo resuelve declarar fundada la demanda de nulidad de acto jurídico por falta de manifestación de voluntad interpuesta por Juan de Dios Tapia Delgado y Luz Muñoz Vásquez contra Pedro Franklin Infante Alfaro, por lo que se declaró la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública N° 20 de fecha 05/01/2015. Asimismo, se ordenó se cancele el asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.

### Caso N° 3

- **Ubicación del inmueble:** Calle Chancay, Sector Callanca Guzmán, Predio San Claudio, distrito de Monsefú, provincia de Chiclayo y departamento de Lambayeque.
- **Número de Partida Electrónica:** Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Zona Registral:** Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- **Propietario Primigenio:** María Liliana Chavesta Gonzales.
- **Transferencia de propiedad, sin la participación del propietario primigenio:** Tránsito de propiedad por compraventa entre la vendedora María Liliana Chavesta Gonzales y el comprador Herberth Ronald Castro Llontop, efectuada por Escritura Pública N° 663 de fecha 19/06/2015, otorgada ante notario público de la ciudad Chiclayo, departamento de Lambayeque; inscrito en el asiento registral **C00002** de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Rurales de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Segunda transferencia de propiedad:** Tránsito de propiedad por compraventa entre Herberth Ronald Castro Llontop, en su calidad de vendedor, y Rudy Wilfredo Huerta Riveros, en su calidad de comprador, efectuada por Escritura Pública N° 1016

de fecha 04/09/2015, otorgada ante notario público de la ciudad Chiclayo, departamento de Lambayeque; inscrito en el asiento **C00003** de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.

- **Tercera transferencia de propiedad:** Transferencia de propiedad por compraventa entre el vendedor, Rudy Wilfredo Huerta Riveros, y, la sociedad conyugal conformada por Alan Cruzado Balcázar y Annie Karina Távora Hurtado en su calidad de compradora, efectuada por Escritura Pública N° 1123 de fecha 24/09/2015, otorgada ante notario público de la ciudad Chiclayo, departamento de Lambayeque; inscrito en el asiento registral **C00004** de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
  
- **Solicitud de cancelación de asiento registral, solicitada por el notario público de Chiclayo-Lambayeque:** El notario público del distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, mediante escrito de fecha 07 de diciembre de 2015, solicita la cancelación de los asientos registrales **C00002**, **C00003** y **C00004** de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de acuerdo a los siguientes argumentos:
  - **Respecto a la cancelación del asiento registral C00002**, sostiene que el 19 de junio de 2015, en su despacho notarial, presuntamente se celebró un contrato de compraventa entre María Liliana Chavesta Gonzales, en calidad de vendedora y Herberth Ronald Castro Llontop, en calidad de comprador, elaborándose la escritura pública N° 663-2015 de fecha 19/06/2015. Afirma que la propietaria primigenia María Liliana Chavesta Gonzales ha sido suplantada por una tercera persona, en su despacho notarial, con la participación dolosa de un dependiente de su notaría.
  
  - **Respecto a la cancelación del asiento registral C00003**, señala que el 04 de setiembre de 2015, en su despacho notarial se celebró por segunda vez un contrato de compraventa entre Herberth Ronald Castro Llontop, en calidad de vendedor y Rudy Wilfredo Huerta Riveros, en calidad de comprador, elaborándose la Escritura Pública N° 1016 de fecha 04/09/2015; consignando documentos falsos.

- **Respecto a la cancelación del asiento registral C00004**, sostiene que el 24 de setiembre de 2015, en su despacho notarial se celebró por tercera vez un contrato de compraventa entre Rudy Wilfredo Huerta Riveros, en calidad de vendedor y la sociedad conyugal conformada por Alan Cruzado Balcázar y Annie Karina Távara Hurtado, en calidad de compradora, elaborándose la Escritura Pública N° 1123 de fecha 24/09/2015; del mismo modo, consignando documentos falsos.
- **Decisión del Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo:** Mediante Resolución Jefatural N° 609-2015-SUNARP/Z.R. N° II-JEF de fecha 09/12/2015 (inscrita en el asiento registral C00006 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo), el Jefe de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo se pronuncia respecto al pedido solicitado por el Notario Público del distrito de la Victoria-Chiclayo, referido a la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003 y C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en los siguientes términos:
- **Sobre la cancelación del asiento registral C00002**, resuelve declarando procedente la cancelación del asiento registral C00002 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; por suplantación de identidad.
  - **Respecto a la cancelación del asiento registral C00003**, resuelve declarando improcedente la cancelación del asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; porque el notario no precisa si en el otorgamiento de la Escritura Pública N° 1016 de fecha 04/09/2015 se ha suplantado a los intervinientes, por lo que en dicho caso no procede la cancelación del asiento registral mencionado.
  - **Acerca de la cancelación del asiento registral C00004**, resuelve declarando improcedente la cancelación del asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina

Registral de Chiclayo; porque el notario no precisa si en el otorgamiento de la Escritura Pública N° 1123 de fecha 24/09/2015 se ha suplantado a los intervinientes, por lo que en dicho caso no procede la cancelación del asiento registral mencionado.

➤ **El Notario Público de Chiclayo-Lambayeque, reitera su solicitud de cancelación de los asientos registrales C00003 y C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo:** El Notario Público de la provincia de Chiclayo, mediante escrito de fecha 28 de diciembre de 2015, reitera la cancelación de los asientos registrales C00003 y C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, por cuanto su primera petición fue declarada improcedente mediante Resolución Jefatural N° 609-2015-SUNARP/Z.R. N° II-JEF de fecha 09/12/2015. En su segunda petición sostiene lo siguiente:

- **Acerca de la cancelación del asiento registral C00003**, señala que el 04 de setiembre de 2015, en su despacho notarial se celebró por segunda vez un contrato de compraventa entre Herberth Ronald Castro Llontop, como vendedor y Rudy Wilfredo Huerta Riveros, como comprador, elaborándose la Escritura Pública N° 1016 de fecha 04/09/2015; cuyo instrumento constituye un documento público falso.
- **Acerca de la cancelación del asiento registral C00004**, sostiene que el 24 de setiembre de 2015, en su despacho notarial se celebró por tercera vez un contrato de compraventa entre Rudy Wilfredo Huerta Riveros, como vendedor y la sociedad conyugal conformada por Alan Cruzado Balcázar y Annie Karina Távara Hurtado, como comprador, elaborándose la Escritura Pública N° 1123 de fecha 24/09/2015; instrumento que constituye documento público falso.

➤ **Decisión del Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo:** mediante Resolución Jefatural N° 003-2016-SUNARP/Z.R. N° II-EJF de fecha 04/01/2016 (inscrita en el asiento registral C00007 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de

Predios de la Oficina registral de Chiclayo), el Jefe de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo vía recurso de reconsideración, se pronuncia respecto al pedido solicitado por el Notario Público de Chiclayo, referido a la cancelación de los asientos registrales C00003 y C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en los siguientes términos:

- **Respecto a la cancelación del asiento registral C00003**, resuelve declarando procedente la cancelación del asiento registral C00003 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; debido a que el parte notarial de la Escritura Pública N° 1016 de fecha 04/09/2015, es un documento público falso, tal como lo expresa el notario solicitante.
- **Respecto a la cancelación del asiento registral C00004**, resuelve declarando procedente la cancelación del asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11022922 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo; porque el parte notarial de la Escritura Pública N° 1016 de fecha 04/09/2015, tal como lo ha petitionado el notario solicitante, es un documento público falso.

#### **Caso N° 4**

- **Ubicación del inmueble:** Sub-Lote 9 sector parte de la parcela 9 que forma parte del Fundo Latina, distrito y provincia de Lambayeque.
- **Número de Partida Electrónica:** Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Zona Registral:** Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- **Propietario Primigenio:** Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal.
- **Transferencia de propiedad, sin la participación del propietario primigenio:** Tránsito de propiedad por compraventa entre los vendedores Nelly Edith

Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal y el comprador Marco Genaro Carrasco López, efectuada por Escritura Pública N° 1052 de fecha 28/12/2018, otorgada ante notario público de la ciudad de Pacasmayo; inscrito en el asiento registral **C00004** de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Rurales de la Oficina registral de Chiclayo.

➤ **Segunda transferencia de propiedad:** Tránsito de propiedad mediante donación realizada por Marco Genaro Carrasco López, a favor de Pool Anllehlo Castillo Racchumi, efectuada por Escritura Pública N° 1805 de fecha 18/12/2020, otorgada ante notario público de la ciudad de Ferreñafe; inscrito en el asiento registral **C00005** de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Rurales de la Oficina registral de Chiclayo.

➤ **Solicitud de cancelación de asiento registral, solicitada por el notario público de Pacasmayo:** El notario público de Pacasmayo, el día 04 de mayo de 2021, por medio de escrito solicita la cancelación del asiento registral **C00004** de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, por causal de falsificación de documentos, de acuerdo a los siguientes argumentos:

Con fecha 28 de diciembre de 2018, presuntamente se habría celebrado un contrato de compraventa entre Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal, en su calidad de vendedores y Marco Genaro Carrasco López, en su calidad de comprador, elaborándose la escritura pública N° 1052 de fecha 28/12/2018. Sin embargo, afirma que los propietarios primigenios Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal han sido suplantados por una tercera persona, no existiendo en su despacho notarial la escritura pública N° 1052 de fecha 28/12/2018, la misma que fue utilizada para realizar la respectiva inscripción en la oficina registral de Chiclayo.

➤ **Decisión del Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo:** Mediante Resolución Jefatural N° 180-2021-SUNARP/Z.R. N° II-JEF de fecha 10/06/2021 (inscrita en el asiento registral E00001 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo), el Jefe de la Zona Registral N° II – Sede

Chiclayo se pronuncia respecto al pedido solicitado por el Notario Público de Pacasmayo, referido a la cancelación del asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo por supuesto de falsificación de documentos, en los siguientes términos:

Resuelve disponiendo la cancelación del asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo formulada por el notario público de Pacasmayo, en razón que el documento público cuestionado es falso.

#### **Caso N° 5**

- **Ubicación del inmueble:** Sub Lote 9 sector parte de la parcela 9 que forma parte del Fundo Latina, distrito y provincia de Lambayeque.
- **Número de Partida Electrónica:** Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Zona Registral:** Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.
- **Propietario Primigenio:** Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal.
- **Transferencia de propiedad, sin la participación del propietario primigenio:** se transfiere la propiedad mediante un contrato de compraventa celebrado entre Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal, en su calidad de vendedores y Marco Genaro Carrasco López, en su calidad de comprador; dicho contrato fue elevado a Escritura Pública N° 1052 de fecha 28/12/2018, la misma que fue otorgada ante notario público de la ciudad de Pacasmayo; inscrito en el asiento registral **C00004** de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.
- **Segunda transferencia de propiedad:** se transfiere la propiedad mediante donación realizada por Marco Genaro Carrasco López, a favor de Pool Anllehlo Castillo Racchumi, efectuada por Escritura Pública N° 1805 de fecha 18/12/2020, otorgada

ante notario público de la ciudad de Ferreñafe; dicho acto se encuentra inscrito en el asiento registral **C00005** de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo.

- **Solicitud de cancelación de asiento registral, solicitada por el notario público de Ferreñafe:** el notario público de Ferreñafe mediante oficio N° 270-2021-NJSC-FERREÑAFE de fecha 09/07/2021 peticona la cancelación del asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de acuerdo a los argumentos siguientes:

El día 28 de diciembre de 2018, se realizó una supuesta escritura pública de compraventa N° 1052 ante notario público de Pacasmayo, la cual obra inscrita en el asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo; donde intervinieron Nelly Edith Mendoza Castañeda y Simón Faustino Custodio Carbajal, en su calidad de vendedores y Marco Genaro Carrasco López, en su calidad de comprador.

Asimismo, posteriormente, con fecha 18 de diciembre de 2020, el señor Marco Genaro Carrasco López, en su condición de donante, realizó en la notaría de Ferreñafe, la escritura pública N° 1805-2021 de fecha 18/12/2020, la misma que fue inscrita en el asiento registral C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, de donación del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, a favor de Pool Anllehlo Castillo Racchumi, en su condición de donatario.

No obstante, mediante Resolución Jefatural N°180-2021-SUNARP/Z.R.N° II-JEF de fecha 10/06/2021 se canceló el asiento registral C00004, teniendo como fundamento la existencia de documentos falsos. Por este motivo, el notario solicitante basa su pedido en que, al haberse cancelado el asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, el donante Marco Genaro Carrasco López no sería el titular registral con capacidad legal para efectuar la donación del bien inmueble que se realizó en el instrumento notarial N° 1805-2020 de fecha

18/12/2020, por cuanto dicha persona ya no tiene su derecho inscrito por haber sido cancelado por los registros públicos; de esta forma se sustenta la tesis que no se puede donar aquello que no te pertenece y del cual no eres propietario.

- **Respuesta del Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo:** Mediante Carta N° 104-2021/Z.R.N°II-JEF fecha 23/07/2021, el Jefe de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo se pronuncia respecto al pedido solicitado por el Notario Público de Ferreñafe, referido a la cancelación del asiento registral C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en los siguientes términos:

Al ser el petitorio uno de cancelación de asiento registral, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 3° y 4° de la Ley 30313, por lo que le concede el plazo de tres días para que aclare su petición de cancelación de asiento registral presentando una Declaración Notarial indicando si se ha suplantado la identidad de los comparecientes, otorgante o representante en la escritura pública N° 1805 de fecha 18/12/2020 otorgada ante su Oficio Notarial o de lo contrario señalar si el documento público cuestionado no proviene de su respectivo despacho Notarial.

- **Declaración Jurada Notarial del Notario Público de Ferreñafe, solicitando la cancelación del asiento registral C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo:** El notario público de Ferreñafe, mediante escrito de fecha 02 de agosto de 2021, reitera la cancelación del asiento registral C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, por cuanto, respecto a su primera petición, se le solicitó aclarar su petitorio. En su segunda petición sostiene lo siguiente:

El acto jurídico contenido en la escritura pública N° 1805-2021 de fecha 18/12/2020, celebrado en su despacho notarial se amparó y tuvo como sustento el asiento C00004 contenido en la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro

de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, cuyo asiento ha sido cancelado por el supuesto de falsificación de documentos, por dicho motivo, la mencionada escritura pública no tiene sustento legal válido por haber sido objeto de cancelación por los registros públicos por el supuesto de haberse falsificado documentos mediante Resolución Jefatural N° 180-2021-SUNARP/Z.R. N° II-JEF de fecha 10/06/2021.

Por dicho motivo, se extienden los efectos jurídicos al instrumento público expedido en el despacho notarial del notario público de Ferreñafe, ya que el acto jurídico anterior resulta ser nulo.

- **Decisión del Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo:** mediante Resolución Jefatural N° 245-2021-SUNARP/Z.R. N° II-EJF de fecha 13/08/2011, el Jefe de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo se pronuncia respecto al pedido solicitado por el Notario Público de Ferreñafe, referido a la cancelación del asiento registral C00005 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo, en los siguientes términos:

Mediante Carta N° 104-2021/Z.R.N°II-JEF fecha 23/07/2021, se le concedió el plazo de tres días al notario público de Ferreñafe para que aclare su petición de cancelación de asiento registral, por ello, el notario solicitante presentó declaración jurada de fecha 02 de agosto de 2021 para cumplir con lo solicitado. No obstante, de la revisión de los documentos presentados por el notario público de Ferreñafe, no se efectuó ninguna de las dos declaraciones juradas solicitadas, estas son la indicación de la existencia de la suplantación de identidad de alguno de los intervinientes o la falsificación de documentos. Entonces, como dicha solicitud no reunió los requisitos legales recogidos en el artículo 3° de la Ley 30313 decide declarar como improcedente el pedido solicitado.

## **4.2. Resultados**

### **Del caso N° 1:**

- ❖ El propietario primigenio fue despojado de su propiedad al haberse producido la falsificación de documentos, asimismo, se efectuaron dos transferencias posteriores de la propiedad, por dicho motivo, el propietario primigenio se vio

perjudicado en el sentido que se vio vulnerado su derecho a la propiedad mediante la elaboración de documentos falsos.

- ❖ No se identificó la protección integral al propietario afectado, por cuanto fue despojado de su propiedad mediante la falsificación de documentos. No obstante, se llevaron a cabo transacciones posteriores a la prescripción adquisitiva de dominio que otorgó la propiedad a los propietarios Jorge Luis Effio Gonzales y Nélica Emigdia Zelada Gonzales.

Sin embargo, el notario público solicitó la anotación preventiva por falsificación documentaria del Acta de Prescripción adquisitiva de bien inmueble, contenida en la escritura pública N° 290 de fecha 24/07/2017, otorgada ante notario público de Chiclayo, inscrita en el asiento **G00001** de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, ya que los documentos que dieron origen a dicha prescripción adquisitiva son falsos.

No obstante, a ello, la anotación preventiva por falsedad documentaria fue levantada debido a que caducó de pleno derecho, al haberse cumplido el tiempo legal para interponer demanda o medida cautelar, de este modo, dicha anotación preventiva fue levantada.

Es así que, los propietarios que obtuvieron la propiedad debido a la segunda transferencia de la propiedad conservan su derecho de propiedad.

- ❖ Se analizó que, el propietario primigenio fue afectado por el despojo de su propiedad debido a la falsificación de documentos, la cual se llevó a cabo fuera del despacho notarial ya que la elaboración de los documentos que fundamentaron la prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble son fraudulentos, los cuales fueron elaborados en su integridad fuera del despacho notarial, tales como el Certificado Negativo de Catastro de fecha 04/08/2016, la Visación de Memoria Descriptiva y Planos de Ubicación y Localización y el Certificado de N° 0271-2016 de Zonificación y Vías de fecha 22 de setiembre de 2016.

- ❖ Es necesario que se proponga una norma legal que establezca una protección legal adecuada a favor del propietario afectado, en vista que puede ser perjudicado al ser despojado de su propiedad por causales de suplantación de identidad o falsedad documentaria, ya que, en el caso, si bien los nuevos propietarios no perdieron su derecho de propiedad, es necesario tener en cuenta que el origen de la propiedad de los propietarios primigenios presuntamente tiene origen fraudulento debido a la falsificación de documentos.

#### **Del caso N° 2:**

- ❖ El propietario primigenio fue despojado de su propiedad al haberse producido la falsificación de documentos y, si bien, no se efectuó ninguna transferencia de la propiedad posterior a aquella transacción de la propiedad que dio lugar al despojo de la propiedad de los propietarios primigenios, estos se vieron perjudicados en el sentido que se vio perjudicado su derecho a la propiedad debido al actuar doloso de personas que buscaban apropiarse de su propiedad mediante la elaboración de documentos falsos.
- ❖ No se identificó la protección integral al propietario afectado, por cuanto fue despojado de su propiedad mediante la falsificación de documentos. No obstante, no se llevaron a cabo transacciones posteriores al fraude que produjo el despojo de la propiedad.

Por este motivo el notario público solicitó la cancelación del sientto registral C00003 de la Partida Electrónica N° 1154040 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo argumentando que se habían falsificado documentos, ya que la presunta escritura pública que se elaboró en su despacho notarial es falsa, por cuanto la escritura pública N° 20 que obra inscrita en el asiento C00003 corresponde a un Poder Amplio, General y Especial y no a una compraventa, por lo tanto, dicho documento público es falso.

Sobre lo mencionado, los propietarios primigenios perjudicados acudieron al órgano jurisdiccional en la vía civil para interponer demanda de nulidad de acto

jurídico por ausencia de manifestación de voluntad, con la finalidad de poder proteger y recuperar su derecho de propiedad. Al respecto, el órgano civil declara fundada la demanda y ordena la cancelación del asiento registral por cuanto se ha habían falsificado de documentos.

No obstante, los propietarios primigenios fueron despojados de su propiedad que después de varios meses de trámites legales y administrativos, logró recuperar.

- ❖ Se analizó que, el propietario primigenio fue afectado por el despojo de su propiedad debido a la falsificación de documentos, la cual se llevó a cabo fuera del despacho notarial ya que la elaboración del documento público fraudulento fue realizada en su integridad fuera del despacho notarial.
  
- ❖ Es necesario que se proponga una norma legal que establezca una protección legal adecuada a favor del propietario afectado, en vista que puede ser perjudicado al ser despojado de su propiedad por haberse suplantado la identidad del propietario o falsificado documentos, ya que, en el caso, si bien logró recuperar su propiedad, ello aconteció varios meses después y con la participación activa del órgano judicial, el cual declaró la cancelación del asiento registral y la nulidad del acto de transferencia de la propiedad, no obstante ello ocurrió mucho tiempo después.

### **Del Caso N° 3:**

- ❖ El propietario primigenio fue despojado de su propiedad, al haberse suplantada su identidad, no obstante, posteriormente, la propiedad fue transferida en dos oportunidades, por lo que dio lugar a la existencia de dos titulares registrales con posterioridad al despojo de su propiedad, de esta forma se configura el tercero registral. Debe tenerse en cuenta que, en sede administrativa no se estableció si el tercero registral ha actuado de mala fe.
  
- ❖ No se identificó la protección integral al propietario afectado, por cuanto fue despojado de su propiedad mediante la suplantación de identidad. Asimismo, su propiedad fue transferida en tres oportunidades posteriores. La primera, cuando

el propietario primigenio fue arrebatado de su propiedad por suplantación de identidad. Luego de ello, se realizaron dos transferencias de propiedad, configurándose la intervención del tercero registral, sin embargo, en sede administrativa no se estableció si el tercero registral ha tenido un actuar de mala fe.

El notario solicitó en dos oportunidades la cancelación de los asientos registrales COOOO2, C00003 y C00004, de la partida electrónica N° 11022922, argumentando que se suplantó la identidad de la propietaria primigenia y se inscribió dicha transferencia en el asiento C00002.

Respecto a los asientos C00003 y C00004, el notario público argumentó que los títulos expedidos por su despacho notarial son instrumentos públicos falsos. Sin embargo, en su petición no argumentó las razones que sustenten su afirmación. Sobre ello, la entidad registral declaró procedentes la cancelación de dichos asientos por haberse falsificado documentos, pero el funcionario Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo precisó en su resolución que el tenor de dichas partes notariales no coincide con el tenor de las escrituras matrices.

No obstante, ello, el propietario primigenio fue despojado de su propiedad que, después de varios meses de trámites legales y administrativos, logró recuperar.

- ❖ Se analizó que, el propietario primigenio fue afectado por el despojo de su propiedad debido a la suplantación de su identidad, la cual se llevó a cabo dentro del despacho notarial con la participación dolosa de una persona que labora en la notaría del notario solicitante de la cancelación del asiento registral C00002; en mérito que la propietaria primigenia se apersonó al despacho notarial del notario público de Chiclayo para comunicarle que había sido suplantada ya que en ningún momento habría realizado la transferencia de su propiedad en dicha notaría.

Asimismo, respecto a los asientos registrales C00003 y C00004, el propietario primigenio fue afectado, debido que, las inscripciones registrales posteriores de

la transferencia de la propiedad fueron realizadas en base a documentos públicos falsos, no obstante, en sede administrativa no se determinó la mala fe en los intervinientes.

- ❖ Es necesario que se proponga una norma legal que establezca una protección legal adecuada a favor del propietario afectado, en vista que puede ser perjudicado al ser despojado de su propiedad por haberse suplantado la identidad del propietario primigenio o producirse la falsedad de documentos, ya que, en el caso, si bien logró recuperar su propiedad, ello aconteció varios meses después y con la participación activa del notario, pero carente de probidad.

#### **Del Caso N° 4:**

- ❖ Los propietarios primigenios fueron arrebatados de su propiedad al haberse producido la falsificación de documentos, no obstante, posteriormente, la propiedad fue transferida por donación a una tercera persona, por lo que dio lugar a la existencia de un tercero registral con posterioridad al despojo de su propiedad. Debe tenerse en cuenta que, en sede administrativa no se estableció si el tercero registral ha actuado de mala fe.
- ❖ No se identificó la protección integral al propietario afectado, por cuanto fue despojado de su propiedad mediante la falsificación de documentos. Además, su propiedad fue transferida posteriormente a título gratuito mediante donación, por lo cual, no se configura la intervención del tercero de buena fe, en el sentido que no cumple con el requisito de onerosidad, ya que dicha transferencia de la propiedad se realizó en base a un contrato de donación.

El notario solicitó en la cancelación del asiento registral C00004, de la partida electrónica N° 11053672, argumentando que se suplantó la identidad de los propietarios primigenios. Sin embargo, el Jefe de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo, si bien declaró procedente la cancelación del asiento registral C00004, dicha cancelación se dio por causal de falsificación de documentos.

No obstante, el propietario primigenio fue despojado de su propiedad que, después de varios meses de trámites legales y administrativos, logró recuperar, pero no recuperó su propiedad en base a la decisión de un órgano jurisdiccional o competente, sino que pudo tener de regreso su propiedad debido a una transferencia de la propiedad por donación realizada por el tercero registral en favor de los propietarios primigenios.

- ❖ Se analizó que, el propietario primigenio fue afectado por el despojo de su propiedad debido a la falsificación de documentos, no obstante, el notario público menciona en su escrito de solicitud de cancelación de asiento registral que la causal invocada es de suplantación de identidad. Sin embargo, el Jefe Zonal de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo, concedió la cancelación del asiento registral C00004, pero por la causal de haberse falsificado documentos.

Al margen de ello, los propietarios primigenios fueron perjudicados porque fueron despojados de su propiedad.

- ❖ Es necesario que se proponga una norma legal que establezca una protección legal adecuada a favor del propietario afectado, en vista que puede ser perjudicado al ser despojado de su propiedad por causales de haberse suplantado la identidad de uno de los intervinientes o falsedad documentaria, ya que, en el caso, si bien logró recuperar su propiedad, ello aconteció varios meses después y, no se debió a la decisión de un órgano jurisdiccional competente, sino que, en vista que la normativa existente no brindó protección a los propietarios primigenios, estos pudieron recuperar la propiedad con el acuerdo directo con el tercero registral, de modo que aquel cedió la propiedad por medio de donación a favor de los propietarios primigenios.

### **Del caso N° 5:**

- ❖ El propietario primigenio fue despojado de su propiedad al haberse producido la falsificación de documentos, y debido a que, posteriormente la propiedad fue transferida a un tercero registral a título gratuito por medio de una donación, aquel tercero es quien conserva la propiedad, a pesar que, dicho acto no tiene un sustento legalmente válido, ya que el título que originó la donación de la propiedad fue cancelado registralmente.
  
- ❖ No se identificó la protección integral al propietario afectado, por cuanto fue despojado de su propiedad mediante la falsificación de documentos. Asimismo, su propiedad fue transferida en una oportunidad posterior a un tercero a título gratuito.

Por este motivo, el notario solicitó en dos oportunidades la cancelación del asiento registral C00005, de la partida electrónica N° 11053672, argumentando que mediante Resolución Jefatural N°180-2021-SUNARP/Z.R.N° II-JEF de fecha 10/06/2021 se canceló el asiento registral C00004, teniendo como fundamento la existencia de documentos falsos.

Entonces, al haberse cancelado el asiento registral C00004 de la Partida Electrónica N° 11053672 del Registro de Predios de la Oficina registral de Chiclayo, el donante Marco Genaro Carrasco López no sería el titular registral con capacidad legal para efectuar la donación del bien inmueble que se realizó en el instrumento notarial N° 1805-2020 de fecha 18/12/2020, por cuanto dicha persona ya no tiene su derecho inscrito por haber sido cancelado por los registros públicos.

Sobre ello, la entidad registral declaró improcedente la cancelación de dicho asiento registral, por cuanto el notario solicitante no precisó si la causal de cancelación se produjo por haberse suplantado la identidad o haberse falsificado documentos.

No obstante, el propietario primigenio fue despojado de su propiedad que, después de varios meses de trámites legales y administrativos, logró recuperar, pero en base a un acuerdo directo con el tercero registral, quien finalmente devolvió la propiedad a los propietarios primigenios mediante una donación.

- ❖ Se analizó que, el propietario primigenio fue afectado por el despojo de su propiedad debido a la falsificación de documentos; en mérito que se realizó la transacción de la propiedad de los propietarios primigenios en base a documentación falsa mediante un contrato de compraventa, el cual se inscribió en el asiento C00004, no obstante, posteriormente, se realiza una segunda transferencia de la propiedad mediante un contrato de donación, la cual se inscribe en el asiento C00005.

Sin embargo, mediante Resolución Jefatural se canceló el asiento registral C00004, por lo que el notario público de Ferreñafe solicita la cancelación del asiento registral C00005 en vista que, al ser el asiento registral C00004 el fundamento de inscripción del asiento C00005, y como este primero fue cancelado debido a la existencia de documentos falsos, entonces, el donante no contaba con la capacidad legal para efectuar dicha donación por cuanto su derecho fue cancelado, por ello, el asiento C00005 debe ser cancelado, de acuerdo a los señalado por el notario solicitante.

- ❖ Es necesario que se proponga una norma legal que establezca una protección legal adecuada a favor del propietario afectado, en vista que puede ser perjudicado al ser despojado de su propiedad por causales de haberse suplantado la identidad o haberse falsificado documentos, ya que, en el caso, si bien logró recuperar su propiedad, ello aconteció varios meses después y debido a un acuerdo directo con el tercero que obtuvo la propiedad a título gratuito, de modo que este último transfirió la propiedad a favor de los propietarios primigenios a título gratuito.

## V. DISCUSIÓN

### **Objetivo general:**

**Determinar la protección legal del propietario afectado por tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.**

En todos los casos analizados, el propietario primigenio ha sido perjudicado al haber sido despojado de su propiedad por haberse realizado supuestos donde se ha suplantado la identidad o se han utilizado documentos falsos, debido a actuaciones fraudulentas dolosas por parte de personas que buscaban adueñarse de su propiedad, los mismos que, en determinados casos, tienen la finalidad de ampararse en la figura del tercero cuyo actuar ha sido de buena fe para poder sustraer de su propiedad al propietario primigenio y apoderarse de su derecho de propiedad (**Caso N° 3**), ya que aquel cuenta con protección legal por parte de nuestro sistema jurídico

Al respecto, Gonzales (2018) dentro de su investigación que lleva como título “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral”, en una de sus conclusiones señala que los falsarios crean un título de propiedad desde la “nada”, es decir, ya sea por el empleo de documentos falsos o por lograr la suplantación de una de las partes, por lo tanto, el acto entre aquel falsario y el propietario legítimo, sólo es “puro papel”, ya que no tiene contenido, sin embargo, buscan celebrar transferencias sucesivas para producir la existencia de terceros de buena fe mediante contratos u otros actos sucesivos, con lo que se busca obtener la protección de la fe pública registral (Gonzales, 2018, p. 230).

De modo que, cuando se configura la existencia de un tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, surge la problemática de preferencia del derecho entre este y el propietario primigenio; acerca de ello, Escajadillo (2017) dentro de su investigación titulada “¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos” sostiene que, la problemática de optar entre el tercero registral, regulado por el Código Civil, en el artículo 2014°, y el propietario que resulta afectado por falsedad de documentos o por haberse suplantado su identidad, posee un contenido similar, ya que tanto el propietario como el tercero que ha inscrito su

derecho, han adquirido su derecho debido a la confianza en el registro (Escajadillo, 2017, p. 205).

Asimismo, Guerrero (2020), en su investigación titulada “Cuestiones problemáticas del derecho de propiedad ¿Existe en verdad una verdadera seguridad jurídica?” dentro de sus conclusiones menciona que: existen cuestiones problemáticas de gran importancia acerca del derecho de propiedad, y, aunque nos encontremos en un sistema veleidoso donde las leyes, en muchos casos, no encuentran un verdadero espíritu que abarque, ya que no cubre realmente una verdadera necesidad, en el sentido que no se ajusta a la casuística que se suscita a diario (Guerrero, 2020, p. 195).

Estas posturas se adhieren a la posición adoptada: la protección legal del propietario primigenio, ya que presenta similitud en el sentido que, si bien lo que buscan aquellas personas dedicadas al fraude inmobiliario es la configuración del tercero de buena fe para obtener el amparo del ordenamiento jurídico y despojar de su propiedad a los propietarios primigenios, sin embargo, es necesario que dichos terceros cumplan con los requisitos legales correspondientes para ser considerados como tal. Y, en caso se produzca la configuración de aquel tercero que actúa de acuerdo a la ley, en el fraude inmobiliario por haberse suplantado la identidad del propietario primigenio y/o la falsificación documental, el propietario primigenio se ve afectado por la preferencia que adopta el Estado de preservar el derecho de este por encima del derecho del propietario primigenio, no obstante, la postura que se adopta es la protección de ambos sujetos, es decir, se debe amparar tanto al tercero de buena fe como al propietario primigenio.

### **Objetivos específicos**

- a) Describir las implicancias jurídicas de la propiedad, en la cual el propietario es afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.**

En las situaciones analizadas, el propietario fue despojado de su propiedad ya sea por la causal de haberse suplantado su identidad o haberse utilizado documentación falsa, es decir, los diferentes delincuentes se han valido de actos

fraudulentos para poder obtener la propiedad y despojar de la misma a los propietarios primigenios, a pesar que el derecho de propiedad es un derecho caracterizado por la inviolabilidad, según lo regulado dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Aruñada (2021) en su investigación titulada “La seguridad jurídica en España”, destaca y menciona el carácter esencial del derecho de propiedad, el mismo que encuentra protección debido al reconocimiento constitucional que se le otorga como tal, sin embargo, reconoce que posee cierta fragilidad, ya que puede ser vulnerado; a pesar que el amparo del derecho de propiedad es necesario e indispensable para conseguir prosperidad económica (Aruñada, 2021, p.8).

Del mismo modo, Silva (2018), en su investigación titulada “La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver”, también resalta la importancia de la propiedad, en el sentido que evidencia la existencia de mecanismos jurídicos de protección que actúan para preservar la propiedad o recuperarla (Silva, 2018, p. 140).

Almenara (2017), en su investigación titulada “Modificación del artículo 2014º del Código Civil: ¿muerte anunciada del sistema registral?” sostiene que la inclusión de dichos mecanismos de protección a favor tanto del propietario como del tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, son tarea que le corresponden al Estado, por lo que resalta la importancia del derecho de propiedad, en tanto reconoce la protección de carácter jurídico de la que debe gozar (p.29).

Asimismo, Tiravanti (2018), dentro de su investigación titulada “Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú”, en sus conclusiones menciona que: este derecho de propiedad debe contar con una inscripción en el registro, para lo cual es necesario ciertos elementos de convicción tales como el derecho real, es decir el poder directo sobre el inmueble determinado y el principio de la fe pública registral, que se refiere a la garantía que brinda el Estado al presumir que los derechos son verdaderos y auténticos (Tiravanti, 2018, p. 65).

Es así que, a pesar que el derecho de propiedad cuenta con la cualidad de inviolabilidad, ello no es obstáculo para que delincuentes se aprovechen de las deficiencias del registro y de la normativa para sustraer de su propiedad a los propietarios primigenios a través de actos fraudulentos, tales como las situaciones donde se logra suplantar su identidad o perjudicar utilizando documentos falsos, ya que la finalidad de dichas organizaciones criminales es buscar el amparo del Estado y sustraer de su propiedad al propietario primigenio, quienes en diferentes casos no logran recuperar su propiedad debido a la existencia del tercero de buena fe o, en su defecto, tardan varios meses y largos trámites para poder recuperarla.

**b) Identificar la protección al propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.**

En las situaciones analizadas, el propietario no encuentra amparo de su derecho de propiedad, en vista que se ve perjudicado al ser despojado de su propiedad a nivel registral por fraudes inmobiliarios debido a supuestos donde se ha suplantado su identidad o se le ha perjudicado utilizando documentos falsos; además, se evidencia que, cuando se despoja de su propiedad al propietario primigenio, este no cuenta con mecanismos de protección eficaces para recuperar su propiedad, o aquellos mecanismos que ya existen no le son suficientes para recuperar la propiedad, en el sentido que, en uno de los casos analizados se tuvo que recurrir a mecanismos auxiliares para que, el tercero que obtuvo la propiedad por donación ceda la propiedad a los propietarios legítimos (**Caso N° 4**).

Al respecto, Domínguez (2018), en su investigación denominada: “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria”, menciona que esta desprotección del propietario debido a la existencia de un tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, se produce por la existencia de dos derechos igual de válidos en razón de la confianza, de ambos, depositada en el registro, no obstante, es importante que aquel tercero de buena fe inscriba su derecho en el registro para que pueda gozar de la oponibilidad y preferencia frente a cualquier supuesto que pretenda interferir en su derecho (Domínguez, 2018, p. 290).

Rojas (2017), dentro de su investigación que lleva como título “El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”, dentro de las conclusiones sostiene que no es válido el fundamento del tráfico jurídico en el cual se fundamenta el tercero de buena fe, ya que se busca proteger las adquisiciones del tercero cuyo actuar, aparentemente, ha sido de buena fe, el mismo que obtiene el derecho de propiedad, toda vez que este haya surgido de un acto jurídico nulo (Rojas, 2017, p. 65).

Sin embargo, en los casos analizados, si bien se presenta la intervención de un tercero registral, en el sentido que cumple con la existencia de un tercero que adquiera la propiedad a título de onerosidad, independientemente de no haberse determinado si aquel tercero registral era de buena o mala fe, no obstante el requisito principal para que el tercero sea considerado de buena fe es la onerosidad, de modo que, si se rompe la cadena de transacciones posteriores a título oneroso, por ejemplo, por una transferencia a título de donación como ocurre en los casos analizados, ya no se considera tercero de buena fe.

Asimismo, Guerrero (2021), en su investigación titulada “Comprador y propietario diligente bajo las recomendaciones de la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional”, concluye que si se desea obtener dicha seguridad jurídica es necesario inscribir el derecho de propiedad en el registro con la finalidad de oponer el derecho ante terceros, asimismo, es necesario mantener la diligencia correspondiente al momento de adquirir una propiedad (Guerrero, 2021, p.379).

No obstante, con la finalidad de proteger al propietario en casos de fraude inmobiliario donde se suplante su identidad o se le perjudique con documentos falsos, no se puede descartar el amparo al tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, ya que el fundamento del tráfico inmobiliario, a diferencia de lo mencionado por el autor antes mencionado, resulta ser suficiente, ya que si no se le brinda la protección correspondiente se genera desconfianza durante la contratación, lo cual produce un perjuicio en la economía.

En el mismo orden de ideas, Mejorada (2015) en su investigación titulada “Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral”, menciona que cuando un tercero cuyo actuar ha sido de buena fe, es decir inocentemente, decide

contratar de manera válida con alguien que, según el registro, aparece como titular del bien, adquiere un derecho merecedor de protección, el cual es igual de relevante como aquel derecho del propietario primigenio que es perjudicado por el fraude, por lo que se debe elegir por uno, lo cual no significa que uno sea mejor que otro, ya que ambos son iguales, sino que se elige el que mejor se adopta a la sociedad (Mejorada, 2015, p. 67).

Por este motivo, es importante hallar un equilibrio, protegiendo al tercero de buena fe, pero también debe brindarse protección al propietario primigenio afectado con el despojo de su propiedad, ya que ambos cuentan con un derecho igualmente válido, y en vista que, de acuerdo a la normativa vigente, el tercero de buena fe ya cuenta con un amparo por parte del Estado, es necesario entonces, brindarle protección al propietario primigenio, en razón que no cuenta con ningún mecanismo que ampare su derecho o resarza el daño ocasionado por el despojo de su propiedad.

**c) Analizar la suplantación de identidad y falsificación de documentos en la cancelación de asientos registrales, con afectación del propietario afectado por el tercero de buena fe.**

De los casos analizados, se puede evidenciar que existen casos donde se logró suplantar la identidad o falsificar documentos dentro del despacho notarial, para lo cual es indispensable la intervención del notario público, o en su defecto, de uno de sus dependientes o personal de apoyo (**Caso N° 1**). No obstante, en aquellos casos donde se suplantó al propietario primigenio o se falsificaron documentos fuera de la notaría, es decir, en estas situaciones son los presentantes o intervinientes quienes elaboran fraudulentamente el documento público, el notario no es responsable del hecho fraudulento (**Caso N° 2**). Asimismo, debe tenerse en cuenta que, cuando se produce una falsificación de documentos, esta puede ser parcial o total, no obstante, ambas son causales de despojo de la propiedad del propietario primigenio.

Pérez, K. (2019), en su investigación titulada “Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble”, dentro de sus conclusiones sostiene que el notario público posee una función trascendente, la cual es la emisión de escrituras públicas, cuyo acto se recubre de una trascendencia de

carácter especial, ya que nuestro sistema jurídico de transferencia de inmuebles se encuentra sustentado en la figura del Notario, el mismo que se encarga de brindar seguridad jurídica a los actos que ante él se celebren (Pérez, K., 2019, p. 86).

Asimismo, Castro (2021), en su investigación titulada “Mecanismos de protección de registros públicos - SUNARP para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble”, recomienda que debe existir la certeza que cuando se produzca la celebración de algún acto o contrato, estos deben realizarse de acuerdo a las disposiciones legales; asimismo recomienda al notario que cuando lleve a cabo la revisión de un documento, debe tomar en cuenta la formalidad legal, además estima que los documentos originales deben ser conservados; aunado a ello recomienda conservar los documentos originales y mantener en orden las actas de protocolización y la colección de registro (Castro, 2021, p. 62).

De este modo, debe tenerse en cuenta que el fraude puede ser perfectamente posible dentro de las notarías, sin embargo, en estos casos, la participación del notario público o alguien de su personal es indispensable, por lo que, los notarios públicos deben mantener un deber de diligencia considerable en atención a la función que desempeñan dentro de las transacciones de transferencia de la propiedad, cuyo deber diligente debe verse reflejado tanto en el desarrollo de su función, como también en la supervisión de su personal de apoyo.

**d) Proponer la creación de una norma que establezca una protección legal adecuada al propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.**

Si bien es cierto, ha existido una modernización de la norma, respecto a la aplicación de la tecnología en las acciones que involucren inscripción al registro, calificación de títulos o identificación de los intervinientes.

Cabrejos (2017), en su investigación titulada “Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad” concluye que aplicar la tecnología en el derecho registral ha hecho posible simplificar los procedimientos y obtener en tiempo real la información, con la configuración de la “publicidad en

línea”, además se genera celeridad en el proceso, pero, considera que, del mismo modo, es indispensable implementar normas que brinden seguridad jurídica y publicidad registral que sea vinculado con el sistema Jurídico Peruano (Cabrejos, 2017, p.135).

Sin embargo, los supuestos recogidos en la norma, acerca de fraudes inmobiliarios no son suficientes, tal es el caso de aquellos supuestos donde se obtiene la propiedad mediante contrato de donación, donde a pesar que no se da la configuración de un tercero de buena fe por falta de onerosidad, es cierto que el acto de donación por el que se obtiene la propiedad, tiene un origen fraudulentos (Caso N° 5), por lo que, se recomienda establecer una normativa donde se le brinde una adecuada protección al propietario y la cual pueda abarcar diferentes supuestos.

De modo que, Cieza (2016), en su investigación titulada “La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral”, parece brindar una salida, ya que el autor considera que, cuando se produzca el fraude inmobiliario, el propietario debe conservar la propiedad y a modo de no causar perjuicio al tercero de buena fe, debe elaborarse un fondo de seguros equivalente al 5% de los derechos registrales, el cual estará destinado a resarcir el perjuicio producido (Cieza, 2016, p. 126).

Sin embargo, se discrepa con el autor antes mencionado, ya que eso significaría reformar la normativa que se encuentra vigente, lo cual generaría complicar aún más la problemática, además, se considera que el tercero de buena fe no debe ser desprotegido por la normativa, por lo que se estima acertado que aquel conserve la propiedad, no obstante, se coincide con la idea de implementar una norma que establezca la creación de un fondo de seguros, con la salvedad que este debe estar destinado a proteger y resarcir el daño producido al propietario primigenio, el mismo que deberá ser asumido por el notario que resulte responsable que se haya suplantado la identidad del propietario primigenio o se hayan falsificado documentos. De este modo, tanto propietario primigenio, como aquel tercero, cuyo actuar ha sido de buena fe, se encontrarían protegidos por la normativa y obtendrían un resarcimiento por el perjuicio ocasionado, generándose así una proporción justa de protección.

Es así que, el fundamento establecido para la creación de un fondo de seguros es la desprotección del propietario que ha sido despojado de su propiedad por la existencia de un tercero de buena fe en el fraude inmobiliario por falsificación de documentos y suplantación de identidad, ya que, la normativa peruana actual sólo le brinda protección al tercero de buena fe, de manera que su derecho queda protegido debido a la confianza que este ha depositado en el registro, a su actuar diligente y de buena fe, y a la necesidad de mantener la dinámica en el mercado de bienes inmuebles. Sin embargo, el propietario primigenio, se ve perjudicado con el despojo de su propiedad, pese a que posee un derecho legítimo sobre el bien inmueble despojado. Al respecto, la normativa peruana sólo se ha dedicado a brindarle protección al tercero de buena fe y ha desprotegido al propietario primigenio, de tal manera que, no existe ningún mecanismo que le brinde protección jurídica o que resarza el daño ocasionado.

En ese sentido, la implementación de un fondo de seguros destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por la suplantación de identidad y falsificación de documentos, debido a la existencia de un tercero de buena fe, significaría una medida de protección hacia el propietario, ya que, en caso se vea perjudicado por el despojo de su propiedad ante la existencia de un tercero de buena fe, podrá ser resarcido económicamente, de tal forma que, tanto tercero de buena fe como propietario primigenio obtendrían protección por el perjuicio ocasionado por el fraude inmobiliario.

Respecto a la responsabilidad de cubrir con el monto total que estará destinado a resarcir económicamente al propietario primigenio, recaerá sobre el notario infractor que resulte estar involucrado en los actos fraudulentos, en tanto que, su participación en el despojo del bien inmueble en perjuicio del propietario afectado es fundamental tanto en el supuesto de falsificación documentaria, como en el supuesto de suplantación de identidad

Respecto al primer supuesto de falsificación de documentos, debe tenerse en cuenta que, para que se realice la inscripción de un parte notarial de una escritura pública fraudulenta que contenga la transferencia de propiedad de un bien inmueble, ya sea de manera física o virtual, es necesario que el notario público participe.

Cuando la inscripción se realiza de manera física, el notario público debe habilitar y registrar al presentante a través de la PSI por motivo que, en la oficina registral, dicho presentante será identificado y se corroborará que se encuentra facultado para realizar dicha inscripción, de lo contrario, el presentante no podrá realizar la inscripción. Es así que, debe tenerse en cuenta que el notario público es el único facultado para acceder a dicha plataforma virtual y efectuar el registro del presentante, por lo tanto, su participación resulta ser indispensable.

Por otro lado, si la inscripción de dicho parte notarial fraudulento se realiza de manera virtual, la participación del notario también resulta ser indispensable, ya que, el ingreso de dicho documento al registro se realiza a través de la plataforma del SID-SUNARP, a la cual, únicamente tiene acceso el notario público y dependientes, por lo tanto, al ser el único facultado para realizar tal acto, resulta ser responsable del despojo de la propiedad.

Asimismo, respecto al supuesto de suplantación de identidad, este se produce en las instalaciones de la notaría, ya que, significa que una tercera persona suplante al propietario primigenio, en este sentido, teniendo en cuenta que, para realizar la transferencia de la propiedad, los otorgantes deben asistir a la notaría personalmente a efectos de poder celebrar el acto, para lo cual, tendrán que ser identificados por el sistema de identificación biométrica. En tal sentido, suplantar la identidad de alguno de los otorgantes no resulta ser fácil en sí mismo, sino que, para que se concrete la suplantación, es necesario que el notario público o su personal dependiente, en acuerdo con los delincuentes, realicen dicho acto fraudulento, produciéndose el despojo del bien inmueble en perjuicio del propietario primigenio.

Entonces, tal como se evidencia, el notario público sí se encuentra vinculado a los supuestos que producen el fraude inmobiliario, en tanto que, su participación resultada ser indispensable y necesaria, por lo tanto, adquiere responsabilidad por el daño ocasionado al propietario primigenio, que consta en el despojo de su bien inmueble. En ese sentido, es quien debe asumir íntegramente el monto económico destinado a resarcir al propietario afectado; no obstante, respecto a la dinámica en cuanto al funcionamiento del fondo, este será implementado en cada Colegio de Notarios a nivel nacional, a efectos que sean administrados por cada uno de estos y

se encarguen de fijar la cuantía del aporte; asimismo, estará constituido por los aportes mensuales de cada uno de los notarios de cada colegio de notarios.

De esta forma, si el propietario es afectado con el despojo de su bien inmueble, el notario responsable, obligatoriamente, debe resarcir económicamente el daño producido otorgándole una suma de dinero al propietario afectado, empero, como la entrega de dicho monto debe ser inmediata en atención al perjuicio ocasionado, en caso el notario infractor no tenga la posibilidad de asumir dicho monto de manera inmediata, se utilizará el dinero del fondo de seguros para resarcir el daño, pero en este caso, el notario infractor deberá, dentro de un plazo razonable, devolver el dinero utilizado al fondo de seguros.

## **VI. PROPUESTA NORMATIVA**

### **PROYECTO DE LEY**

El autor que suscribe, José Orestedes Santisteban Calderón, estudiante de la Maestría de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Señor de Sipán de Chiclayo, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa, consagrado en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, propone el siguiente Proyecto de Ley:

#### **LEY QUE IMPLEMENTA LA CREACIÓN DEL FONDO DE SEGUROS DESTINADO AL RESARCIMIENTO ECONÓMICO DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL TERCERO DE BUENA FE EN EL FRAUDE INMOBILIARIO POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS**

##### **Antecedentes**

Durante los últimos años, el aspecto inmobiliario ha tenido un notable crecimiento y desarrollo en nuestro país, lo cual ha producido que el consumo de bienes inmuebles vaya en aumento y, a su vez, generó que el valor y precio de estos incrementen. No obstante, ello también dio lugar a que diferentes mafias y organizaciones criminales se dediquen a despojar de sus inmuebles a los propietarios legítimos. Es así como, el aumento de fraudes inmobiliarios, a lo largo de los años, ha representado una problemática latente en la realidad peruana, en tanto que, se ha convertido en una forma de despojar de la propiedad a los legítimos propietarios, lo cual, representa un perjuicio hacia su derecho. De esta forma, el fraude inmobiliario se ha convertido en un problema preocupante, pues afecta la seguridad jurídica estática y dinámica que brinda el estado respecto de las adquisiciones de bienes inmuebles.

Al respecto, el legislador se ha preocupado por darle solución a esta problemática, razón por la cual, el día 26 de marzo de 2015, se promulga la Ley N° 30313, “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049”; la cual, según su artículo 1 *“Tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral*

*en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica” (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313).*

De esta forma, el objetivo de la promulgación de esta ley es la prevención y anulación de los actos fraudulentos que vulneren la seguridad jurídica, haciendo referencia al fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documentaria. Para ello, ofrece los mecanismos de cancelación y oposición registral, las cuales pueden ser formuladas únicamente por el juez, notario, funcionario público, árbitro o cónsul.

Lo mismo ocurre con el Decreto Supremo N.º 010-2016-JUS, Reglamento de la Ley 30313, el cual tuvo como objetivo establecer el procedimiento y los requisitos para el trámite de oposición de la inscripción registral y la cancelación del asiento registral previstos en la Ley N.º 30313.

Sin embargo, se evidencia que, tanto la Ley N.º 30313 y su Reglamento, únicamente protegen al tercero de buena fe, en tanto que la Ley N.º 30313 dentro de su primera disposición complementaria modificatoria dispuso la modificación del artículo 2014º del Código Civil en los siguientes términos: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (Congreso de la República del Perú, 2015, Ley 30313).*

No obstante, el legislador no ha tomado en cuenta que, cuando se produce un fraude inmobiliario y existe un tercero de buena fe, el perjuicio ocasionado afecta a ambas partes, por cuanto, el tercero de buena fe no podrá ser afectado en su derecho debido a la confianza que le otorgó al registro, pero potencialmente puede ser sometido a un juicio civil para determinar si conocía o no de la inexactitud del registro; por otra parte, el propietario primigenio también se ve perjudicado, en tanto que, pese al derecho

legítimo de propiedad que posee, es despojado de su propiedad. Al margen de ello, ninguna de las dos normativas antes citadas se pronuncia sobre el perjuicio generado al propietario primigenio ni se preocupa por darle protección o resarcir el perjuicio ocasionado, por lo cual es importante y necesaria la existencia de un instrumento legal que resarza el perjuicio ocasionado al propietario primigenio.

Asimismo, teniendo en cuenta que la transferencia de la propiedad inmueble es un acto formal solemne, en tanto que, sólo puede ser transferida siguiendo la formalidad prescrita por ley, es decir, mediante una escritura pública; en tal sentido, el notario público tiene una participación necesaria e indispensable en dichos actos de transferencia, ya que, sólo éste tiene la facultad conferida por ley de elaborar escrituras públicas. Entonces, teniendo en cuenta el contexto antes mencionado, para que se produzca la falsificación de documentos y suplantación de identidad, es necesario que el notario público, o sus dependientes, participen de dichos actos fraudulentos.

### **Exposición de motivos**

El presente proyecto de ley tiene como finalidad la Creación de un Fondo de Seguros en los Colegios de Notarios, destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en casos de fraude inmobiliario por falsificación de documentos y suplantación de identidad.

En razón que, cuando se producen casos de fraude inmobiliario por falsificación documentaria y suplantación de identidad y en los cuales, se da la existencia del tercero de buena fe; la normativa nacional únicamente protege al tercero de buena fe, empero, no se está en desacuerdo con su protección, ya que su derecho sí merece ser protegido por la normativa por razones de tráfico inmobiliario y en base a la confianza conferida al registro.

Sin embargo, se considera que la protección debe ser igualitaria, ya que, cuando se produce un fraude inmobiliario, tanto el tercero de buena fe como el propietario primigenio son afectados; no obstante, la normativa no le brinda ninguna protección al derecho del propietario primigenio, el cual es despojado de su propiedad, pese a que el derecho que posee es legítimo, por lo que es necesaria la creación de un mecanismo que le brinde protección.

Por las razones mencionadas, es necesaria la implementación de un fondo de seguros que otorgue protección al propietario primigenio, ya que, a través de dicho fondo, se resarcirá económicamente el perjuicio ocasionado a dicho titular registral, en tanto que, además de haber sido despojado de su propiedad, la normativa no le ofrece ningún otro mecanismo de protección. De esta forma, se producirá un impacto positivo en la economía del país, ya que, como se goza de seguridad jurídica, mayor número de personas adquirirán bienes inmuebles, debido a que gozan de seguridad jurídica, de igual forma, el tráfico inmobiliario se verá beneficiado.

Asimismo, se considera que, el aporte económico destinado a resarcir el perjuicio ocasionado al propietario primigenio deberá ser asumido por el notario público que resulte ser responsable del acto fraudulento o, que en todo caso esté vinculado a los mismos, en tanto que, dichos actos fraudulentos sólo podrán ser concretados en las notarías públicas y con la participación necesaria del notario público.

### **Análisis Costo-beneficio**

La creación del presente Fondo de Seguros tiene como finalidad el resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en casos de suplantación de identidad y falsedad documentaria.

De tal manera que, la creación de dicho fondo no impacta negativamente en la recaudación estatal de tributos, muy al contrario, genera un impacto positivo en la economía del país, ya que, el interés de adquirir bienes inmuebles incrementará en las personas, debido a que, gozarán de seguridad jurídica y en caso ocurra un despojo de la propiedad, dicho perjuicio será resarcido; del mismo modo, el tráfico inmobiliario también se verá beneficiado.

### **Efecto de la vigencia de la norma en nuestra legislación nacional**

La creación del Fondo de Seguros que se propone no contraviene el ordenamiento jurídico vigente, ya que, su finalidad es cubrir y darle solución al vacío legal existente respecto a la ausencia de mecanismos de protección a favor del propietario primigenio afectado por el tercero de buena fe en la suplantación de identidad y falsedad documentaria.

### **PARTE RESOLUTIVA**

## **Artículo 1.- Objeto de la ley**

La presente ley tiene por objeto otorgar protección al propietario primigenio que ha sido afectado con el despojo de su propiedad debido a la existencia del tercero de buena fe en la suplantación de identidad y falsedad documentaria; mediante la creación de un Fondo de Seguros, que será destinado a resarcir económicamente el perjuicio ocasionado al propietario primigenio.

## **Artículo 2.- Fondo de Seguros destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario por suplantación de identidad a falsificación de documentos**

El Fondo de Seguros destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación de documentos; es administrado por cada uno de los Colegios de Notarios del país y está constituido por los aportes mensuales de los notarios públicos de cada Colegio de Notarios a nivel nacional, de manera que, de producirse el despojo de la propiedad inmueble a su titular registral por suplantación de identidad o falsedad de documentos, debido a la existencia de un tercero de buena fe registral, el notario público que resulte responsable o vinculado a los hechos fraudulentos deberá realizar el aporte económico para indemnizar al propietario afectado.

Si el notario, en un plazo razonable, no pudiera entregar el aporte económico para indemnizar al propietario afectado, el Colegio de Notarios utilizará el fondo económico de los aportes mensuales de los notarios de cada Colegio, para cumplir con dicha obligación. En este caso el notario responsable está en la obligación de restituir al Colegio de Notarios dicho aporte.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

#### **Primera. – Administración del Fondo de Seguros destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario por suplantación de identidad a falsificación de documentos**

La administración del Fondo de Seguros destinado al resarcimiento económico del propietario afectado por el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario por

suplantación de identidad y falsificación de documentos es competencia de cada colegio de notarios del país.

El valor del importe que cada notario deberá aportar al presente Fondo de Seguros será fijado por cada colegio de notarios del país.

**Segunda. – Implementación**

La presente ley será implementada por cada Colegio de Notarios del país, de manera progresiva y planificada, para lo cual, se dispondrán las acciones pertinentes para dicha implementación.

## VII. CONCLUSIONES

1. El propietario despojado de su propiedad por suplantación de identidad o falsificación de documentos se encuentra desamparado legalmente; por cuanto, si bien se cancela el asiento registral, prevalece el derecho del tercero de buena fe. No existe una ley que le brinde un mecanismo de protección o resarcimiento económico, la Ley 30313, opta por preferir al tercero de buena fe frente al propietario afectado, a quien no le ofrece ningún tipo de resarcimiento económico por el daño causado. Sin embargo, ello no significa que se debe desproteger al tercero de buena fe, por cuanto adquirió su derecho a la propiedad confiando en el registro y si éste es desprotegido se produciría una crisis en el mercado inmobiliario debido a la desconfianza en el registro y el temor a contratar. En tal sentido, la ley peruana, si bien debe proteger al tercero de buena fe, también debe brindarle protección al propietario agraviado, porque su derecho de propiedad se encontraba inscrito en los registros públicos y tenía la confianza que le otorga el registro.
2. La Ley 30313, respecto a la suplantación de identidad o falsificación de documentos, no ofrece una respuesta al problema del fraude inmobiliario y su protección al propietario agraviado con el despojo de su inmueble. Es más, la ley no contempla el supuesto de cancelación de asiento registral de la transferencia por donación, realizada inmediatamente después de la transferencia fraudulenta. Por ello, la citada ley debe ser modificada para incluir estos casos como supuestos de cancelación de asiento registral, porque el donatario no es tercero de buena fe y por la cadena vinculante con el acto fraudulento previo. Al no contemplarse en la ley dicho supuesto se desprotege al propietario primigenio agraviado.
3. Para que se materialice el fraude inmobiliario por suplantación de identidad y/o falsificación de documentos, el parte notarial de la transferencia de la propiedad debe ser inscrito en registros públicos. En la inscripción de manera física, el notario está obligado a registrar al presentante, en la Plataforma de Servicios Institucionales - PSI de Sunarp. Si el notario no hace dicho registro, no se podrá inscribir el parte notarial, debido a que la oficina registral identificará al presentante mediante el sistema de identificación biométrica y corroborará que sea la misma persona autorizada por el notario en la PSI. Por otro lado, cuando la inscripción es de manera virtual, el notario se encuentra obligado a ingresar el parte notarial a la plataforma del Sistema de

Intermediación Digital - SID de Sunarp. En ambos casos, el notario es el único facultado para ello. Por ende, el notario, en ambos casos, adquiere responsabilidad respecto al despojo de la propiedad, por lo que debe responder y resarcir el perjuicio ocasionado al propietario afectado.

4. El derecho del propietario afectado con el despojo de su bien no se encuentra protegido ante la presencia del tercero de buena fe; por ello, para salvaguardar el derecho del propietario agraviado, en el fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación de documentos, se propone la creación de una norma que establezca crear un fondo económico para compensar el perjuicio generado al propietario. Dicho fondo debe ser administrado por los Colegios de Notarios, y la compensación económica al propietario afectado debe ser asumido por el notario que resulte responsable y vinculado a estos hechos.

## **VIII. RECOMENDACIONES**

1. El propietario despojado de su propiedad debe ser protegido por la ley peruana, tal como ocurre con la protección que se le brinda al tercero de buena fe; de manera que, ambos deben ser protegidos por la ley peruana; en el sentido que, el tercero de buena fe adquirió la propiedad confiando en el registro, al igual que el propietario agraviado, quien tenía inscrito en el registro su derecho de propiedad.
2. La Ley 30313 debe ser modificada, en tanto que, debe incluir los casos de cancelación de asiento registral por donación realizada inmediatamente después de la transferencia fraudulenta; con el objetivo de brindar protección al propietario primigenio, en razón que, el donatario no es tercero de buena fe y debido a la cadena vinculante con el acto fraudulento previo.
3. El notario debe responder económicamente frente al propietario despojado de su propiedad, considerando que para inscribir un título en Sunarp, de la transferencia del inmueble, presentado en formato físico, es indispensable que el notario registre previamente al presentante de dicho título, en la Plataforma de Servicios Institucionales - PSI de Sunarp. De igual modo, si la inscripción es virtual, el notario está obligado a enviar el título a través del Sistema de Intermediación Digital - SID de Sunarp. Por ende, el notario, en ambos casos, adquiere responsabilidad respecto al despojo de la propiedad, por lo que debe responder y resarcir el perjuicio ocasionado al propietario afectado.
4. Debe crearse una ley que establezca la creación de un fondo económico destinado a proteger y compensar el perjuicio generado al propietario primigenio que ha sido despojado de su propiedad en casos de fraude inmobiliario donde se haya suplantado su identidad o se hayan falsificado documentos; dicho fondo debe ser asumido económicamente por el notario público que resulte responsable y vinculado al fraude inmobiliario; asimismo, lo recomendable es que dicho fondo sea administrado por el Colegio de Notarios.
5. Los notarios públicos deben ser diligentes en su actuación funcional y actuar de acuerdo con los principios de veracidad y honestidad, para evitar situaciones donde se produzca la suplantación de identidad o falsificación de documentos, en caso contrario se causa

perjuicio a aquellos otorgantes que acuden a su despacho notarial en busca de seguridad jurídica. Asimismo, deben realizar una correcta y adecuada selección de sus asistentes, por cuanto los dependientes del notario son las personas más expuestas a vincularse con los actos fraudulentos antes mencionados, lo cual conlleva también a la responsabilidad del notario público, por mandato expreso de la ley. En tal sentido, el notario público debe supervisar y tener el control total de todas las escrituras públicas de transferencia de propiedad inmueble que se ejecutan en su despacho.

## REFERENCIAS

- Almenara, J. (2017). Modificación del artículo 2014° del código civil: ¿muerte anunciada del sistema registral? *Revista Postgrado, Universidad Católica de Santa María*, 3(2), 25-30.
- Álvarez, A. (2020). Clasificación de las investigaciones. Universidad de Lima, Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas, Carrera de Negocios Internacionales.
- Amaiquema, Vera & Zumba (2019). Enfoques para la formulación de la hipótesis en la investigación científica. *Conrado*, 15(70).  
[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1990-86442019000500354](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1990-86442019000500354)
- Ángeles, H. (2019). El tercero de buena fe en el registro de predios, a propósito de la Ley N° 30313. [Tesis de maestría, Universidad de Lima].  
[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles\\_Espinoza\\_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles_Espinoza_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Arruñada, B. (2021). La seguridad jurídica en España. Estudios sobre la economía española, (18).  
<https://www.arrunada.org/files/research/ARRU%C3%91ADA%202021%20La%20seguridad%20jur%C3%ADdica%20en%20Espa%C3%B1a%20FEDEA.pdf>
- Buitrón, S. (2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario. [Tesis de pregrado, Universidad de Huánuco].  
<http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1438/BUITRON%20CHANGRA%20SANDRA%20MARGARITA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cabrejos, J. (2017). Análisis jurisprudencial de la corte suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS.  
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4757>
- Calero, J. M. & de Urbano, E. (2022). La responsabilidad de los Notarios. Editorial Aranzadi, S.A.U.  
<https://books.google.com.pe/books?id=ACZ9EAAAQBAJ&pg=PT160&dq=falsificacion+de+documentos+p%C3%BAblicos&hl=es->

419&sa=X&ved=2ahUKEwivwv\_X1Pn7AhUzppUCHUKoC9I4RhDoAXoECAc  
QAg#v=onepage&q&f=false

Campos, M. (2017). Bienes y derechos reales. IURE Editores.  
<https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/40193>

Campos, M. (2022). Bienes y derechos reales (2a. ed.). IURE Editores.  
<https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/213690>

Castro, D. (2021). Mecanismos de protección de registros públicos - SUNARP para contrarrestar la vulneración al derecho constitucional a la propiedad inmueble [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS.  
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/8867>

Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Revista oficial del Poder Judicial, 165-196.

Chinchilla, C. (2018). Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima. Revista de derecho del Estado, 147-171.

Cieza, D. (2016). La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS.  
<https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/2414>

Constitución Política del Perú, (1993).  
<https://pdba.georgetown.edu/Parties/Peru/Leyes/constitucion.pdf>

Cotán, A. (2017). El sentido de la investigación cualitativa. Escuela Abierta, 19 (2016), 33-48

Decreto Supremo N° 010-2016-JUS (2016). Reglamento de la Ley N° 30313.  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11/>

Dirección Contra Delitos de Crimen Organizado (2018). Guía para la prevención de delitos de crimen organizado. Ministerio del Interior.

<https://www.regionsanmartin.gob.pe/GsonData?url=PdfPublicaciones&ruta=/PUBLICACIONES/ARCHIVOS/61148-GUIA%20DELITOS%20CONTRA%20DGCO%20MININTER.pdf>

Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *Vox Juris*, 183-208.

Fernández, C. (2017). La teoría de los actos propios y su aplicación en la legislación peruana. *Unife* , 51-59.

García, V. (2018). La dignidad humana y los derechos fundamentales. *Derecho y sociedad*, 13-31.

Gómez, R. (2018). *Derecho civil bienes* (2a. ed.). Ediciones UIS. <https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/131521>

Gonzales, G. (2017). *Contratación inmobiliaria y protección registral*. El búho E.I.R.L.

Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral* [Tesis para optar el título de Doctor, Universidad de Castilla]. Repositorio institucional RUIdeRA. <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>

Grandez, 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 doctorado, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio institucional UNHEVAL. <https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/5035>

Guarniz, A. (s.f.). *La propiedad como derecho fundamental*. *Derecho & Sociedad Revista PUCP*

Guerrero, O. (2020). “Cuestiones problemáticas del derecho de propiedad ¿Existe en verdad una verdadera seguridad jurídica?”. *Revista de Ciencias Jurídicas Exégesis*, pp. 183-197.

Guerrero, O. (2021). *Comprador y propietario diligente bajo las recomendaciones de la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional*. *Revista de Ciencias Jurídicas Exégesis*, pp. 369-379.

Guzman, C. (2021). El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico. [blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico#:~:text=La%20Protecci%C3%B3n%20del%20Derecho%20de,est%C3%A1%20dirigida%20fundamentalmente%20al%20Estado.](http://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico#:~:text=La%20Protecci%C3%B3n%20del%20Derecho%20de,est%C3%A1%20dirigida%20fundamentalmente%20al%20Estado.)

Ley N.º 8305 (1936). Código Civil Peruano. <https://www.congreso.gob.pe/Docs/biblioteca/Codigos/006679/index.html>

Ley N.º 30313 (2015). 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 4º y 55º y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>

Medina, J. E. (2019). Derecho Civil. Bienes. Derechos reales (2a. ed.). Editorial Universidad del Rosario. <https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/117630>

Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. THEMIS Revista De Derecho, (67), 233-237. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>

Mendoza, G. (s.f.). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de Contornos Constitucionales. Foro Jurídico.

Monje, D., & Woolcott, O. (2019). El derecho fundamental de propiedad en la ideología de la teoría "consensualista" francesa. Opción, Revista de ciencias humanas y sociales, 1015-1046.

Nizama, M & Nizama L. (2020). El enfoque cualitativo en la investigación jurídica, proyecto de investigación cualitativa y seminario de tesis. Vox Juris, 38 (2), 69-90. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7628480>

Palacios, C. (2017). La acción reivindicatoria y su incidencia jurídica en los derechos del posesionario del bien en los juicios tramitados en la unidad judicial de lo civil de Riobamba en el año 2015 [Tesis de para obtener Título de Abogada, Universidad

Nacional de Chimborazo].  
<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4519/1/UNACH-EC-FCP-DER-2018-0001.pdf>

- Palacios, J. (2019). Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII – sede Arequipa, 2015-2017 [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa].  
<http://repositorio.unsa.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12773/12300/UPTapajl.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Paredes, L. (2018). Acción reivindicatoria (Art. 927 del Código Civil.) [Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título de abogado, Universidad San Pedro].  
[http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/11682/Tesis\\_61381.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.usanpedro.edu.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/11682/Tesis_61381.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Pasco, A. (2018). Fraude inmobiliario. Análisis para una defensa legal de la propiedad. Gaceta jurídica, 9-20.
- Pérez, K. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 A) Código Civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/5689>
- Pérez, M. (2017). La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica. RJUAM, 17-47.
- Proudhon, P. J. (2018). Qué es la propiedad. Bubok Publishing S.L.  
<https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/51309>.
- Quinde, K. (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes? Universidad de Piura.
- Rabanal, D. (2020). La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018-2015-

- PI/TC [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18626>
- Ramos, C. (2020). Los alcances de una investigación. *Revista de divulgación científica de la Universidad Tecnológica Indoamérica*
- Restrepo, M. A. (II.). (2021). *Debates contemporáneos sobre la propiedad*. Editorial Universidad del Rosario. <https://elibro.net/es/lc/bibsipan/titulos/198453>
- Rojas, F. (2017). El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario [tesis de grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio institucional UCV. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/24068>
- Sarrión, J. (2017). Una aproximación al derecho fundamental a la propiedad privada desde una perspectiva multinivel. *Revista de derecho político*, 917-947.
- Silva, R. (2018). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20. [10.17151/eleu.2019.20.8](https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8)
- Suárez, G. (2017). Orígenes del derecho de propiedad en Roma: Mancipium-Nexus. *Revista internacional de historia política e cultura jurídica*, 142-192.
- Tantaleán, R. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho y cambio social*, 96-101.
- Tapia, J. (2019). Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la Ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, 2015-2017 [Tesis de maestría, Universidad Nacional San Agustín de Arequipa]. Repositorio institucional UNSA. <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/20.500.12773/12300>
- Távora, J. (2022). El impacto de la Ley N° 30313 sobre la seguridad de tráfico en la transferencia de predios [Tesis de maestría, Universidad de Lima]. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/16853/T018\\_70008240\\_M%20-%20Tavara%20Vasquez%2c%20Jose%20Israel.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/16853/T018_70008240_M%20-%20Tavara%20Vasquez%2c%20Jose%20Israel.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Tiravanti, A. (2018). Estrategia jurídica de inscripción registral para perfeccionar el derecho de propiedad en el Perú [Tesis de maestría, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/4634>
- Tribunal Constitucional (2009). Sentencia N° 05614-2007-PA/TC. Lima. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/05614-2007-AA.pdf>
- Tribunal Constitucional (2011). Sentencia N° 03258-2010-PA/TC. Amazonas. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/03258-2010-AA.html>
- Tribunal Constitucional (2020). Sentencia 0018-2015-PI/TC. Lima, Sesión de Pleno Jurisdiccional. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>
- Trujillo, C., Correa, C., Loaiza, P., & Eraso, F. (2017). El papel de la propiedad en el desarrollo departamental. Evidencias para el caso colombiano. *Entramado*, 32-59.
- Universidad Señor de Sipán (2022). Código de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán S.A.C. <https://www.uss.edu.pe/uss/TransparenciaDoc/RegInvestigacion/C%C3%B3digo%20de%20C%C3%89tica.pdf>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gace3ta civil y procesal civil*, 71-79.
- Varsi. (2019). Los bienes. La propiedad y otros derechos reales. Editorial Jurídica de Chile.
- Ventura, J. (2017). ¿Población o muestra?: Una diferencia necesaria. *Rev Cubana Salud Pública* vol43 (4)
- Zare, D. (2021). ¿Deberán pagar justos por pecadores? El tercero de buena fe como límite a la Extinción de Dominio [Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21913/ZARE\\_VEL%c3%81SQUEZ\\_DANIELA\\_ISABEL\\_JOSE.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21913/ZARE_VEL%c3%81SQUEZ_DANIELA_ISABEL_JOSE.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Zevallos, M. (2020). La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313 [Tesis de grado, Universidad Católica San Pablo]. Repositorio institucional UCSP.

[http://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEVALLOS\\_PALOMINO\\_MAR\\_MOD.pdf](http://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/20.500.12590/16302/1/ZEVALLOS_PALOMINO_MAR_MOD.pdf)

## ANEXOS

### Anexo 1: Categorización

Variables de estudio	Definición conceptual	Definición operacional	Categorías	Subcategorías	Códigos
Variable independiente	Protección que el estado debe otorgar al titular del derecho de propiedad a través de la promulgación de una ley, cuando se ve afectado o vulnerado en su derecho.	Propuesta Normativa	Protección legal del propietario afectado	Protección legal	Concepto
					Tipo de protección legal
				Derecho de propiedad	Concepto
					Importancia
Protección y tutela					
Variable dependiente	Tercero que adquiere la titularidad del derecho de propiedad a título oneroso y en buena fe inscribiendo su derecho en los registros en los supuestos de cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.	LEY EN ESPECÍFICO	Tercero de Buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos	Tercero de buena fe	Concepto
					Buena fe registral
				Suplantación de identidad	Concepto
					Identidad
				Falsificación de documentos	Concepto
					Documentos

**Anexo 2: Matriz de consistencia**

**Título: LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL TERCERO DE BUENA FE EN SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS**

<b>Formulación del Problema</b>	<b>Objetivos / Hipótesis</b>	<b>Técnicas e Instrumentos</b>
<p>¿Cuál es la protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos?</p>	<p>Objetivo general: Determinar la protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.</p>	<p><b>Técnicas:</b></p> <p>✓ El análisis documental.</p>
	<p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Describir las implicancias jurídicas de la propiedad, en la cual el propietario es afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.</li> <li>2. Identificar la protección al propietario afectado por el tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Analizar la suplantación de identidad y falsificación de documentos en la cancelación de asientos registrales, con afectación del propietario afectado por el tercero de buena fe.</li> </ol>	<p><b>Instrumentos:</b></p> <p>✓ Ficha de análisis documental.</p>

	Hipótesis: No presenta			
<b>Tipo / Diseño de la Investigación</b>	<b>Escenario de estudio</b>	<b>Participantes</b>	<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Tipo: Cualitativa Diseño: No experimental.	Se analizará la afectación que se produce al derecho de propiedad ocasionado por el tercero de buena fe, en las situaciones donde se produzcan supuestos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.	Compuesta por cinco (5) casos de cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.	Protección legal del propietario afectado	Protección legal Derecho de propiedad
			Tercero de Buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.	Tercero de buena fe Suplantación de identidad Falsificación de documentos

**Anexo 03: Instrumento**

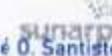
**FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS**

**Objetivo:** Determinar la protección legal del propietario afectado por tercero de buena fe en la cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

<b>CASO N° .....</b>	
<b>Número de Partida</b>	
<b>Zona Registral</b>	
<b>Notario público</b>	
<b>Propietario primigenio</b>	
<b>Título de dominio</b>	
<b>Primera transferencia de propiedad</b>	
<b>Segunda transferencia de propiedad</b>	
<b>Anotación preventiva por falsedad documentaria</b>	
<b>Levantamiento de la anotación preventiva</b>	

Anexo 04: Carta de autorización de la entidad pública

**NOTARÍA  
SANTISTEBAN CALDERÓN**

 José O. Santisteban Calderón  
6060093446541  
26072022 11:21  
SEDE CHICLAYO

**SUNARP**  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo  
OFICINA RECEPTORA FERREÑAFE  
22 JUL. 2022  
**RECIBIDO**

**"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"**  
Ferreñafe, 20 de Julio del 2022

**OFICIO N° 273-2022-NJSC-FERREÑAFE**  
**SR. ELADIO EDWIN ROQUE CASTILLO**  
**JEFE ZONAL DE LA ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO**

 **SOLICITO:** Copia de los Títulos archivados que conforman el archivo registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Por intermedio de la presente, me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y, a su vez solicitarle los títulos archivados respectivos a los casos que se han presentado en la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, que comprende las siguientes seis (06) Oficinas Registrales: Chiclayo, Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua y Chachapoyas, relacionados a la CANCELACIÓN DE ASIENTO REGISTRAL, en virtud Ley N° 30313, **Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN**, y, **Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049**, publicada en el Diario Oficial El Peruano, el día 25/03/2015; y, su **Reglamento, Decreto Supremo N° 010-2016-JUS**, publicado en el Diario Oficial El Peruano, el día 23/07/2016.

La información requerida comprende el periodo desde la fecha de vigencia de la ley y reglamento hasta la actualidad.

Dicha información es solicitada en virtud de mi derecho de ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA (Texto Único Ordenado de la Ley N° 27806, Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, aprobado por Decreto Supremo N° 043-2003-PCM), información requerida con fines exclusivamente académicos.

Es preciso señalar, que toda la documentación que obra en el archivo o dominio estatal, como es el caso de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), es de carácter público para conocimiento de la ciudadanía por ser de interés general.

Calle San Martín N° 316, Ferreñafe - Lambayeque / Telf. 074- 500019 / Cel. 923 644 032 – 970 385 222 – 970 755 246  
notariasantisteban@hotmail.com/notariasantisteban@gmail.com



Por cuanto es obligación de SUNARP, emitir la información requerida ya que no existe limitación alguna establecida en los artículos 15° y 16° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Se solicita la información detallada con anterioridad a través de este medio, ya que no contamos con la información exacta de cuáles son los títulos correspondientes a la cancelación de asiento desde la entrada en vigencia de la Ley N° 30313, para solicitarla directamente en ventanilla, información exacta **QUE SI POSEE SUNARP**, por cuanto se encuentra en su acervo registral.

Asimismo, según lo estipulado en el Artículo 127° del Reglamento General de los Registros Públicos: *"Toda persona tiene derecho a solicitar si expresión de causa y obtener del registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes, entre otros, la exhibición de **los títulos que conforman el archivo notarial que hayan servido para extender inscripción**, por tanto, es deber del personal autorizado efectuar dicha exhibición, o manifestar expresamente si se está en alguno de los supuestos del artículo 122° del Reglamento General de los Registros Públicos"*. En el presente caso, se solicita los títulos inscritos referentes a la cancelación de asiento, desde la entrada en vigencia de la Ley N° 30313.

Por último, se adjunta la RESOLUCIÓN N° 010308512019 del Tribunal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, de fecha 16 de diciembre del 2019, y la RESOLUCIÓN N° 215-2010-SUNARP-TR-A del Tribunal Registral, de fecha 11 de junio del 2010, en el cual se fundamenta mi pedido de acceso a la información pública.

En tal sentido, pido a usted se sirva realizar las respectivas coordinaciones para la emisión de la información descrita anteriormente e informar la liquidación respecto a las tasas correspondientes.

Atentamente,



  
JOSÉ O. SANTISTEBAN CALDERÓN  
NOTARIO DE FERREÑAFE  
DISTRITO NOTARIAL DE LAMBAYEQUE  
REG. CNLAMB N°42





“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”  
“Año del fortalecimiento de la soberanía nacional”  
Año del Bicentenario del Congreso de la República de Perú

Firmado digitalmente por:  
CASTRO HERNÁNDEZ Miguel Ángel FAU  
2022/07/26 14:26  
Módulo: Són Auto del Documento  
Fecha: 2022/08/24 15:04:22 -0500

**CARTA No 00601-2022-SUNARP/ZRII/UA**

**Señor:**  
**JOSÉ O. SANTISTEBAN CALDERÓN**  
**Calle San Martín N° 316**  
**notariasantisteban@hotmail.com / notariasantisteban@gmail.com**  
**Ferreñafe**

**Asunto:** Respuesta a solicitud de acceso a la información

- Referencias:** 1) Solicitud de acceso a la información del 20 de julio de 2022  
2) Oficio N° 01435-2022-SUNARP/ZRII/UREG y antecedentes.  
3) Resolución N° 147-2020-SUNARP/SN.  
4) Decreto Supremo N° 164-2020-PCM.  
5) Decreto Supremo N° 021-2019-JUS (TUO de la Ley N° 27806).

Me dirijo a usted, para saludarle representación de la Zona Registral N° II -Sede Chiclayo y en relación a lo solicitado mediante documento 1), y los dispositivos legales de referencia, le manifiesto que la documentación solicitada ha sido declarada procedente de atención; en tal sentido, visto el artículo 12° de la Ley N° 27806, se hace su entrega vía el correo electrónico consignado en su solicitud.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarles los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente

**Firmado digitalmente**  
**MIGUEL ÁNGEL CASTRO HERNÁNDEZ**  
**Jefe de la Unidad de Administración**  
**Zona Registral N° II – Sede Chiclayo – SUNARP**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 004-2019-PCM. Su autenticidad puede ser comprobada a través de la siguiente dirección: <https://verifica.sunarp.gob.pe>  
**Canales anticorrupción:** <https://verifica.sunarp.gob.pe> CVD: 3891541731  
**Registros Públicos** [www.registrospublicos.gob.pe](https://www.registrospublicos.gob.pe) Chiclayo / Teléfono: (071) 270 6005  
**Buzón anticorrupción:** <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/>

**Anexo 05: Acta de originalidad de Informe de Tesis**



**ACTA DE ORIGINALIDAD DE INFORME DE TESIS**

Yo, **Dr. GALVEZ MONCADA OSCAR ESTEBAN**, docente de la Escuela de Posgrado - USS y revisor de la investigación aprobada mediante Resolución N° 292-2022/EPG-USS del estudiante, Bach. **SANTISTEBAN CALDERON JOSE ORESTEDES** titulada: **“LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PROPIETARIO AFECTADO POR EL TERCERO DE BUENA FE EN SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS”** de la Maestría en DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL.

Puedo constar que la misma tiene un índice de similitud del 18 %, verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud.

Por lo que, concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva de Similitud aprobada mediante Resolución de Directorio N° 145-2022/PD-USS de la Universidad Señor de Sipán.

Pimentel, 24 de abril de 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Galvez', written over a light blue circular stamp.

---

Dr. Oscar Esteban Galvez Moncada

**DNI N° 18146378**