



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS**

**REGISTRALES EN EL MARCO DEL CASO ORELLANA**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA**

**AUTORA:**

Angie Estefany Yancan Olivera

**ASESOR:**

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LIMA – PERÚ**

**2017**

**Página del Jurado**

**Presidente**

---

**Secretario**

---

**Vocal**

---

### **Dedicatoria**

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

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

### **Agradecimiento**

A los profesores de la Escuela, que con su dedicación y esfuerzo han enriquecido los conocimientos de cada uno de nosotros. Sobre todo un especial agradecimiento al doctor Guisseppi que desde el proyecto de esta tesis estuvo asesorándome incondicionalmente.

## **Declaración jurada de autenticidad**

Yo, Angie Estefany Yancan Olivera, con DNI N° 76935354, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido plagiada; es decir no ha sido publicada ni presentada con la anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados, duplicados, ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituyeron en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido, de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación, asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2017

---

Angie Estefany Yancan Olivera

DNI N° 76935354

## Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana**, que se pone a vuestra consideración, tiene como propósito determinar los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso del Clan Orellana.

Así, cumpliendo con el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se organizó de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignó la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo los objetivos, justificación, así como las hipótesis. En la segunda parte se abordó el marco metodológico en el que se sustentó el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, con el tipo de estudio básica y diseño fundamentada. Acto seguido se detalló los resultados que permitió arribar a las conclusiones y recomendaciones, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo de la investigación.

La autora.

## ÍNDICE

<b>Página del Jurado</b>	III
<b>Dedicatoria</b>	III
<b>Agradecimiento</b>	IVV
<b>Declaración jurada de autenticidad</b>	V
<b>Presentación</b>	VIVI
<b>Indice</b>	VII
<b>Índice de Tablas y Gráficos</b>	X
<b>RESUMEN</b>	XI
<b>ABSTRACT</b>	XII
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	13
1.1 Aproximación temática	14
1.2 Trabajos previos	17
1.3 Teorías relacionadas al tema	19
1.4 Formulación del problema	47
1.5 Justificación del estudio	48
1.6 Objetivos	50
1.7 Supuestos jurídicos	51
<b>II. METODOLOGÍA</b>	52
2.1 Tipo de estudio	53
2.2 Diseño de la investigación	54

2.3 Caracterización de sujetos	54
2.4 Población y muestra	56
2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez	56
2.6 Métodos de análisis de datos	59
2.7 Unidad de análisis: categorización	59
2.8 Aspectos éticos	60
<b>III. RESULTADOS</b>	62
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	76
<b>V. CONCLUSIÓN</b>	84
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	87
<b>VII. REFERENCIAS</b>	89
<b>ANEXOS</b>	96
Anexo 1 Matriz de consistencia	97
Anexo 2 Guía de entrevista	101
Anexo 3 Validación de guía de entrevista	103
Anexo 4.A Entrevista a Manuel Felipe Soria Alarcón	106
Anexo 4.B Entrevista a Gustavo Rafael Zevallos Ruete	110
Anexo 4.C Entrevista a Víctor Guillermo Tito Rodríguez	114
Anexo 4.D Entrevista a Jorge Arturo Collantes Povez	119
Anexo 5 Validación de guía de análisis documental	122



Anexo 6.A Análisis de Jurisprudencia del Juzgado de Investigación preparatoria de Lima.	125
Anexo 6.B Análisis de Resolución del Tribunal del Servicio Civil.	127
Anexo 7 Validación de guía de análisis normativo	129
Anexo 8 Análisis de la Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación	132

## ÍNDICE DE TABLAS Y FIGURAS

<b>Tabla 1.-</b> Trabajos previos	19
<b>Tabla 2.-</b> Caracterización de sujetos	55
<b>Tabla 3.-</b> Población y muestra	56
<b>Tabla 4.-</b> Cuadro de validación de instrumentos	58
<b>Tabla 5.-</b> Categorización de las unidades temáticas	60
<b>Figura 1.-</b> Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	14
<b>Figura 2.-</b> Índice de delitos 2014 – 2015	15
<b>Figura 3.-</b> Características del Derecho Registral	22
<b>Figura 4.-</b> Sistemas Registrales	24
<b>Figura 5.-</b> Sistema Registral Peruano	28
<b>Figura 6.-</b> Caracteres de la calificación Registral	39
<b>Figura 7.-</b> Fe pública Registral	43
<b>Figura 8.-</b> Diferencia entre enfoque cualitativo y enfoque cuantitativo	53

## RESUMEN

La investigación denominada el análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana, se desarrolló bajo el enfoque de tipo cualitativo y tuvo como propósito determinar los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana. Se utilizó un tipo de estudio básico y se empleó las técnicas de recolección de datos siendo éstas, la entrevista, teniendo como población a los Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y profesores de la rama de Derecho de diferentes Universidades; así como también la técnica análisis del caso Orellana y análisis normativo. Concluyendo que en el marco del caso Orellana, el cual es un caso importante donde se vio la práctica del fraude inmobiliario, se vio vulnerados los principios registrales de la fe pública registral, el principio de legitimidad y el principio de legalidad, aprovechándose de los vacíos legales que presentaba Registros Públicos, como es la ley de arbitraje y los sistemas informáticos.

**Palabras claves:** Principios, registral, fraude, propiedad, inmueble.

## **ABSTRACT**

The investigation called the analysis of the real estate fraud and the affectation of the registry principles in the framework of the Orellana case, was developed under the qualitative approach and had the purpose of determining the registry principles affected in the real estate fraud in the Orellana case. A type of basic study was used and data collection techniques were used, these being the interview, having as a population the Registrars of the National Superintendence of Public Registries and professors of the Law branch of different Universities; as well as the technical analysis of the Orellana case and normative analysis. Concluding that within the framework of the Orellana case, which is an important case where the practice of real estate fraud was seen, the registration principles of the public registry law, the principle of legitimacy and the principle of legality were violated, taking advantage of the gaps legal documents presented by Public Registries, such as the arbitration law and computer systems

**Key words:** Principles, registry, fraud, property, property.

## **I. INTRODUCCIÓN**

## 1.1 Aproximación temática

La aproximación temática o realidad problemática consiste básicamente en presentar descriptivamente la forma como se manifiesta el problema de investigación, en el contexto social donde tiene lugar (Calizaya, 2013, p.24).

Es así que, en el presente trabajo de investigación, se presenta la realidad de lo que ocurre con un hecho que hasta la actualidad viene afectando a una sociedad entera.

Hoy en día, el tema de las transferencias y/o adquisiciones de inmuebles, se ha vuelto un tema importante para la sociedad, obteniendo hasta el 2015, un índice de 231 004 inscripciones solo en la Zona de Lima, según el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática – INEI - es por ello que nace la necesidad de implementar sistemas de seguridad que logren protegerlos (INEI, 2015).

**Figura 1**  
**Inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos**  
(Periodo 2001-2015)

Zona Registral/ Departamento	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Total</b>	274 468	228 395	233 344	369 990	445 047	374 410	440 500	567 279	507 940	558 893	554 976	566 382	589 231	648 440	661 515
Zona II - Sede Chiclayo	63 396	22 947	17 588	63 833	64 603	30 249	49 166	59 365	50 120	50 293	44 233	35 855	44 757	45 190	44 580
Lambayeque, Amazonas y Cajamarca															
<b>Zona IX - Sede Lima</b>	<b>88 715</b>	<b>81 020</b>	<b>87 664</b>	<b>121 931</b>	<b>152 929</b>	<b>162 287</b>	<b>173 991</b>	<b>193 651</b>	<b>196 369</b>	<b>212 950</b>	<b>224 370</b>	<b>255 026</b>	<b>241 124</b>	<b>256 271</b>	<b>231 004</b>
Lima															
Zona X - Sede Cusco	16 691	12 219	14 547	21 676	28 987	16 413	16 024	24 074	20 040	16 705	18 566	19 017	23 677	27 310	33 060
Cusco, Apurímac (Abancay) y Madre de Dios															
Zona XI - Sede Ica	10 734	12 495	12 607	9 627	16 070	13 355	18 508	36 489	31 432	50 150	44 276	24 606	30 009	34 342	40 056
Ica, Apurímac (Andahuaylas), Ayacucho y Huancavelica															
Zona XII - Sede Arequipa	14 228	21 052	15 319	25 902	19 468	16 511	15 231	26 002	15 734	22 887	23 172	21 676	19 960	43 172	45 474
Arequipa															
Zona XIII - Sede Tacna	8 893	15 710	14 207	28 121	40 478	23 669	36 650	36 378	23 184	29 349	26 916	23 627	28 592	28 512	30 110
Tacna, Moquegua y Puno															

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas e Informática - INEI

Uno de los mayores riesgos que corren dichas propiedades, y así lo informa la INEI en el año 2015, con un índice de 242 697 casos de delitos contra el patrimonio, es el tema del fraude inmobiliario, existiendo como la estafa, falsificación de documentos, entre otros modos de poder despojar un bien a una persona, sin que esta se dé cuenta o dé su consentimiento de transferirla o donarla a otra persona, ya sea natural o jurídica (INEI, 2015).

**Figura 2**

**Índice de delitos**

(Periodo 2011-2015)

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

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas e Informática - INEI

El fraude inmobiliario, es un delito el cual se divide en tres tipos diferentes, como son el fraude notarial, judicial o registral, en nuestro contexto nos reflejamos en el fraude de tipo registral, que a groso modo, es aquel en donde el registrador aprovechándose de sus facultades de funcionario, inscribe o califica de forma incorrecta un título.

El más reciente evento de fraude inmobiliario, fue el caso sucedido en el año 2014, por el conocido “Clan Orellana”, en donde se vulneró de todas las formas posibles el derecho a una propiedad, enmarcado en nuestra carta magna, y a la vez señalado en nuestro código civil, como uno de los derechos civiles patrimoniales más importantes, que permite a la persona disfrutar, usar, disponer o hasta reivindicar un bien. Y que, a la vez, se pudo identificar la corrupción que existió entre funcionarios de diferentes entidades, siendo estos notarios, árbitros

falsos, hasta registradores, que hoy en día ya se logró identificar, como es el caso del ex Registrador, Pedro Raúl Guzmán Molina.

Asimismo, el tema del fraude inmobiliario practicado en dicho caso, no solo nos mostró la vulneración de nuestro sistema registral en ese entonces, sino además, nos dejó dudas, si este delito en marco al caso Orellana, afectó o no nuestros principios registrales, los cuales en su conjunto dan en cierta forma seguridad jurídica a los ciudadanos creyentes en el Registro. Tenemos por entendido que los principios registrales, son directrices orientadas para la inscripción, procedimiento y organización del Registro, existiendo los principios de legitimidad, legalidad, oponibilidad, fe pública registral, prioridad, tracto sucesivo, titulación autentica, entre otros.

Con respecto al fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana, el reconocido Abogado Gunter Gonzales en una entrevista realizada en el diario Perú 21, señaló que el problema radicó en las deficiencias del sistema registral y a la vez de la poca experiencia del ese entonces jefe de la SUNARP (Gunter, 2015).

A la vez, el doctor Mario Solari, en la entrevista que realizó al diario la República señaló en base al problema suscitado con el señor Orellana, que los Registradores no son policías, ni municipios para proteger terrenos, así como tampoco peritos como para saber qué documento es fraguado o no, dado que para ello existe el Notario que funciona como filtro (Solari, 2015).

Entonces, como pretendemos asegurar nuestros principios registrales de este fenómeno, si no tenemos medios para hacerlo. No solo basta, saber que, si el fraude afecta o no los principios registrales, sino también, en crear sistemas o mejorar los mecanismos existentes para llegar a un círculo casi perfecto.



El problema de nuestra investigación radica fundamentalmente en desarrollar como el tema del fraude afecta al Registro, sobretodo sus principios. A la vez desarrollar, los mecanismos de solución contra el fraude, el cual es la Alerta Registral y la modificación de la Ley 30313, creados a partir del polémico caso Orellana.

## **1.2 Trabajos previos**

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

Así se entiende como trabajos previos a aquellos trabajos realizado por otros autores acerca del tema a investigar, a continuación, desarrollaremos los autores nacionales:

### **Nacionales**

**Orozco (2016)** en su investigación titulada *La importancia de la Regulación del Sistema Registral Constitutivo para las transferencias de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos del Perú*, para obtener el título profesional de Abogada realizada en la Universidad César Vallejo, utilizando el método cualitativo, concluyó: que al tener un sistema registral constitutivo contribuiría la reducción del fraude inmobiliario, ya que se perfeccionaría con la inscripción en el registro respectivo y generaría certeza de la información que contiene.

**Malón (2015)** en su investigación titulada *la intangibilidad del asiento registral como garantía del sistema registral peruano*, para obtener el título profesional de Abogada realizada en la Universidad César Vallejo, utilizando el método cualitativo, concluyó: que la modificación del artículo 2014° no contribuye a la lucha contra el fraude inmobiliario, dado que no precisa cual

es el límite de la revisión de los títulos archivados, asimismo señaló, que la responsabilidad de evitar los fraudes inmobiliarios se ha trasladado a los ciudadanos, lo cual es inaceptable dado que el Estado es el encargado de buscar soluciones eficaces a las fallas de su sistema.

**Barrera (2015)** en su investigación *el sistema de transferencias de bienes inmuebles peruano y la seguridad jurídica*, para obtener el título profesional de Abogada realizada en la Universidad César Vallejo, utilizando el método cualitativo, concluyó: si se modifica el sistema registral a uno constitutivo, e otorgara seguridad jurídica, además de la reducción de costos y la publicidad registral que concuerde a la realidad, para que sea oponible a terceros.

**Gutierrez (2015)** en su investigación *tratamiento de la nulidad de inscripción obtenida en los casos de falsedad material*, para obtener el título profesional de abogado realizado en la Universidad César Vallejo, utilizando el método cualitativo, concluyó: que el trámite de la cancelación por la ley 30313, es ineficaz al seguir manteniendo la protección al tercero en los casos de falsificación, fallando el fraude inmobiliario.

**Pantoja (2011)** en su investigación *la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles en el código civil peruano de 1984*, para obtener el título profesional de Abogada realizada en la Universidad César Vallejo, utilizando el método cualitativo, concluyó: que al darse el sistema registral constitutivo, mejorara la seguridad jurídica en el tráfico comercial de los bienes inmuebles, asimismo el sistema constitutivo reduce el riesgo de ineficacia del derecho adquirido, es decir generaría seguridad para los adquirentes.

**Tabla 1**

**Trabajos previos y su relación con los objetivos**

	Objetivo General	Objetivo Específico 1	Objetivo Específico 2	Objetivo Específico 3
<b>Orozco</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
<b>NACIONALES</b>	<b>Malón</b>		<b>X</b>	
	<b>Barrera</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	<b>Gutiérrez</b>		<b>X</b>	<b>X</b>
	<b>Pantoja</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Fuente:** Elaboración propia

### 1.3 Teorías relacionadas al tema

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

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

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

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

### **Derecho registral**

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

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

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

El fin del derecho registral, es brindar seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral (Rimascca, 2015, p.17).

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

El primero de ellos, nos habla que el ser del registro se engloba a la publicidad que es lo que lo tipifica y lo individualiza de otros derechos. Y la razón de ser del registro, viene a ser específicamente la protección que este tiene a terceros con su publicidad de inscripciones.

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

La seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad – efecto, que viene a ser la información oficial por medio de la cual crece el grado de seguridad de los terceros en las relaciones jurídicas en general, en cuanto evita que negocios y actos queden ocultos. De ello, se puede inferir que los hechos, actos o documentos publicitados están dotados de una presunción de exactitud. Es por ello que la publicidad registral o solo atribuye cognoscibilidad legal a las situaciones jurídicas inscritas, sino, además, atribución de veracidad o de verdad oficial de los actos y contratos que publicita (Citado por Rimascca, p.19).

### **Características**

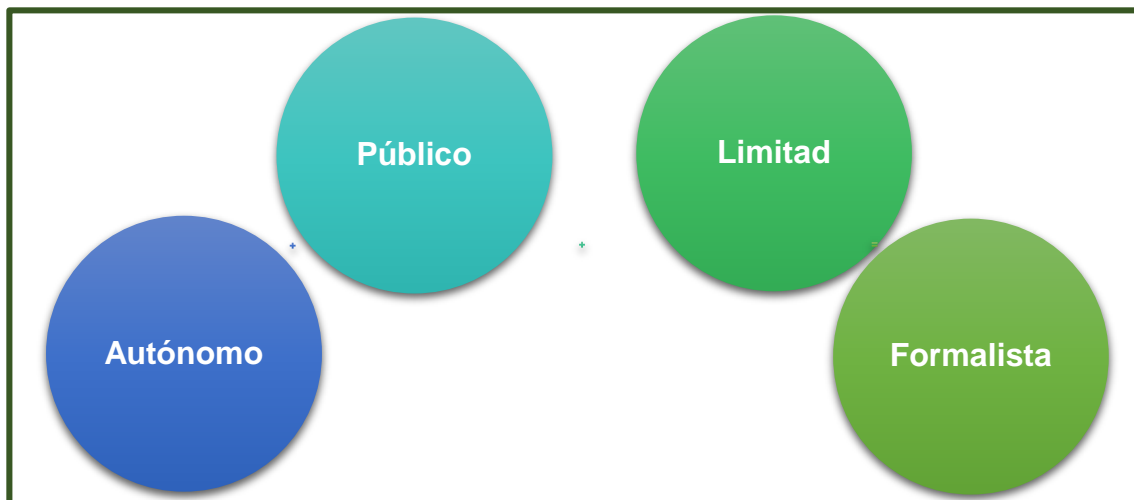
El derecho registral tiene diferentes características:

- Derecho autónomo: se dice que el derecho registral es un derecho autónomo, dado que tiene sus propias normas, su propia legislación, principios y además sus propias directivas.
- Derecho heterogéneo o público: el derecho registral está conformado por normas de derecho público y derecho privado (Rimascca, 2015, p.20)
- Derecho limitado: es de carácter limitado, dado que las inscripciones de actos o derechos solo accederán a los registros públicos señalados previamente en la ley.

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

**Figura 3**

**Características del derecho registral**



**Fuente:** Elaboración propia del autor

**Sistema registral**

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

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

Así tenemos dentro de los sistemas registrales “puros”:

- Sistema Francés:

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

- Sistema Alemán

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

- Sistema Australiano

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

Dentro de los sistemas mixtos tenemos:

- Sistema Español

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

- Sistema Anglosajón

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

- Sistema Peruano

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

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

**Figura 4**  
**Sistemas registrales**



**Fuente:** Elaboración propia del autor

### **Clasificación**

Podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

A. Por sus efectos de la inscripción:



a. Declarativo

También conocido como potestativo, dado que el derecho inicia fuera del registro, y por ende no es de carácter obligatorio su inscripción. Sin embargo, se puede indicar que la inscripción del derecho o acto otorga publicidad registral, el cual permitirá otorgarle seguridad jurídica la persona que inscribe.

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

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

b. Constitutivo

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

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

c. Obligatorio

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

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

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

B. Por sus métodos de inscripción:

a. Transcriptorio

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

Atilio Cornejo, señala que este sistema efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, como por ejemplo el Registro de Mandatos (citado por Rimasca, 2015).

b. Inscriptorio

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

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

C. Por su técnica de inscripción:

a. Folio real

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

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

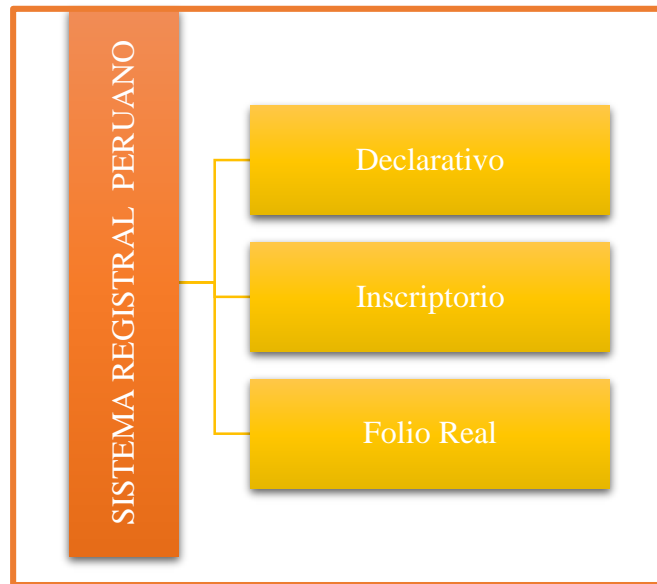
b. Folio personal

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

Como lo indica Cornejo, este registro como vemos tienen fundamentalmente en miras al sujeto ya sea natural o jurídica, y no al objeto, que en este caso son las propiedades inmuebles (Citado por Rimascca, 2012, p.20).

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

**Figura 5**  
**Sistema Registral Peruano**



**Fuente:** Elaboración propia del autor

### **Principios registrales**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Función informadora

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

- Función científica

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

- Función aplicativa

Esta función es la que se resumen todos los demás, en esta función se manifiesta el objetivo de relacionar con el marco legal registral. Esta función se aplica también al momento del que el

registrador califica un título, respetando el principio de legalidad y lo establecido en las normas y Reglamento del registro.

### **Principio de publicidad**

El principio de publicidad se encuentra sus antecedentes en el artículo V del Título preliminar del reglamento general de los RRPP de 1968, en donde se indica textualmente, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (citado por Soria, 2012, p.72).

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

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

El principio de publicidad da preferencia al contenido registral, siendo sus manifestaciones superiores a la de la realidad jurídica (Rimascca, 2015, p. 66).

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

### **Publicidad material**

La publicidad material afecta a los actos o derechos inscritos, dándoles seguridad jurídica, inclusive afecta a las anotaciones preventivas.

Su finalidad es producir efectos jurídicos sobre las situaciones publicadas.

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

### **Publicidad formal**

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

En tal sentido, la publicidad formal se reduce a los medios o modos de hacer efectiva l notoriedad de las inscripciones (Rimascca, 2015, p.67).

### **Fines de la publicidad**

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

#### **Seguridad estática**

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

#### **Seguridad dinámica**

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

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

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

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

Según Roca el principio de rogación es el fundamental para el sistema registral inmobiliario, debe ser iniciado a instancia de parte dirigido al Registrador, para que pueda iniciar el procedimiento, salvo cuando este pueda actuar de oficio (citado por Rimascca, 2015).

Asimismo, los legitimados para presentar la solicitud de inscripción son los otorgantes del acto o derecho, así como también puede ser un tercero interesado, quienes podrán también, subsanar observaciones, desistirse de la solicitud o interponer recurso de apelación.

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



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

### **Reserva de rogación**

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

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

### **Desistimiento de rogación**

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

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

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

### **Desistimiento total**

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

### **Desistimiento parcial**

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

### **Excepciones**

#### **Rectificación de oficio**

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

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

#### **Hipoteca legal**

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

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

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

### **Titulación autentica**

Por titulación autentica se entiende que las inscripciones se extienden a mérito a instrumentos públicos, como, por ejemplo, partes notariales, partes judiciales o documentos administrativos; o por documentos privados siempre y cuando una norma lo establezca, como, por ejemplo, documentos privados con firma legalizada de notario.

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

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

### **Título**

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

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

## **Instrumento**

### **Instrumento publico**

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

### **Instrumento privado**

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

### **Principio de Especialidad**

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

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

Este principio se divide en dos: folio real y folio personal, que en líneas párrafos anteriores, ya se explicó con claridad.

### **Principio de Legalidad**

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

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

Este es un principio tabernáculo vigilante de los demás principios (Soria, 2012, p.71). El cual no indica que solo tiene acceso a Registro los documentos que cumplen con las formalidades de fondo y forma.

### **Calificación registral**

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

Asimismo, el Tribunal Registral lo indica, la calificación registral es una evaluación exhaustiva que realiza tanto el Registrador como el Tribunal Registral en casos de controversias,

verificando la validez del acto, la capacidad de los otorgantes y la formalidad de los documentos en cual dan merito a la inscripción.

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

- Es una función independiente, es decir el carácter de calificación del registrador es autónomo.
- Es compleja e integra, por lo que la calificación debe alcanzar la totalidad del documento.
- Función obligatoria del registrador, dado que no puede dejar de cumplirla salvo disposición o silencio de la ley (citado por Rimascca, 2015, p.60).

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

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

**Figura 6**

**Caracteres de la calificación registral**



**Fuente:** Derecho Registral, Percy Flores Rojas

**Principio de Tracto Sucesivo**

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

El tracto sucesivo funciona como requisito para la inscripción de un acto jurídico que contiene un derecho de propiedad, donde cada acto inscribible se extiende en un asiento de la partida electrónica, formándose una cadena de asiento por cada acto inscrito (Rimascca, 2015, p. 65).

**Características**

- Constituye un principio de carácter formal, se limita a la comprobación de una previa inscripción.

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

### **Excepciones**

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

- Inmatriculación: es un acto propio del registro de propiedad inmueble, que consiste básicamente el primer ingreso de una propiedad al registro, asignándole en el rubro de titularidades registrales (B).
- Artículo 98 del reglamento de predios, el cual establece las transferencias realizadas por el causante a favor de terceros.
- Artículo 129 del Reglamento de precios, el cual trata de una anotación de embargo a favor de terceros.

### **Principio de Legitimación**

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

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



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

### **Características**

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

Otra característica que podemos señalar, es la legitimidad que tiene el titular registral, dado que la legitimación se dará en los asientos registrales y no en el título archivado que le dio origen.

Asimismo, el doctor Gonzales señaló las siguientes características:

- Los asientos del registro, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, encontrándose bajo salvaguardia de los Tribunales.
- Para todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo
- Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho referido por aquel (citado por Rimascca, 2015, p.63).

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

Reconocido en el artículo VIII del Título preliminar del Reglamento general de los RR.PP. así como en el artículo 2014 del código civil peruano, el cual establece la protección al tercero

adquiriente de buena fe, indicando que el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso una propiedad, mantendrá su adquisición así se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante. El tercero que se alude es el registral, no el tercero civil.

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

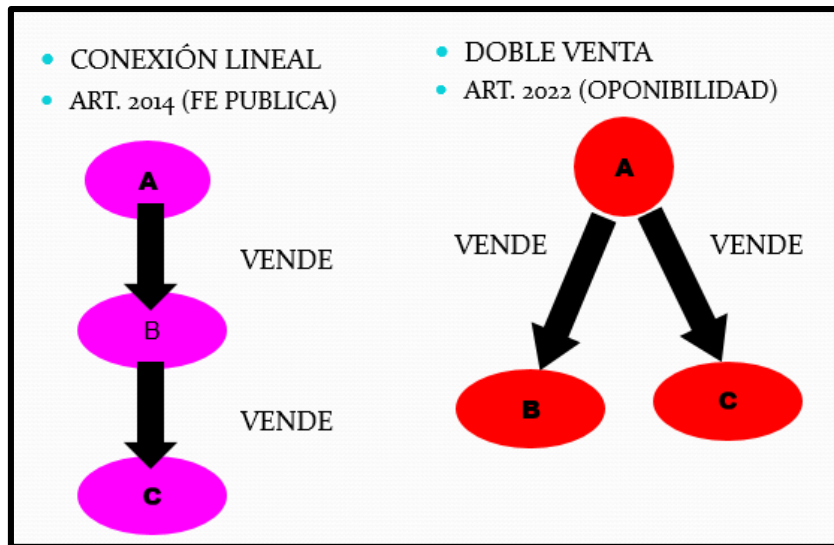
El principio referido tiene como fundamento proteger la seguridad jurídica en base a los asientos inscritos, a quien, en base a la fe de registros, adquiere a título oneroso e inscribe su derecho en los Registros Públicos, cumpliendo las formalidades del artículo 2014 del código civil.

### **Características**

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

**Figura 7**

**Fe pública registral**



**Fuente:** Derecho Registral, Percy Flores Rojas

**Principio de Prioridad**

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

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

El principio de prioridad está dividido en preferente y excluyente

**Prioridad preferente**

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

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

### **Prioridad excluyente**

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

### **Propiedad Inmueble**

La propiedad es un derecho civil patrimonial más importante en la sociedad, el cual está estipulado en nuestro código civil como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo este ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Ortiz, 2010, p.70).

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

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

que se están presentando documentación falsa, con tal de demostrar la “manifestación de voluntad de un agente interviniente en el contrato”

Disponer es enajenar el bien, hipotecarlo, destruirlo, o en todo caso abandonarlo, es hacer lo que el propietario desee hacer con tu propiedad. Según Roger Vidal Ramos (2012): la facultad de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia (p.2)

La reivindicación es la facultad que tiene el titular para poder perseguir su bien, es decir pone en ejercicio la persecutoriedad. Pero, no solo lo puede hacer el poseedor del bien, sino también el usufructuario, el acreedor hipotecario, puede perseguir el bien toda aquella persona que recaer su derecho sobre ella. Es por ello que no nos parece que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los demás atributos, los cuales, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto para el poseedor.

### **Transferencia de Bien Inmueble**

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

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

### **Fraude Inmobiliario**

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

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

Mejorada (2015) señala que:

Producto de los delitos inmobiliarios mediáticos, se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al momento de tratar el tema. En realidad, la modificación de la fe pública registral, haciéndola más clara y complicada, no resolverá en lo absoluto los fraudes en el sector (Mejorada, 2015, párr.13).

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

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

### **Fraude Notarial**

Jiménez (2011) indica que la intervención del notario como parte del fraude permite cierta *confianza* hacia los registros públicos de que el trámite va de manera legal y legítima dado que el notario da fe de que el proceso es verdadero (p. 35).

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

### **Fraude Registral**

Durán (2007, p. 163) indica que en la vía de los registros públicos, se pueden cometer fraude mediante tres actos: se realiza una inscripción sin una escritura pública o un

documento privado que respalde esa inscripción, u obtiene el documento pero este documento no entro por la vía regular que es mediante la presentación y creación de un numero de título para su seguimiento, y finalmente lo puede realizar alterando el sistema informático de manera que ese documento ingresado en el sistema registral llegue a las manos del registrador que realiza el trámite.

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

### **Fraude Judicial**

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

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

### **1.4 Formulación del problema**

Entiéndase así el problema de investigación, un rol importante en una investigación el cual se describe a través de la formulación de preguntas lo suficientemente precisas. La formulación

del problema dependerá de los propósitos generales de la investigación (Ballestreni, 2006, p.54).

Así se presentó el problema general y los problemas específicos:

### **General**

¿Cuáles fueron los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?

### **Problema específico 1**

¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana?

### **Problema Especifico 2.**

¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de la fe pública en el marco del caso Orellana?

### **Problema específico 3.**

¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana?

## **1.5 Justificación del estudio**

Las razones que justifican una investigación pueden ser muy diferentes, pero suelen ser de dos tipos: teóricas o prácticas. En ambos casos pretenden responder por qué los resultados de la investigación serían interesantes para la comunidad científica y la sociedad (Pimienta, 2011, p.71).



## **Justificación Práctica**

La finalidad se deduce de todo lo dicho, conocer y extender al caso Orellana para luego establecer cuáles son los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario que se cometió.

Para de esa manera mejorar los mecanismos que protección tanto a los principios, como al Registro, sobretodo en tema de transferencias de propiedades inmuebles. Con el fin de bajar la tasa de delitos contra patrimonio y sobre todo delitos contra la fe pública.

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

## **Justificación Teórica**

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

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

## **Justificación Metodológica**

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

En síntesis, la justificación metodológica se resume que el presente proyecto de investigación siguió con rigor lo establecido en el manual APA, y lo que establece el enfoque cualitativo, dado que en el mundo del derecho hay problemas que no se pueden analizar para obtener resultados exactos, sino en base a una actividad reflexiva y netamente teórica.

## **1.6 Objetivos**

Los objetivos en una investigación son los enunciados que expresan lo que se aspira saber. Para ello se comienza con un verbo en infinitivo y luego indique aquello que pretende estudiar y conocer (Fidias, 2006, p.104).

### **General**

Determinar de qué manera se afecta los principios registrales en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana

### **Objetivo Especifico 1.**

Determinar de qué manera afecta el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana

### **Objetivo Especifico 2.**

Determinar de qué manera afecta el principio de la fe pública en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana

### **Objetivo Específico 3.**

Determinar de qué manera afecta el principio de oponibilidad en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana.

### **1.7 Supuestos jurídicos**

El supuesto jurídico es la respuesta tentativa al problema de investigación, indica lo que se busca o se trata de probar, establece la relación entre variables en estudio, antes de conocer los datos empíricos (Centro de investigación Universidad César Vallejo, 2013, p.22)

#### **General**

Afectó de manera considerada, en tema de fraude inmobiliario se afectó sobre todo a los principios de legitimación, oponibilidad, fe pública registral.

#### **Supuestos Específicos 1.**

En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de legitimidad, cuando se hicieron los documentos fraguados aprovechándose de los asientos legitimados.

#### **Supuesto Especifico 2.**

En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de la fe pública registral en base al aprovechamiento de la presunción de la buena fe de los documentos presentados, así como de los funcionarios públicos que lo redactaron

#### **Supuesto Especifico 3.**

En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de oponibilidad al momento de publicitar las transferencias de varios inmuebles, eso afectó a los usuarios al momento de informarse de ello.

## **II. METODOLOGÍA**

## Enfoque cualitativo

Al respecto Quecedo y Castaño sostienen que:

En sentido amplio, puede definirse la metodología cualitativa como la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable (2002, p.7).

Es por ello que se utilizó este enfoque, dado que se explicó como el fraude del marco del caso Orellana, afectó los principios registrales, a la vez se mostró los resultados a través de informes y estudios a documentos, como el expediente del caso Orellana, la resolución administrativa al ex registrador Pedro Raúl Guzmán y la Ley 30313, ley que se aplicó a partir de dicho caso.

**Figura 8**

### Diferencia entre enfoque cualitativo y cuantitativo

Paradigmas	Cuantitativo	Cualitativo
Aspectos Metodológicos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Experimentos: Aleatorización, Homogeneización, Bloques</li><li>• Estudios Observacionales: Modelos, Efectos ajustados</li><li>• Causalidad Probabilística</li><li>• Inferencia sobre poblaciones</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grupos de enfoque</li><li>• Entrevistas a profundidad</li><li>• Observación participante</li><li>• Interpretación de textos</li><li>• Motivaciones, deseos</li><li>• Variables relevantes por descubrirse</li><li>• Casos particulares</li></ul>

**Fuente:** Méndez Ramírez. Recuperado de <https://es.slideshare.net/guest975e56/comparacion-paradigmas-cuantitativo-y-cualitativo>

## 2.1 Tipo de estudio

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

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

## **2.2 Diseño de la investigación**

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

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

## **2.3 Caracterización de sujetos**

La caracterización de sujetos, establece en designar quienes son los participantes de la historia o suceso, describiendo aquellos arquetipos, estilos, conductas, patrones, de dichos participantes (Otiniano y Benites, 2014, p. 13).

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

**Tabla 2**  
**Caracterización de sujetos**

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

**Fuente:** Elaboración propia del autor

## 2.4 Población y muestra

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

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

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

**Tabla 3**  
**Población y Muestra**

<b>POBLACIÓN</b>	<b>MUESTRA</b>
<b>Abogados de la SUNARP</b>	1
<b>Docentes</b>	1
<b>Registradores Públicos</b>	2

**Fuente:** Elaboración propia del autor

Asimismo, dentro de la muestra, se empleó el análisis de los siguientes documentos: Prisión preventiva del caso Orellana, resolución de la sanción administrativa del Registrador Pedro Guzmán Molina y la Ley 30313.

## 2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez



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

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

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

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

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

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

## **Instrumentos**

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

### **Guía de Entrevista**

Para Comboni (2011) es una ayuda que por medio de una hoja conteniendo las preguntas ayudara al investigador al momento de entrevistar, el cual le facilita en su orientación al

momento de relizar las preguntas (p. 134). Es el caso, que se formularan preguntas abiertas en donde el entrevistado podra extenderse en sus justificaciones, captando lo más fundamental de sus conocimientos.

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

Según Ñaupas *et al.* (2014) Destinado a la recolección de datos de libros en lo que se esta investigando, recopilando la información que se desea obtener de diferentes medios ya sea de materiales impresos, vía web o visuales (p. 223). Tiene por finalidad analizar, establecer y mostrar, los principios vulnerados en casos de fraude como se realizó en el caso Orellana. Para ello como se dijo en líneas anteriores, se analizó el requerimiento de la prisión preventiva, así como la resolución administrativa que se abrió contra un Registrador que estuvo dentro de esta mafia de fraude inmobiliario.

**Tabla 4**

**Cuadro de validación de instrumentos**

<b>CUADRO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>			
<b>Nº</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o institución donde labora</b>
<b>1</b>	Guía de Entrevista	1.1. Julio César Morales Cauti	Asesor de Proyecto de Investigación.
		1.2. Fabricio Marvilla Fraga de Mesquita	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.
		1.3. Guiseppi Morales Cauti	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.
<b>2</b>	Guía de Análisis Documental	2.1. Guiseppi Morales Cauti	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.
		2.2. Mario Gonzalo Chávez Rabanal	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.
		2.3. Julio César Morales Cauti	Asesor de Proyecto de Investigación.

3	Guía de Análisis Normativo	3.1	Guiseppi Morales Cauti	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.
		3.2	Julio César Morales Cauti	Asesor de Proyecto de Investigación.
		3.3	Mario Gonzalo Chávez Rabanal	Asesor de Proyecto y Desarrollo de proyecto de Investigación.

**Fuente:** Elaboración propia del autor

## 2.6 Métodos de análisis de datos

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

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

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

## 2.7 Unidad de análisis: categorización

**Tabla 5**  
**Categorización de las unidades temáticas**

<b>Unidad temática</b>	<b>Categorías</b>	<b>Sub categorías</b>	<b>Técnicas de recolección de datos</b>
<b>Análisis del fraude inmobiliario</b>	Análisis	Mínima, moderada, alta	
	Fraude inmobiliario	Registral	
<b>Vulneración Principios Registrales</b>	Vulneración	Mínima, moderada, alta	Análisis de entrevistas
	Principios registrales	Oponibilidad, legitimación, legalidad, fe pública registral, tracto sucesivo, rogación prioridad preferente especialidad titulación autentica, impenetrabilidad	Análisis de jurisprudencia Análisis normativo

**Fuente:** Elaboración propia del autor

## 2.8 Aspectos éticos

Se tendrá en cuenta la veracidad de resultados, el respeto por la propiedad intelectual, el respeto por las convicciones políticas, religiosas y morales, respeto por el medio ambiente y la biodiversidad, responsabilidad social, política, jurídica y ética, respeto a la privacidad, proteger la identidad de los individuos que participan en el estudio, honestidad, etc. (Padilla, 2014, p.30).

El presente trabajo de investigación garantiza que se ha cumplido a cabalidad las instrucciones manifestadas por el asesor metodológico, así como también la normatividad de la universidad en cuanto cualquier actuar contrario a lo estipulado en su reglamento, por lo que resulta

necesario manifestar que en el presente trabajo de investigación no se ha vulnerado ningún derecho de autor, ni se ha incurrido en plagio de ninguna índole, sino que el mismo se encuentra sometido a un rigor metodológico.

### **III. RESULTADOS**

A continuación, se consignaron los resultados de los métodos de análisis de datos, estos son las entrevistas, realizadas a Registradores y Docentes de la materia Registral, análisis de documentos, como en el caso se analizó el caso Orellana y la resolución de la sanción administrativa del Registrador Pedro Raúl Guzmán Molina, y el análisis normativo de la Ley 30313. La redacción se hará en el orden siguiente: Entrevista, análisis documental y análisis normativo.

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

Luego de haber codificado y procesado los datos obtenidos de primera fuente, es decir, directamente de los entrevistados, materializados en la guía de entrevista, se prosiguió a ordenarlos, siguiendo la estructura de la mencionada guía. De ese modo, se empezó por el objetivo general y se concluyó con los objetivos específicos, cada uno con sus respectivas preguntas. Asimismo, para efectos didácticos se ha obviado la transcripción literal de dichas preguntas, siendo adecuadas y glosadas de acuerdo a su contenido temático. Quedando de la siguiente manera: los tres primeros temas corresponden al objetivo general, y los seis siguientes a los objetivos 1, 2 y 3.

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

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

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

De otro lado, Tito (2017), indicó que el factor para la vulneración de los principios registrales en caso de fraude, se vería más que todo en el sistema, dado que este debería ser reforzado, teniendo mejores herramientas que puedan brindar una mejor seguridad jurídica y una mayor protección al ciudadano.

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

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

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

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

Concordando con el principio de la fe pública, Tito (2017), también señaló que se vulnero dicho principio, así como también el principio de legitimación y titulación autentica, dado que en el



caso se aprovechó en la validez de los asientos registrales inscritos para pasar la titularidad a otras personas.

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

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

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

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

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

Sin embargo, en palabras del doctor Soria (2017), indicó que el señor Orellana tenía un pool de abogados que muchos de ellos eran registradores o notarios, quienes conocen el

procedimiento registral, las normas, quienes lo orientaron para que sea propietario de forma ilícito, aparentando lo contrario. Así también indicó que utilizó mucho los laudos arbitrales.

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

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

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

Por otro lado, Soria (2017), indicó que se vulneró haciendo escrituras públicas falsas, haciendo documentos fraguados, resaltó que el problema es el sistema, y no solo el sistema registral sino también notarial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tito (2017), indicó que este es uno de los principios fundamentales del sistema registral, y que son los mecanismos que deben reforzarse con el fin de protegerlo, esta protección debe estar

de la mano con normas legales, normas procesales, normas administrativas, que se complementen entre sí.

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

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

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

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

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

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

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

Zevallos (2017), sintetizó indicando que el principio de oponibilidad se efectúa cuando esta Ley permite oponer a terceros y ser efectivo la publicidad de que se está presentando un documento sobre su propiedad que es materia de fraude, dado a la falsificación que se presentó ante notaria, juez o árbitro.

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

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

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

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

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

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

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

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

El ejercicio de esta técnica tuvo como propósito analizar que principios registrales se vulneraron con el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana, así como determinar de qué forma se vulneró.

El análisis que se empleó repercutió en dos importantes documentos, el primero de ellos es el requerimiento de la prisión preventiva realizada a las diferentes personas involucradas en el clan Orellana, y el segundo es la resolución administrativa en contra del Registrador Pedro Raúl Guzmán Molina.

Para analizar los documentos el cual nos habla sobre fraude inmobiliario todo en el marco del caso Orellana, se fijó el objetivo general. Así:

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

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

Es objetivo de estudio el requerimiento de prisión preventiva solicitado por el Juez del Juzgado de investigación preparatoria de Lima en contra el clan Orellana, liderado por Rodolfo Orellana Rengifo y Ludith Orellana Rengifo, por diferentes delitos, uno de ellos y el cual nos enfocamos es el delito de tráfico de terrenos. Para poder realizar sus operaciones, Orellana tuvo que realizar tres modalidades diferentes, uno de ellos es utilizar los laudos arbitrales para poder despojar a las personas de sus propiedades, asimismo tenía el apoyo de un equipo de notarios jueces, policía e incluso funcionarios de la SUNARP, el segundo de ellos también era crear empresas liquidadoras, donde se encargaban de levantar las hipotecas de los bancos para poder así simular una deuda con el propietario del bien y ejecutar la liquidación. Cuando el banco se enteraba de lo que hicieron, ya era demasiado tarde (EC, 2014).

El proceso aún sigue en investigación, sin embargo, lo que queremos enfocarnos es en la vulneración de los principios registrales en dicho caso, entre ellos los principios de oponibilidad o publicidad, legitimación, legalidad, fe pública registral, rogación, entre otros. Así tenemos, que a través de la finalidad de apropiarse ilegalmente de diferentes propiedades utilizaron documentos falsos, este apartado vulneró sobretodo el principio de la fe pública registral.

Asimismo, en el apartado 2.1.1 del expediente de requerimiento donde se hace la evaluación a los abogados intervinientes, en donde ellos vulneraron el principio de legalidad, todo en base que estos utilizaron los asientos legitimados en las partidas para poder ingresar sus documentos fraguados. De igual forma se vulnero el principio de rogación, dado que nunca se vio la voluntad de las titularidades de los predios, todo fueron con documentos falsos.

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

Se señala también el punto 3.3, en donde se abre investigación a la cuñada del señor Orellana, Rosalía Varga Shaus, quien vulneró el principio de oponibilidad o publicidad y legitimidad, donde se inscribió con dominio aparente logrando la inscripción en el mes de marzo del año 2009, debido que genera una publicidad engañosa y legitimidad a los asientos registrales.

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

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

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



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

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

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

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

Así lo indico también el diario La República:

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

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, no todos están de acuerdo con dicha implementación de la Ley, más que todo en las modificaciones que esta hace en los artículos 2013 y 2014, dado que se está generando múltiples barreras con el ciudadano, dado que si quiere celebrar un simple contrato de compra venta, no solo tendrá que hacer el estudio de la partida sino de los títulos archivados, y deberá trasladarse a la provincia donde se ubique el bien en caso que sea una propiedad de provincia, generando más costos y más trámites, para el usuario quien es el principal objeto para los Registros Públicos.

#### **IV. DISCUSIÓN**

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

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

En el contexto expuesto, corresponde, entonces, indicar que constituyeron dificultades y limitaciones para llevar adelante la presente investigación: la falta de bibliografía sobre vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario – en doctrina nacional como internacional no hay ningún libro sobre la materia-, el poco conocimiento de los académicos y funcionarios sobre los principios registrales y el caso Orellana; también la escasa investigación nacional y el insuficiente interés por el Derecho Registral.

Sin embargo, esto no ha sido óbice para recibir apoyo de profesionales y funcionarios que impartieron sus conocimientos y experiencias sobre el objeto del presente estudio. De igual modo, se encontró información por separado, es decir por cada carácter. Y finalmente, se analizó jurisprudencia nacional y leyes relativas a la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario.

Ahora bien, siguiendo la lógica de la consignación de los resultados en el que se adecuaron temáticamente las preguntas de la guía de entrevista, en la discusión se evitó reproducir

textualmente los objetivos, siendo adaptados así: los cuatro fueron liberados del verbo y añaos en negrita, siendo como primer tema el objetivo general y los tres últimos el objetivo específico 1, 2 y 3, respectivamente. (Ver anexo 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

Al respecto, todos los entrevistados indicaron que en el marco del caso Orellana, se vulnero en el momento que se aprovechó en la legitimidad de los asientos inscritos, y al existir una situación jurídica “legal” invalidaba los asientos inscritos. Existió una seguridad jurídica falsa.

Al igual que se creyó en la legitimidad de los documentos presentados, como son las escrituras públicas y los documentos que los árbitros presentaron.

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

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

Sin embargo, tenemos a la autora nacional Malón (2015), que, con la búsqueda de soluciones, los legisladores han desnaturalizado el sistema registral, dando ahora la legitimidad no solo a los asientos sino a los títulos archivados, para así también resguardar el principio de fe pública registral.

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

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

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



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

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

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

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

De otro aspecto, los entrevistados, consideraron que para resolver estos tipos de conflicto se necesita la intervención de un juez, lamentablemente es el único mecanismo que tenemos, sin embargo, indican que este sistema está tan desgastado, tan lento que han tenido que recurrir a mecanismos alternativos de conflicto, y estos mecanismos están generando más problemas. Es por ello que se decidió implementar una norma que luego será materia de análisis, que es la Ley 30313. Igual refieren que se mejoraría dicho sistema si fueran estos jueces conocedores de

Derecho Registral, dado que en su mayoría no conocen de este derecho importante para el tráfico de las propiedades.

En consecuencia, se confirma el supuesto jurídico 2 el cual indicó: que en el marco del caso Orellana, el principio de fe pública registral, se vulneró en base que se aprovechó en la presunción de la buena fe de los documentos presentados, así como de los funcionarios públicos que lo redactaron.

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

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

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

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

En consecuencia, se determinó que no se confirma el supuesto jurídico 3 el cual indicaba: que se afectó el principio en base que se creó una mala seguridad a los usuarios que fueron informados. Dado que dicho principio estuvo presente en todo momento y más este supuesto se basa al principio de legitimidad y fe pública registral.

## **V. CONCLUSIÓN**

**Primero. -**

Se concluyó que se ha determinado que en el marco del caso Orellana donde se vio la práctica del fraude inmobiliario, se vieron vulnerados los principios registrales de la fe pública registral, el principio de legitimidad y el principio de legalidad, encontrados en el Reglamento del servicio Publicidad Registral (Resolución N°281-2015-SUNARP/SN)) y en el Reglamento General de los Registros Públicos, artículos VIII, VII, V respectivamente, aprovechándose de los vacíos legales que presentaba Registros Públicos, como es la ley de arbitraje (D.L. 1071) y los sistemas informáticos.

**Segundo. -**

Se concluyó que se ha determinado que el principio de legitimidad o legitimación, en el marco del caso de Orellana, enmarcado en el artículo VII del Reglamento General de los Registros Públicos, se vulneró en el aprovechamiento de la legitimidad de los asientos inscritos, con ello el Clan Orellana ingresaba los títulos fraudulentos sin sospecha alguna, vulnerando también el principio de legalidad (artículo V), asimismo estos asientos legitimados perdían validez una vez que el nuevo asiento registral se inscribía.

**Tercero. -**

Se concluyó que se ha determinado que el principio de la fe pública registral (artículo VIII RGRPP), fue el principio más vulnerado en el marco del caso Orellana, dado que no solo Registros confiaba en la fe de la ley de arbitraje, es decir, el registrador confiaba que los árbitros iban a seguir con las normas ya establecidas, sin embargo, esto no fue así. Asimismo, el principio se vio vulnerado al crear una falsa seguridad jurídica a las personas creyentes en el Registro, con dicho acontecimiento, se logró modificar la Ley arbitral.

**Cuarto. -**

Se concluyó que se ha determinado que el principio de oponibilidad o publicidad (Artículo I y II del RGRPP), no fue un principio vulnerado en el marco del caso Orellana, dado que el dicho principio se obtiene con la inscripción del documento. Dicho principio estuvo presente en todo momento desde la inscripción de los documentos para todo usuario. En pocas palabras dichos principios son meramente de carácter informativo, esa es su finalidad.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**Primero. -**

Se debería modificar el sistema por la forma de inscripción siendo esta no de carácter facultativo sino de carácter obligatorio, dado que esto ayudaría tener una certeza de la seguridad jurídica y a la vez el respeto de los principios registrales de nuestro sistema en conjunto.

**Segundo. -**

Considero que el sistema de Alerta Registral, implementando por la SUNARP con el fin de reducir la tasa de delitos de fraude inmobiliario, debe ser implementado su aplicación de carácter de oficio, asimismo sus requisitos deben ser menos restrictivos, es decir que el correo electrónico no debe ser un requisito indispensable.

**Tercero. -**

El artículo 2014° de nuestro código civil debe ser reformulado, debido a que considero que es un exceso, dado que la legitimidad ya versa en los asientos registrales, y no sería necesario que dicho caso se transfiera a los títulos archivados. Asimismo, indica un mayor costo a los usuarios, corriendo la carga de la prueba a ellos.

**Cuarto. -**

Sabemos que cuando hay un tema de controversia de ponderación de derechos, son resueltos por los jueces, sin embargo, considero que deben especializarse en derecho registral, dado que muchos de ellos no conocen ni siquiera lo que es un título.



## **VII. REFERENCIAS**

## **Fuentes primarias**

Soria, M. (2017) Entrevista sobre el análisis de fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana. Catedrático de Derecho Registral y Notarial de la Universidad Mayor de San Marcos.

Tito, V. (2017) Entrevista sobre el análisis de fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana. Bogado de la Zona N° IX – SUNARP.

Zevallos, R. (2017) Entrevista sobre el análisis de fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana. Registrador de propiedad inmueble de la Zona N° IX – SUNARP.

Collantes, J. (2017) Entrevista sobre el análisis de fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana. Registrador de persona jurídicas y naturales de la Zona N° IX – SUNARP.

## **Fuentes bibliográficas**

Ballestreri, A. M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. Lima, Perú: Consultores Asociados

Calizaya, C. (18 de enero de 2013). El proyecto de investigación [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://es.slideshare.net/danielitocalizaya/ic-43-proyecto-de-investigacin-planteamiento-del-problema>

De Reina, T. G. (2009). *Principios Registrales*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.

EC (13 de noviembre de 2014). ¿Quién es Rodolfo Orellana? Así funcionaba su red delictiva.

*El Comercio*. Recuperado de <https://elcomercio.pe/politica/justicia/rodolfo-orellana-funcionaba-red-delictiva-381571>

Fidias, G. A. (2006). *El proyecto de investigación*. Lima, Perú: Editorial Texto

Flores, R. P. (2015). *Derecho Registral [Diapositiva]*. Chiclayo, Perú. Recuperado de [www.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/.../\\$FILE/17.ppt](http://www.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/.../$FILE/17.ppt)

González, B. G. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editores

Gonzales, B. G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Legales.

Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (2015) *Estadísticas de inmuebles inscritos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos*. Recuperado de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/>

Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (2016). *Anuario Estadístico de Criminalidad y de Seguridad Ciudadana 2011 – 2015*. Recuperado de [http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1400/libro.pdf](http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1400/libro.pdf)

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

Jiménez, S. H. (26 de febrero de 2014) Principios Registrales [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/principios-registrales.html>

(30 de agosto de 2007) Desbaratan una organización de estafadores inmobiliarios. *Clarín*.

Recuperado de [https://www.clarin.com/ediciones-antiores/desbaratan-organizacion-estafadores-inmobiliarios\\_0\\_B1rDRJ1RYx.html](https://www.clarin.com/ediciones-antiores/desbaratan-organizacion-estafadores-inmobiliarios_0_B1rDRJ1RYx.html)

LR (12 de mayo de 2015). Sobornos a policías y registradores públicos en “Planillas de Orellana”. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/politica/876400-sobornos-a-policias-y-registradores-publicos-en-planillas-de-orellana>

Recuperado de <http://larepublica.pe/politica/876400-sobornos-a-policias-y-registradores-publicos-en-planillas-de-orellana>

L.R (6 de junio de 2015), Sunarp: La mafia de Rodolfo Orellana aprovechó debilidades

jurídicas para poder operar. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/politica/194017-sunarp-la-mafia-de-rodolfo-orellana-aprovecho-debilidades-juridicas-para-poder-operar>

Mejorada, M. (8 de setiembre de 2014). Defensa ante la usurpación registral. *Diario Gestión*.

Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/09/defensa-ante-la-usurpacion-registral.html>

Mejorada, M. (30 de marzo de 2015). El nuevo estudio de títulos. *Gestión*. Recuperado de

<http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/03/el-nuevo-estudio-de-titulos.html>

Mejorada, C. M. (8 de setiembre de 2014). Defensa ante la usurpación registral. *Gestión*.

Recuperado de <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/09/defensa-ante-la-usurpacion-registral.html>

Modesto, D. M. (13 de noviembre de 2011). Hipotecas: definición y tipos [Mensaje en un blog]

Recuperado de <https://www.listindiario.com/puntos-de-vista/2011/11/13/210716/hipotecas-definicion-y-tipos>

- Ortiz, J. (2010). Calificación registral de documentos administrativos: “¿quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? Derecho Administrativo y Propiedad. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13443/14071>
- Ortiz, P. J. (5 de enero de 2008) Derecho en General [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://derechogeneral.blogspot.pe/2008/01/del-principio-de-prioridad.html>
- Padilla, C. L. (2014). *Instrucciones para la elaboración de proyectos de tesis*. Lima: Universidad César Vallejo.
- Pimienta, A. J. y De la Orden, H. O (2012). *Metodología de la investigación*. Lima, Perú: Cámara nacional de la Industria
- Pozo, S. J. (11 de mayo de 2015). ¿Se acabó el Fraude Inmobiliario con la Ley 30313? *Ius 360°*. Recuperado de <http://ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>
- Quecedo, L. R y Castaño, G. C (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>
- Rimascca, H. A. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Editorial El Búho.
- Rojas, B. A. (23 de diciembre de 2009). El derecho de propiedad en las sentencias del tribunal constitucional. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/12/23/el-derecho-de-propiedad-en-las-sentencias-del-tribunal-constitucional/>

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

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

Sampieri, R., Fernández, C., Baptista, P. (2006) *Metodología de la investigación*. (4ta ed.) México: MacGraw – Hill Interamericana de México.

Soria, A. M. (2012). *Registros públicos los contratos con publicidad*. Lima, Perú: Jurista Editores.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2014). *Fuero Registral*. Lima, Perú: Comité de edición de la Subdirección de Capacitación Registral.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (23 de febrero de 2017) Ley simplifica la cancelación del asiento registral por suplantación o falsificación de documentos para protegernos de estafas inmobiliarias [Mensaje en un blog]. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/02/23/ley-simplifica-la-cancelacion-del-asiento-registral-por-suplantacion-o-falsificacion-de-documentos-para-protecternos-de-estafas-inmobiliarias>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (17 de mayo de 2017) Ley 30313 [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www4.congreso.gob.pe/pvp/leyes/ley30313.pdf>

Valderrama, P, G. (2007). *Metodología de la investigación cualitativa*. Recuperado de [https://www5.uva.es/guia\\_docente/uploads/2013/475/46197/1/Documento2.pdf](https://www5.uva.es/guia_docente/uploads/2013/475/46197/1/Documento2.pdf)

Vidal, R. R. (2007). *El Sistema de Transferencias de la Propiedad Inmueble en el Derecho Civil Peruano*. Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

## **Legislación**

- Código Civil 1984 – Decreto Legislativo N° 295 – (1984). Recuperado de <http://www.spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates&fn=defaultcodcivil.htm&vid=Ciclope:CLPdemo>
- Ley 30313
- Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Reglamento General de los Registros Públicos.
- Resolución N° 2341-2014-SUNARP-TR-L

## **ANEXOS**



### Anexo 1.

#### Matriz de consistencia

<b>Título del trabajo de investigación</b>	<b>Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana</b>
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿Cuáles fueron los principios registrales afectados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?
<b>PROBLEMA ESPECÍFICO</b>	<b>Problema Especifico 1.</b> ¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana? <b>Problema Especifico 2.</b> ¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de la fe pública en el marco del caso Orellana? <b>Problema específico 3.</b> ¿De qué forma afectó el fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana?
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Determinar de qué manera se afecta los principios registrales en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>Objetivo Especifico 1.</b> Determinar de qué manera afectó el principio de legitimación en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana <b>Objetivo Especifico 2.</b> Determinar de qué manera afectó el principio de la fe pública en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana <b>Objetivo Especifico 3.</b> Determinar de qué manera afectó el principio de oponibilidad en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana.
<b>SUPUESTO JURÍDICO GENERAL</b>	Afectó de manera considerada, en tema de fraude inmobiliario se afectó sobre todo a los principios de legitimación, oponibilidad, fe pública registral.

<p><b>SUPUESTOS JURÍDICOS ESPECÍFICOS</b></p>	<p><b>Supuestos Específicos 1.</b></p> <p>En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de legitimidad, cuando se hicieron los documentos fraguados aprovechándose de los asientos legitimados.</p> <p><b>Supuesto Especifico 2.</b></p> <p>En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de la fe pública registral en base al aprovechamiento de la presunción de la buena fe de los documentos presentados, así como de los funcionarios públicos que lo redactaron</p> <p><b>Supuesto Específico 3.</b></p> <p>En el marco del caso Orellana, se afectó el principio de oponibilidad al momento de publicitar las transferencias de varios inmuebles, eso afectó a los usuarios al momento de informarse de ello.</p>
<p><b>DISEÑO DE ESTUDIO</b></p>	<p>Teoría Fundamentada</p>
<p><b>TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b></p>	<p><b>Técnicas:</b></p> <p>Entrevista</p> <p>Análisis documental</p> <p>Análisis normativo</p> <p><b>Instrumentos:</b></p> <p>Guía de Entrevista</p> <p>Guía de análisis jurisprudencial</p> <p>Guía de análisis normativo</p>
<p><b>RESULTADOS</b></p>	<p>Los resultados están basados en las entrevistas formuladas a los registrados de la zona Nª IX – SUNARP, docente de la Universidad Mayor de San Marcos y un abogado orientador de la Zona Nª IX – SUNARP.</p> <p>Así se logró obtener las opiniones a nuestros objetivos tanto generales como específicos, siendo así que, para nuestro objetivo general, en su mayoría coincidieron en indicar que los principios vulnerados en el marco del caso Orellana, fueron los principios de legitimidad, legalidad y fe pública registral. Con respecto a los objetivos específicos, indicaron en su mayoría, que el principio de legitimidad se vulneró a través del</p>

	<p>aprovechamiento de los laudos arbitrales en los asientos legitimados inscritos, el principio de la fe pública registral coincidió en su mayoría, que fue vulnerado en base al aprovechamiento de la presunción de la fe a los laudos arbitrales. Y finalmente con el principio de oponibilidad, se indicó que se vulnero en principio por la creencia de una falsa seguridad jurídica que se creó para los usuarios.</p>
<p><b>DISCUSIÓN</b></p>	<p>En la discusión se tomó en base a los antecedentes y a los entrevistados, indicando así con respecto al objetivo general, que para una mejor protección de los principios vulnerados en el marco del caso Orellana se cambiaría de sistema registral, pasando este de declarativo a uno constitutivo, sin embargo, los trabajadores de la Zona Nª IX – SUNARP, indicaron que no sería factible dicho cambio, ya que ese no es el medio para la protección sino son los mecanismos de seguridad que tenemos. Asimismo, con respecto al objetivo específico 1, indicaron que, para la protección del principio de legitimidad, se implementó la Ley 30313, sin embargo, para el autor nacional Malón, este mecanismo desnaturaliza el sistema registral, dando legitimidad no solo a los asientos registrales sino también a los títulos archivados. De igual forma, con respecto al principio de la fe pública registral, indicaron que para la protección de dicho principio se modificó el artículo 2014 sin embargo, como lo indica Zevallos, esta modificación es algo excesiva, dado que se le transmite la carga de la prueba a los usuarios, siendo esto inconcebible, dado que son ellos los que deberíamos proteger. Finalmente, con respecto al principio de oponibilidad, indicaron que dicho principio se da con la publicidad, sin embargo Tito, trabajador de la SUNARP, indicó que con la Ley 30313, sería algo novedoso dado que promueve la protección del principio de oponibilidad o publicidad.</p>

<b>CONCLUSIONES</b>	<p>Con respecto al objetivo general, se vieron vulnerados los principios registrales de la fe pública registral, el principio de legitimidad y el principio de legalidad, aprovechándose de los vacíos legales que presentaba Registros Públicos, como es la ley de arbitraje y los sistemas informáticos.</p> <p>Con respecto al objetivo específico 1, el principio de legitimidad se vulneró en el aprovechamiento de la legitimidad de los asientos inscritos.</p> <p>Con respecto al objetivo específico 2, el principio de la fe pública registral, fue el principio se vulneró en que Registros confiaba en la fe de la ley de arbitraje, Asimismo, el principio se vio vulnerado al crear una falsa seguridad jurídica a las personas creyentes en el Registro.</p> <p>Con respecto al objetivo específico 3, el principio de oponibilidad no se vio vulnerado, dado que dicho principio se da con la inscripción.</p>
---------------------	--

**Anexo 2**  
**Guía de entrevista**

**Título:** “Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”

**Entrevistado:**

**Cargo/Profesión/grado académico:**

---

**OBJETIVO GENERAL**

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

**Preguntas:**

1. ¿Considera que nuestro sistema registral declarativo es uno de los factores de la vulneración de los principios registrales en caso de fraude inmobiliario?
2. ¿Cuál cree usted que fueron los principios registrales vulnerados en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana?
3. ¿Qué deficiencias jurídicas cree usted que se utilizaron para consumir el fraude inmobiliario mediante el acceso al registro en el marco del caso Orellana?

**OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana**

**Preguntas:**

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

5. A efectos de proteger el principio de legitimación en el fraude inmobiliario ¿Qué medidas correctivas aplicó la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?

### **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de fe pública registral en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

6. ¿Considera que el artículo 2014° del Código civil está debidamente regulado cumpliendo el principio de la fe pública registral?
7. Cuando se presentan casos de vulneración del principio de la fe pública y se llega a inscribir una propiedad a un tercero con documentos falsos, es un Juez que determina dicha controversia ¿Considera que este mecanismo se está aplicando adecuadamente?

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

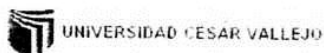
**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

8. Con la última modificación de la Ley 30313, ¿Cree usted que se protege al principio de oponibilidad adecuadamente para los casos de fraude inmobiliario?
9. ¿Qué ventajas y desventajas trae la última modificación de la Ley 30313 respecto a los mecanismos contra el fraude inmobiliario?

### Anexo 3

## Validación de guía de entrevista



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Giuseppe Morales Casti  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada Cesar Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Angie Yuncan Quesada

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>categorías de los supuestos</u>													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas , objetivos, <u>supuestos</u> , <u>unidades</u>													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los <u>supuestos</u> .													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

95

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima... 13 de Octubre ... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf.: 992 386 819

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: MAVILLA PRADA DE MESAVIA FABRICIO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dra. Yancan Olivera

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>categorías de los supuestos</u>											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, <u>supuestos</u> , <u>unidades</u> .										X			
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar <u>los supuestos</u> .											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %

Lima, 09 de octubre del 2017

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 00090097 Telf.:  
CE



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Morales Cantú, Julio Cesar  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada Cesar Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Ange Yanca Alvarez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las unidades de los supuestos												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, unidades.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 11 de octubre del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4134262 Telf.: 995179989

## Anexo 4.A

### Entrevista a Manuel Felipe Soria Alarcón

**Título:** “Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”

**Cargo/Profesión:** Catedrático / Abogado

---

#### OBJETIVO GENERAL

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

#### Preguntas:

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

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

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

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

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

De varios inmuebles se ha apropiado, en algunos casos utilizó mucho los laudos arbitrales, no solo está en juego el sistema registral, sino también el sistema notarial. Él ha tenido un pool de abogados, mucho de ellos han sido registradores o notarios, quien conoce el procedimiento, las normas, quien lo ha orientado para

que sea el propietario de forma ilícita, que aparentemente son licito, pero si se estudia bien no lo es.

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

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

5. A efectos de proteger el principio de legitimación en el fraude inmobiliario ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?

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

### **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de fe pública registral en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

Hay cosas positivas y altamente negativas, lo negativo es que no solo han modificado dicho artículo sino también el 2013, la publicidad de todos los actos

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

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

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

### OBJETIVO ESPECÍFICO 3

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

La oponibilidad está dentro de la inscripción, un principio de publicidad, el detalle de la lectura de un título en trámite es un proceso de gestión. Pero básicamente dicho principio se da con la inscripción, para que sea público para los usuarios.

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

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

## Anexo 4.B

### **Entrevista a Gustavo Rafael Zevallos Ruete**

**Título:** “Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”

**Cargo/Profesión:** Registrador Público sede IX SUNARP / Abogado

---

#### **OBJETIVO GENERAL**

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

#### **Preguntas:**

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

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

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

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

Los principios básicos, como el principio de la fe pública registral, que creo que fue el más violentado en el caso de Orellana. Registros públicos da este mecanismo para proteger al tercero, quien es el que aparece en registros, Registro nos indica

que nadie puede tocar su propiedad salvo que él lo exprese, o el poder judicial lo señale, y adicionalmente la ley de arbitraje, en donde también los árbitros deciden cambiar la titularidad de un predio a través de los laudos arbitrales. En el caso no se previó meticulosamente y por eso fue vulnerado dicho principio.

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

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

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

El principio de legitimación es un principio que en el marco del caso Orellana siempre estuvo vigente, dado que se basaron en los asientos registrales que estaban debidamente legitimados. Aquí la vulneración se presentó más que todo al momento de la eficacia de los laudos arbitrales, dado que los árbitros en base a estos asientos legitimados se aprovecharon para acceder al registro y sorprenderlo.

5. A efectos de proteger el principio de legitimación en el fraude inmobiliario ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?

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

### **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de fe pública registral en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

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

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



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

Lo que pasa, en principio partimos del derecho clásico, cuando exista un conflicto se ve en la vía de conocimiento en el proceso civil peruano, se dio por algo, por las etapas que tiene y por la complejidad del caso. Lo que pasa es que nuestro poder judicial esta tan desgastado, tan lento, que sus procesos son tan largos, que se crearon mecanismos de solución de conflictos, que lamentablemente se ha generado más problemas. No creo que buscar unos mecanismos administrativos sea una solución. Para eso creo que se creó la cancelación vía administrativa.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

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

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

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

## Anexo 4.C

### **Entrevista a Víctor Guillermo Tito Rodríguez**

**Título:** “Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”

**Cargo/Profesión:** Abogado orientador en la SUNARP / Abogado

---

#### **OBJETIVO GENERAL**

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

#### **Preguntas:**

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

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

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

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

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

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

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

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

5. A efectos de proteger el principio de legitimación en el fraude inmobiliario ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?

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

### **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de fe pública registral en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

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

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

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

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

Con la vigencia de esta modificación se está aplicando el principio de oponibilidad por primera vez, en un proceso novedoso dentro del proceso registral, que se aplique dicho principio. La ley al recoger dicho principio, le está dando elementos para que se pueda aplicar, sabemos que cuando se habla de oponibilidad estamos hablando que se pueda oponer a un título en trámite, a un título que quiera inscribirse, entonces lo que ha querido dar la ley es encontrar un camino para aplicarse dicho principio.

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

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

## Anexo 4.D

### **Entrevista a Jorge Arturo Collantes Povez**

**Título:** “Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”

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

---

#### **OBJETIVO GENERAL**

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

#### **Preguntas:**

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

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

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

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

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

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

## **OBJETIVO ESPECIFICO**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de legitimación en el marco del caso Orellana**

inmobiliario en el marco del caso Orellana?

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

5. A efectos de proteger el principio de legitimación en el fraude inmobiliario ¿Qué medidas correctivas aplico la SUNARP para proteger dicho principio en el marco del caso Orellana?

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

## **OBJETIVO ESPECIFICO 2**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de fe pública registral en el marco del caso Orellana**

### **Preguntas:**

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

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

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



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

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

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

**Determinar la afectación del fraude inmobiliario al principio de oponibilidad en el marco del caso Orellana**

#### **Preguntas:**

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

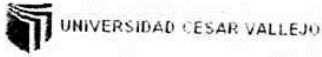
No considero, dado que no hay mucha relación la Ley 30313 con el principio de oponibilidad regulado en el artículo 2022 del código civil.

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

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

## Anexo 5

### Validación de guía de análisis documental



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Giuseppe Morales Casto  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Angie Juliana Utrera

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>categorías de los supuestos</u>													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas , objetivos, <u>supuestos</u> , <u>unidades</u>													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los <u>supuestos</u> .													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

95

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

Lima, 13 de Octubre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. .... Telf: 992 386 819.

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Mordley Ganti Julio Cesar  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada Cesar Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Ange Yanca Alvarez

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las unidades de los supuestos												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, unidades.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %

Lima, 11 de octubre del 2017

  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 424162 telf. 998179984

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RIVERA Mario Gonzalo  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Angie Yancun Quere

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>categorías de los supuestos.</u>											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, <u>supuestos</u> , <u>medidas</u> .											✓		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar <u>los supuestos</u> .											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %
------

 Lima, 10 de noviembre del 2017


  
**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

 DNI No. 40517774 Telf.: 985588512

## Anexo 6.A. Guía de Análisis Documental

### Análisis de Jurisprudencia del Juzgado de Investigación preparatoria de Lima.

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

**Materia:** Prisión Preventiva

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

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

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

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

El requerimiento de la prisión preventiva contra los 16 aproximadamente investigados, se analizó en el marco de los diferentes delitos cometidos por ellos. En nuestro marco de análisis, vemos que, a través de los hechos cometidos, se vulneraron diferentes principios registrales, entre ellos se encuentran los principios de oponibilidad o publicidad, legitimación, legalidad, fe pública registral, entre otros. Así tenemos, que, a través de la finalidad de esta red ilícita, el cual era la apropiación de diferentes inmuebles con documentos y procesos falsos, contravenían la fe pública. Asimismo, en el apartado 2.1.1 del expediente de requerimiento donde se hace la evaluación a los abogados intervinientes, en donde ellos vulneraron el principio de legalidad, todo en base que presentaron documentos fraguados, asimismo dichos abogados transfirieron las propiedades a testaferros, con el fin de alejar de su orden delictivo, transgrediendo el principio de la fe pública, debido a que al transferir a otras personas, sucede que se protege al propietario de buena fe adquiriente, todo en base al artículo 2014. Se señala también, en el punto 3.3, en donde se abre la investigación a la señora Rosalía Vargas Shaus, quien es cuñada del señor Orellana, en este punto de la investigación, se vulneró los principios de oponibilidad o publicidad a terceros y legitimidad, donde se inscribió con dominio aparente logrando la inscripción en el mes de marzo del año 2009. Al igual que estos

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

### **III. CONCLUSIÓN**

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

## **Anexo 6.B. Guía de Análisis Documental**

### **Análisis de Resolución del Tribunal del Servicio Civil.**

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

**Materia:** Régimen disciplinario

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

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

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

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

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

### **III. CONCLUSIÓN**

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



## Anexo 7

### Validación de guía de análisis normativo



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

##### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Mordley Corti, Julio Cesar  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada Cesar Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis normativo  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Ange Yanca Alvarez

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las unidades de los supuestos													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, unidades.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

##### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

##### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 11 de octubre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4134462 Cel.: 998179989

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: CHAVEZ RONDON, Mario Gonzalo  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis normativo  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Angie Yancan Rivera

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>estrategias de los supuestos.</u>											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, <u>supuestos,</u> <u>metodologías.</u>											X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar <u>los supuestos.</u>											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

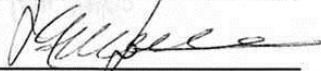
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI
NO

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %

Lima, 10 de noviembre del 2017

  
**FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE**

DNI No. 40512274 Telf. 985585512

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Giuseppe Morales Casti  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente / Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis normativo  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Angie Yuncan Obiera

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las <u>categorías de los supuestos</u> .												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas , objetivos, <u>supuestos</u> , <u>unidades</u>												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los <u>supuestos</u> .												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

95

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 13 de Octubre del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. .... Telf: 992 886 819.

## Anexo 8. Guía de Análisis Normativo

### **Análisis de la Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación**

#### **Ley 30313**

#### **Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación**

#### **I. PRESENTACIÓN DE LA LEY**

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

#### **II. ANÁLISIS DE LA LEY**

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

Asimismo, lo indicó la oficina general de comunicaciones – SUNARP en su sector noticias: la Ley 30313, permite que una vez detectada la presentación de un título falso, las autoridades o funcionarios legitimados (por ejemplo, los notarios) puedan oponerse a su inscripción de manera inmediata.

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

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

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

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



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Autoridad Nacional  
del Servicio Civil

Tribunal del Servicio  
Civil

“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”

“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

**RESOLUCIÓN N° 00952 -2016-SERVIR/TSC-Segunda Sala**

**EXPEDIENTE** : 2318-2015-SERVIR/TSC  
**IMPUGNANTE** : PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA  
**ENTIDAD** : SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
**RÉGIMEN** : DECRETO LEGISLATIVO N° 728  
**MATERIA** : RÉGIMEN DISCIPLINARIO  
SUSPENSIÓN POR SESENTA (60) DÍAS SIN GOCE DE HABERES

**SUMILLA:** *Se declara INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el señor PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA y, en consecuencia, se CONFIRMA la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH, del 23 de junio de 2015, rectificadora por la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 009-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH, del 9 de julio de 2015, ambas emitidas por la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; al haberse acreditado la comisión de la falta imputada.*

Lima, 25 de mayo de 2016

**ANTECEDENTES**

1. El 9 de enero de 2015, con Memorándum N° 004-2015-SUNARP/OCI, la Jefatura del Órgano de Control Institucional de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante la SUNARP, remitió a la Superintendencia de la SUNARP el Informe Especial N° 004-2014-2-0310 - “Verificación de denuncias relacionadas a la legalidad de procedimiento registral en el registro de predios. Periodo 2 de enero de 2009 al 30 de junio de 2014”, en el cual se observaron las irregularidades en la calificación e inscripción de los Títulos N°s 153947-2009, 658535-2009, 696821-2009, 739731-2009, 747096-2009, 753484-2009, 862819-2009, 107585-2010, 307532-2010, 406611-2010, 1075378-2011, 825782-2012, y 313076-2012, realizadas por parte del Registrador Público PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA, en adelante el impugnante, con el propósito de favorecer a terceros.
2. El 12 de enero de 2015, con Memorándum N° 023-2014-SUNARP/SG, la Secretaría General de la SUNARP remitió el citado Informe Especial N° 004-2014-2-0310 a la Jefatura de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP; y, el 15 de enero de 2015, con Memorándum N° 17-2015-SUNARP-ZRN°IX-JEF, dicha Jefatura lo remitió a la Secretaría Técnica de la Unidad de Recursos Humanos a efectos de que se inicien las acciones administrativas correspondientes para el deslinde de las responsabilidades del impugnante.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

3. Tomando en consideración el Informe N° 22-2015-SUNARP-ZRN°IX/URH-ST-JMJS, del 28 de enero de 2015, emitido por la Secretaría Técnica de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP, mediante Resolución de Gerencia N° 051-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI, del 2 de febrero de 2015<sup>1</sup>, la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP inició procedimiento administrativo disciplinario contra el impugnante por las presuntas irregularidades cometidas en la calificación e inscripción de los Títulos N°s 153947-2009, 658535-2009, 696821-2009, 739731-2009, 747096-2009, 753484-2009, 862819-2009, 107585-2010, 307532-2010, 406611-2010; transgrediendo los artículos III y V del Título Preliminar, el segundo párrafo del artículo 19°, el último párrafo del artículo 24°, los literales a), c), d) y g) del artículo 32°, el artículo 40°, el literal b) del artículo 42°, y los artículos 50°, 158° y 168° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN<sup>2</sup>, así como el artículo

<sup>1</sup> Notificada al impugnante el 9 de febrero de 2015.

<sup>2</sup> **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP-SN**

**“III. Principio de rogación y de titulación auténtica**

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

**“V. Principio de legalidad**

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

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

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

**“Artículo 19°.- Asiento de presentación**

(...)

El asiento de presentación se extiende en mérito de la información contenida en la Solicitud de Inscripción. Complementariamente podrán obtenerse del título presentado datos adicionales, siempre y cuando éstos no cambien el sentido de la información principal contenida en la citada solicitud. (...)”.

**“Artículo 24°.- Garantía de inalterabilidad del Diario**

(...)

Asimismo, el Registrador, al momento de calificar, deberá rectificar de oficio los datos del Diario que no coincidan con el título”.

**“Artículo 32°.- Alcances de la calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:

- a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador, siempre que



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

exista un convenio de interconexión vigente, deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona; (...)

c) Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados;

d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...)

g) Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros; (...).”

**“Artículo 40º.- Observación del título**

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

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción de acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial”.

**“Artículo 42º.- Tacha sustantiva**

El Registrador tachará el título presentado cuando: (...)

b) Contenga acto no inscribible; (...).”

**“Artículo 50º.- Contenido general del asiento de inscripción**

Todo asiento de inscripción contendrá un resumen del acto o derecho materia de inscripción, en el que se consignará los datos relevantes para el conocimiento de terceros, siempre que aparezcan del título; así como, la indicación precisa del documento en el que conste el referido acto o derecho; la fecha, hora, minuto y segundo, el número de presentación del título que da lugar al asiento, el monto pagado por derechos registrales la fecha de su inscripción, y, la autorización del registrador responsable de la inscripción, utilizando cualquier mecanismo, aprobado por el órgano competente, que permita su identificación”.

**“Artículo 158º.- Precedentes de observancia obligatoria**

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior. (...).

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en el Pleno Registral, conjuntamente con las resoluciones en las que se adoptó el criterio, deben publicarse en el Diario Oficial El Peruano y en la página web de la SUNARP mediante Resolución del Superintendente Adjunto, siendo de obligatorio cumplimiento a partir del día siguiente de su publicación en dicho diario”.

**“Artículo 168º.- Obligatoriedad de verificación de liquidación de derechos**

Los Registradores están en la obligación de verificar la exactitud de las liquidaciones y de los pagos que se efectúen por concepto de derechos registrales, debiendo ordenar las devoluciones o reintegros que en su caso correspondan”.





“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

2011º del Código Civil<sup>3</sup>, el artículo 5º, el último párrafo del artículo 11º, y los artículos 48º y 50º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN<sup>4</sup>, el artículo 7º del Texto Único

<sup>3</sup> **Código Civil Peruano**

“**Artículo 2011º.-** Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

<sup>4</sup> **Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN**

“**Artículo 5º.- Organización interna de la partida registral**

(...)

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida”.

“**Artículo 11º.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el Área de Catastro, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esqueta de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos”.

“**Artículo 48º.- Inscripción de acumulación**

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

- a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;
- b) Pertenezcan al mismo propietario;
- c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF<sup>5</sup>, el artículo 75° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>6</sup>, el numeral 5.1 de la Directiva N° 008-2004-SUNARP-SN -

d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;

e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89- JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.

Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, el documento a que se refiere el literal c) será otorgado por el funcionario autorizado, el que no requerirá legalización notarial.

En el caso de solicitudes formuladas por entidades con facultades de saneamiento, la acumulación se realizará en mérito a los documentos que establezcan las normas especiales pertinentes”.

**“Artículo 50°.- Acumulación de predios afectados con garantías reales o medidas cautelares**

En los casos en los que alguno de los predios materia de acumulación esté gravado con hipoteca u otro derecho real de garantía, sólo procederá la acumulación si en la solicitud presentada por el propietario o en documento adjunto al mismo consta además la intervención del o los titulares de los derechos reales de garantía constituidos, expresando precisa y claramente su conformidad con la acumulación, incluyendo sus firmas certificadas notarialmente.

En el caso de que los predios materia de acumulación se encuentren afectados por medidas cautelares, el Registrador sólo inscribirá la solicitud de acumulación de predios cuando el solicitante adjunte los documentos en los que conste la autorización de los órganos jurisdiccionales o administrativos que ordenaron extender las anotaciones de las respectivas medidas cautelares.

En estos casos, la prioridad de los gravámenes o medidas cautelares estará determinada por la fecha del respectivo asiento de presentación”.

<sup>5</sup> **Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF**

**“Artículo 7°.-** Los notarios públicos deberán requerir que se acredite el pago de los impuestos señalados en los incisos a), b) y c) del artículo 6, en el caso de que se transfieran los bienes gravados con dichos impuestos, para la inscripción o formalización de actos jurídicos. La exigencia de la acreditación del pago se limita al ejercicio fiscal en que se efectuó el acto que se pretende inscribir o formalizar, aun cuando los períodos de vencimiento no se hubieran producido”.

<sup>6</sup> **Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**

**“Artículo 75°.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

1. Actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.
2. Desempeñar sus funciones siguiendo los principios del procedimiento administrativo previstos en el Título Preliminar de esta Ley.
3. Encausar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.
4. Abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos legalmente.
5. Realizar las actuaciones a su cargo en tiempo hábil, para facilitar a los administrados el ejercicio oportuno de los actos procedimentales de su cargo.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

“Sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del Área de Catastro”, aprobada por Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN<sup>7</sup>, el numeral 5.1 de la Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN - “Normas que regulan los criterios para acreditar ante registros públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados”, aprobada por Resolución N° 318-2005-SUNARP/SN<sup>8</sup>, el primer precedente de observancia obligatoria del III Pleno del Tribunal Registral<sup>9</sup>,

6. Resolver explícitamente todas las solicitudes presentadas, salvo en aquellos procedimientos de aprobación automática.

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones.

8. Interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados.

9. Los demás previstos en la presente Ley o derivados del deber de proteger, conservar y brindar asistencia a los derechos de los administrados, con la finalidad de preservar su eficacia”.

<sup>7</sup> **Directiva N° 008-2004-SUNARP-SN - “Sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del Área de Catastro”, aprobada por Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN**  
“5.1.- Actos inscribibles en el Registro de Predios que requieren informe previo del área de Catastro para acceder a su inscripción:

a) Inmatriculaciones.

b) Acumulaciones e Independizaciones de predios no lotizados.

c) Lotizaciones no aprobadas mediante Resolución Municipal.

d) Rectificación o modificación de áreas, linderos o medidas perimétricas de predios, respecto de su matriz.

También requerirán informe técnico previo del área de Catastro las Solicitudes de Búsqueda Catastral. La incorporación de un predio al registro, así como las modificaciones físicas que se inscriban, haya o no mediado informe técnico del área de Catastro, deberán ser comunicadas a dicha área a fin que ésta actualice su Base de Datos”.

<sup>8</sup> **Directiva N° 07-2005-SUNARP-SN - “Normas que regulan los criterios para acreditar ante registros públicos, el pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio vehicular, al solicitarse la inscripción de transferencias de bienes gravados”, aprobada por Resolución N° 318-2005-SUNARP/SN**

“5.1.- Forma de acreditar el pago de los impuestos

5.1.1. El pago del impuesto Predial, de Alcabala y al Patrimonio Automotriz, a que se refiere el artículo 6 del D. Legislativo N° 776, modificado por D. Legislativo N° 952, se acreditará ante las instancias registrales con cualesquiera de los siguientes documentos:

a) Original del comprobante de pago;

b) Copia legalizada notarialmente del comprobante de pago;

c) Copia del comprobante de pago autenticada por un fedatario de cualquier Órgano Desconcentrado de la SUNARP;

d) La inserción del comprobante de pago en la escritura pública;

e) Constancia o reporte informático de no adeudo expedida por la Municipalidad correspondiente.

En el caso del Impuesto Predial, la constancia o reporte informático, se entenderá referida a todos los predios del contribuyente ubicados en la circunscripción territorial de la respectiva Municipalidad, salvo indicación expresa en contrario en dichos documentos. No se requiere que en la constancia o reporte se indique la ubicación de dichos predios. (...)”.

<sup>9</sup> **Primer Precedente de Observancia Obligatoria del III Pleno del Tribunal Registral**



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

el tercer precedente de observancia obligatoria del V Pleno del Tribunal Registral<sup>10</sup>, el primer precedente de observancia obligatoria del XII Pleno del Tribunal Registral<sup>11</sup> y el tercer precedente de observancia obligatoria del XIX Pleno del Tribunal Registral<sup>12</sup>; e incurriendo en falta administrativa prevista en el numeral 9 del artículo 239º de la citada Ley N° 27444<sup>13</sup>.

Asimismo, se le imputó haber visualizado en el Sistema Informático Registral (SIR) los Títulos N°s 153947-2009, 97550-2013, 213123-2009, 370910-2009, 753484-2009, 1019846-2013 y 75130-2010, y las Partidas N°s 12391621, 12331622, 12391623 y 12391624, que no se encontraban vinculados a la calificación de los títulos que le fueron asignados; transgrediendo el literal c) del Rubro Usuario del artículo 4º y el numeral 19.6 del artículo 19º del Reglamento de Seguridad de la

“El artículo 7º del Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal, modificado por la Ley N° 27616, determina la obligación del Registrador Público de requerir se acredite el cumplimiento del pago de los impuestos predial, de alcabala y al patrimonio automotriz, en las solicitudes de inscripción de transferencias de bienes gravados con dichos impuestos que se presenten para su inscripción a partir de la vigencia de la Ley N° 27616, aun cuando la misma hubiera sido formalizada en fecha anterior a su vigencia”.

<sup>10</sup> **Tercer Precedente de Observancia Obligatoria del V Pleno del Tribunal Registral**

“Calificación de resoluciones judiciales: El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”.

<sup>11</sup> **Primer Precedente de Observancia Obligatoria del XII Pleno del Tribunal Registral**

“Caducidad de medidas cautelares y de ejecución.- Procede cancelar por caducidad, con la formalidad establecida en la Ley 26639, las anotaciones de medidas cautelares y de ejecución, cuando la caducidad se ha producido con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 28473 que modificó el artículo 625 del Código Procesal Civil”.

<sup>12</sup> **Tercer Precedente de Observancia Obligatoria del XIX Pleno del Tribunal Registral**

“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo de su área, siempre que el Área de Catastro determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna”.

<sup>13</sup> **Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**

“Artículo 239º.- Faltas administrativas

Las autoridades y personal al servicio de las entidades, independientemente de su régimen laboral o contractual, incurren en falta administrativa en el trámite de los procedimientos administrativos a su cargo y, por ende, son susceptibles de ser sancionados administrativamente con amonestación, suspensión, cese o destitución atendiendo a la gravedad de la falta, la reincidencia, el daño causado y la intencionalidad con que hayan actuado, en caso de: (...)

9. Incurrir en ilegalidad manifiesta. (...).”



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

Información, aprobado por Resolución N° 060-2010-SUNARP/SN<sup>14</sup>, y los literales a), c), d), i) y p) del artículo 110° y el literal j) del artículo 111° del Reglamento Interno de Trabajo, aprobado por Resolución N° 096-2012-SUNARP/SN<sup>15</sup>; e incurriendo en falta administrativa prevista en el artículo 119° del citado Reglamento<sup>16</sup>.

4. El 13 de febrero de 2015, con Memorándum N° 0010-2015/SUNARP/Z.R.N°IX/GPJ, el impugnante presentó sus descargos, señalando lo siguiente:
- (i) La acción administrativa ha prescrito.
  - (ii) Los Títulos N<sup>os</sup> 153947-2009, 658535-2009, 696821-2009, 739731-2009, 747096-2009, 753484-2009, 862819-2009, 107585-2010, 307532-2010,

<sup>14</sup>Reglamento de Seguridad de la Información, aprobado por Resolución N° 060-2010-SUNARP/SN  
“Artículo 4°.- Responsabilidades en temas de seguridad de la información

Usuario: (...)

c) Utilizar la información de la SUNARP sólo para el cumplimiento de sus funciones y/o fines institucionales. (...).”

“Artículo 19°.- Política de riesgos de seguridad de los servicios ofimáticos

19.6. Los usuarios no deben hacer uso de los servicios ofimáticos de la institución para actividades que no guarden ningún tipo de relación directa con sus funciones. (...).”

<sup>15</sup>Reglamento Interno de Trabajo de la SUNARP, aprobado por Resolución N° 096-2012-SUNARP/SN

“Artículo 110°.- Son obligaciones de los trabajadores, las siguientes:

a) Desempeñar sus obligaciones con dedicación y responsabilidad; efectuar sus tareas con eficiencia, eficacia y tener una conducta digna y honesta. (...)

c) Cumplir con el Reglamento Interno de Trabajo, normas manuales, directivas y otras que imparta la SUNARP, relativas a la función que desempeña.

d) Acatar disciplinadamente las disposiciones verbales o escritas de sus superiores jerárquicos relacionadas con el ejercicio de su cargo, y otras afines que transitoriamente le asignen. (...)

i) Conservar, hacer uso austero y responsable de los equipos, útiles y materiales que le proporcionen para el desempeño de sus labores. (...)

p) Preservar los bienes e información que le sea otorgada por las funciones que realiza, debiendo dárseles el uso institucional previsto. (...).”

“Artículo 111°.- Los trabajadores están prohibidos de: (...)

j) Utilizar los bienes de la institución para realizar actividades ajenas a sus funciones. (...).”

<sup>16</sup>Reglamento Interno de Trabajo de la SUNARP, aprobado por Resolución N° 096-2012-SUNARP/SN

“Artículo 119°.- Constituyen faltas, las previstas en el artículo 440° del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS y modificado por la Resolución Suprema N° 027-2005-JUS; el incumplimiento de las obligaciones e infracciones de las prohibiciones del trabajador dispuestas en el presente RIT; en el Código de ética de la SUNARP, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 287-2002-SUNARP/SN y modificatorias; el incumplimiento de las funciones previstas en el Manual de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN y modificatorias; las contempladas en el artículo 239° de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444; así como las señaladas en el artículo 25° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728, Ley de Productividad y Competitividad Laboral, aprobado por Decreto Supremo N° 003-97-TR”.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

406611-2010 fueron calificados de acuerdo a sus funciones y a la normatividad vigente.

- (iii) Las visualizaciones de títulos y partidas las realizó en ejercicio de su derecho de legítima defensa, establecido en el inciso 23 del artículo 2º de la Constitución Política del Perú, debido a una nota periodística que lo asoció a una organización delictiva, y a efectos de sustentar su defensa y esclarecer la investigaciones en las citaciones policiales que se le efectuó.
5. En el Informe N° 018-2015-SUNARP-ZRNºIX/GPI, del 24 de abril de 2015, la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP concluyó que correspondería declarar la prescripción de la acción administrativa respecto de la calificación indebida de los Títulos N<sup>os</sup> 153947-2009, 658535-2009, 696821-2009, 739731-2009, 747096-2009, 753484-2009, 862819-2009, 107585-2010, 307532-2010, 406611-2010; y, de otra parte, que no se ha acreditado que las visualizaciones de los títulos y partidas hayan estado relacionadas con la denuncia periodística que involucró al impugnante, con las citaciones policiales que se le hizo y/o con los títulos que se le asignó.
6. Mediante Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.NºIX/URH, del 23 de junio de 2015<sup>17</sup>, rectificadas por la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 009-2015-SUNARP-Z.R.NºIX/URH, del 9 de julio de 2015<sup>18</sup>, la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP resolvió imponer al impugnante sanción de suspensión por sesenta (60) días sin goce de haberes, por haber visualizado en el Sistema Informático Registral (SIR) los Títulos N<sup>os</sup> 153947-2009, 97550-2013, 213123-2009, 370910-2009, 753484-2009, 1019846-2013 y 75130-2010, y las Partidas N<sup>os</sup> 12391621, 12331622, 12391623 y 12391624, que no se encontraban vinculadas a la calificación de los títulos que le fueron asignados; transgrediendo el literal c) del Rubro Usuario del artículo 4º y el numeral 19.6 del artículo 19º del Reglamento de Seguridad de la Información, y los literales a), c), d), i) y p) del artículo 110º y el literal j) del artículo 111º del Reglamento Interno de Trabajo; e incurriendo en falta administrativa prevista en el artículo 119º del citado Reglamento.

#### TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN

7. Al no encontrarse conforme con lo dispuesto en la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.NºIX/URH, el 15 de julio de 2015, el impugnante interpuso recurso de apelación contra ésta, bajo los siguientes argumentos:

<sup>17</sup>Notificada al impugnante el 23 de junio de 2015.

<sup>18</sup>Notificada al impugnante el 9 de julio de 2015.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

- (i) Se ha vulnerado el principio de inmediatez.
  - (ii) Se ha vulnerado el derecho de defensa, debido a que no se le notificó oportunamente el Informe Especial N° 004-2014-2-0310, el cual sustentó el inicio del procedimiento administrativo y tuvo carácter de prueba pre constituida.
  - (iii) Se ha vulnerado el principio de presunción de inocencia, puesto que antes de que efectúe su descargo, su empleador ya había adoptado una decisión.
  - (iv) Se ha vulnerado los principios de razonabilidad y proporcionalidad, considerando que a otros registradores públicos, por conductas similares o faltas más graves, se les impuso sanciones menores.
  - (v) Se ha vulnerado el principio de tipicidad.
  - (vi) Las visualizaciones de títulos y partidas las realizó en ejercicio de su derecho de defensa, debido a una nota periodística que lo asoció a una organización delictiva, y a las citaciones policiales que se le efectuó.
8. Con Oficio N° 981-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ-JEF, la Jefatura de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP remitió al Tribunal del Servicio Civil, en adelante el Tribunal, el recurso de apelación interpuesto por el impugnante, así como los antecedentes que dieron origen al acto impugnado.

## ANÁLISIS

### De la competencia del Tribunal del Servicio Civil

9. De conformidad con el artículo 17° del Decreto Legislativo N° 1023<sup>19</sup>, en su versión original, el Tribunal tiene por función la resolución de controversias individuales que se susciten al interior del Sistema Administrativo de Gestión de Recursos Humanos, en materia de acceso al servicio civil, evaluación y progresión

<sup>19</sup>Decreto Legislativo N° 1023 - Decreto Legislativo que crea la Autoridad Nacional del Servicio Civil, Rectora del Sistema Administrativo de Gestión de Recursos Humanos

**“Artículo 17°.- Tribunal del Servicio Civil**

El Tribunal del Servicio Civil - el Tribunal, en lo sucesivo - es un órgano integrante de la Autoridad que tiene por función la resolución de controversias individuales que se susciten al interior del Sistema.

El Tribunal es un órgano con independencia técnica para resolver en las materias de su competencia. Conoce recursos de apelación en materia de:

- a) Acceso al servicio civil;
- b) Pago de retribuciones;
- c) Evaluación y progresión en la carrera;
- d) Régimen disciplinario; y,
- e) Terminación de la relación de trabajo.

El Tribunal constituye última instancia administrativa. Sus resoluciones podrán ser impugnadas únicamente ante la Corte Superior a través de la acción contenciosa administrativa.

Por decreto supremo refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, previa opinión favorable de la Autoridad, se aprobarán las normas de procedimiento del Tribunal”.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

en la carrera, régimen disciplinario, terminación de la relación de trabajo y pago de retribuciones; siendo la última instancia administrativa.

10. No obstante, desde la entrada en vigencia de la Ley N° 29951 - Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2013, acorde a lo dispuesto por su Centésima Tercera Disposición Complementaria Final<sup>20</sup>, el Tribunal carece de competencia para conocer y emitir un pronunciamiento respecto del fondo de los recursos de apelación en materia de pago de retribuciones.
11. Asimismo, conforme a lo señalado en el fundamento jurídico 23 de la Resolución de Sala Plena N° 001-2010-SERVIR/TSC<sup>21</sup>, precedente de observancia obligatoria sobre competencia temporal, el Tribunal es competente para conocer en segunda y última instancia administrativa los recursos de apelación que sean presentados ante las entidades a partir del 15 de enero de 2010, siempre y cuando, versen sobre las materias establecidas en el artículo 17° del Decreto Legislativo N° 1023.
12. En tal sentido, al ser el Tribunal el único órgano que resuelve la segunda y última instancia administrativa en vía de apelación en las materias de acceso al servicio civil, evaluación y progresión en la carrera, régimen disciplinario, y terminación de la relación de trabajo, con la resolución del presente caso asume dicha competencia, pudiendo ser sus resoluciones impugnadas solamente ante el Poder Judicial.
13. Se advierte que el recurso de apelación suscrito por el impugnante:
  - (i) Ha sido interpuesto después del 15 de enero de 2010.
  - (i) Ha sido interpuesto dentro del plazo de los quince (15) días de notificado el acto materia de impugnación, conforme lo dispone el artículo 17° del Reglamento del Tribunal, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2010-PCM, modificado por el Decreto Supremo N° 135-2013-PCM y por la Segunda Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Supremo N° 040-2014-PCM.
  - (ii) Cumple formalmente con los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 18° del Reglamento del Tribunal.
14. Considerando que es deber de todo órgano decisor, en cautela del debido procedimiento, resolver la controversia puesta a su conocimiento según el mérito

<sup>20</sup> Ley N° 29951 - Ley del Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2013

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

“CENTÉSIMA TERCERA.- Deróguese el literal b) del artículo 17 del Decreto Legislativo N° 1023, Decreto Legislativo que crea la Autoridad Nacional del Servicio Civil, rectora del Sistema Administrativo de Gestión de Recursos Humanos”.

<sup>21</sup> Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 17 de agosto de 2010.





“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

de lo actuado; y, habiéndose procedido a la valoración de los documentos y actuaciones que obran en el expediente, corresponde en esta etapa efectuar el análisis jurídico del recurso de apelación.

Del régimen disciplinario aplicable

15. Mediante la Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil, publicada el 4 de julio de 2013 en el Diario Oficial “El Peruano”, se aprobó un nuevo régimen del servicio civil para las personas que prestan servicios en las entidades públicas del Estado y aquellas que se encuentran encargadas de su gestión, con la finalidad de alcanzar mayores niveles de eficacia y eficiencia, así como prestar efectivamente servicios de calidad a la ciudadanía, promoviendo además el desarrollo de las personas que lo integran.
16. Al respecto, en el Título V de la citada Ley, se establecieron las disposiciones que regularían el régimen disciplinario y el procedimiento sancionador, las mismas que conforme a lo dispuesto por la Novena Disposición Complementaria Final de la Ley del Servicio Civil<sup>22</sup>, serían aplicables una vez que entre en vigencia la norma reglamentaria sobre la materia.
17. Es así que, el 13 de junio de 2014, se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” el Reglamento General de la Ley del Servicio Civil, aprobado por Decreto Supremo N° 040-2014-PCM, en cuya Undécima Disposición Complementaria Transitoria<sup>23</sup> se estableció que el título correspondiente al régimen disciplinario y procedimiento sancionador entraría en vigencia a los tres (3) meses de su publicación, es decir, a partir del 14 de septiembre de 2014.

<sup>22</sup> Ley N° 30057 - Ley del Servicio Civil  
**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**  
“NOVENA.- Vigencia de la Ley

a) (...) Las normas de esta ley sobre la capacitación y la evaluación del desempeño y el Título V, referido al régimen disciplinario y procedimiento sancionador, se aplican una vez que entren en vigencia las normas reglamentarias de dichas materias, con excepción de lo previsto en los artículos 17° y 18° de esta ley, que se aplican una vez que se emita la resolución de inicio del proceso de implementación. (...)”.

<sup>23</sup> Reglamento General de la Ley N° 30057, aprobado por el Decreto Supremo N° 040-2014-PCM  
**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**  
“UNDÉCIMA.- Del régimen disciplinario

El título correspondiente al régimen disciplinario y procedimiento sancionador entra en vigencia a los tres (3) meses de publicado el presente reglamento con el fin que las entidades adecuen internamente al procedimiento.

Aquellos procedimientos disciplinarios que fueron instaurados con fecha anterior a la entrada en vigencia del régimen disciplinario de la Ley 30057 se regirán por las normas por las cuales se les imputó responsabilidad administrativa hasta su terminación en segunda instancia administrativa”.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

18. En ese sentido, a partir del 14 de septiembre de 2014, resultan aplicables las disposiciones establecidas en el Título V de la Ley del Servicio Civil y el Título VI del Libro I de su Reglamento General, entre los que se encontraban comprendidos aquellos trabajadores sujetos bajo los regímenes de los Decretos Legislativos N<sup>os</sup> 276, 728 y 1057, estando excluidos sólo los funcionarios públicos que hayan sido elegidos mediante elección popular, directa y universal, conforme lo establece el artículo 90<sup>o</sup> del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil<sup>24</sup>.
19. En concordancia con lo señalado en el numeral precedente, a través de la Directiva N<sup>o</sup> 02-2015-SERVIR/GPGSC - “Régimen Disciplinario y Procedimiento Sancionador de la Ley N<sup>o</sup> 30057, Ley del Servicio Civil”, aprobada por Resolución de Presidencia Ejecutiva N<sup>o</sup> 101-2015-SERVIR-PE, se efectuó diversas precisiones respecto al régimen disciplinario y el procedimiento sancionador regulado en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General, señalando en su numeral 4.1<sup>25</sup> que dichas disposiciones resultaban aplicables a todos los servidores y ex servidores de los regímenes regulados por los Decretos Legislativos N<sup>os</sup> 276, 728, 1057 y Ley N<sup>o</sup> 30057.
20. Por tanto, a partir del 14 de septiembre de 2014 resultan aplicables las normas previstas en el Título V de la Ley del Servicio Civil y el Título VI del Libro I de su

<sup>24</sup> **Reglamento General de la Ley N<sup>o</sup> 30057, aprobado por el Decreto Supremo N<sup>o</sup> 040-2014-PCM**  
**“Artículo 90<sup>o</sup>.- Ámbito de Aplicación**

Las disposiciones de este Título se aplican a los siguientes servidores civiles:

- a) Los funcionarios públicos de designación o remoción regulada, con excepción del Defensor del Pueblo, el Contralor General de la República, los miembros del Jurado Nacional de Elecciones, los miembros del Consejo Nacional de la Magistratura, el Jefe de la Oficina Nacional de Procesos Electorales, el Jefe del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, los miembros del Directorio del Banco Central de Reserva y el Superintendente de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- b) Los funcionarios públicos de libre designación y remoción, con excepción de los Ministros de Estado.
- c) Los directivos públicos;
- d) Los servidores civiles de carrera;
- e) Los servidores de actividades complementarias y
- f) Los servidores de confianza.

Los funcionarios públicos de elección popular, directa y universal se encuentran excluidos de la aplicación de las disposiciones del presente Título. Su responsabilidad administrativa se sujeta a los procedimientos establecidos en cada caso”.

<sup>25</sup> **Directiva N<sup>o</sup> 02-2015-SERVIR/GPGSC - “Régimen Disciplinario y Procedimiento Sancionador de la Ley N<sup>o</sup> 30057, Ley del Servicio Civil”, aprobada por la Resolución de Presidencia Ejecutiva N<sup>o</sup> 101-2015-SERVIR-PE**

**“4. ÁMBITO**

4.1 La presente directiva desarrolla las reglas procedimentales y sustantivas del régimen disciplinario y procedimiento sancionador y es aplicable a todos los servidores y ex servidores de los regímenes regulados bajo los Decretos Legislativos 276, 728, 1057 y Ley N<sup>o</sup> 30057, con las exclusiones establecidas en el artículo 90 del Reglamento. (...)”.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

Reglamento General, a todos los servidores y ex servidores comprendidos bajo los regímenes laborales de los Decretos Legislativos N<sup>os</sup> 276, 728 y 1057.

21. Por su parte, respecto a la vigencia del régimen disciplinario y el procedimiento administrativo disciplinario, en el numeral 6 de la Directiva N<sup>o</sup> 02-2015-SERVIR/GPGSC, se estableció cuales debían ser las normas que resultaban aplicables atendiendo al momento de la instauración del procedimiento administrativo, para lo cual se especificó los siguientes supuestos:

- (i) Los procedimientos administrativos disciplinarios instaurados antes del 14 de septiembre de 2014, se rigen por las normas sustantivas y procedimentales vigentes al momento de la instauración del procedimiento hasta la resolución de los recursos de apelación que, de ser el caso, se interpongan contra los actos que ponen fin al procedimiento.
- (ii) Los procedimientos administrativos disciplinarios instaurados desde el 14 de septiembre de 2014, por hechos cometidos con anterioridad a dicha fecha, se rigen por las reglas procedimentales previstas en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General, y por las reglas sustantivas aplicables al momento en que se cometieron los hechos.
- (iii) Los procedimientos administrativos disciplinarios instaurados desde el 14 de septiembre de 2014, por hechos cometidos a partir de dicha fecha, se regirán por las normas procedimentales y sustantivas sobre régimen disciplinario previstas en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General.
- (iv) Si en segunda instancia administrativa o en la vía judicial se declarase la nulidad en parte o de todo lo actuado, el procedimiento se regiría por las reglas procedimentales previstas en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General, y por las reglas sustantivas aplicables al momento en que se cometieron los hechos.

22. Respecto a las reglas procedimentales y sustantivas de la responsabilidad disciplinaria, corresponde señalar que en el numeral 7 de la Directiva N<sup>o</sup> 02-2015-SERVIR/GPGSC<sup>26</sup>, se especificó qué normas serían consideradas procedimentales y

<sup>26</sup>Directiva N<sup>o</sup> 02-2015-SERVIR/GPGSC - “Régimen Disciplinario y Procedimiento Sancionador de la Ley N<sup>o</sup> 30057, Ley del Servicio Civil”, aprobada por la Resolución de Presidencia Ejecutiva N<sup>o</sup> 101-2015-SERVIR-PE

**“7. REGLAS PROCEDIMENTALES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE LA RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA**

Se considera como normas procedimentales y sustantivas, para efectos de los dispuesto en el numeral 6 de la presente directiva, las siguientes:

**7.1 Reglas procedimentales:**

- Autoridades competentes del procedimiento administrativo disciplinario.
- Etapas y fases del procedimiento administrativo disciplinario y plazos para la realización de actos procedimentales.
- Formalidades previstas para la emisión de los actos procedimentales.
- Reglas sobre actividad probatoria y ejercicio del derecho de defensa.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

sustantivas, conforme a continuación se detalla:

- (i) Reglas procedimentales: Autoridades competentes, etapas y fases del procedimiento administrativo, plazos y formalidades de los actos procedimentales, reglas sobre actividad probatoria y ejercicio del derecho de defensa, medidas cautelares y plazos de prescripción.
  - (ii) Reglas sustantivas: Los deberes y/u obligaciones, prohibiciones, incompatibilidades, y derechos de los servidores, así como faltas y sanciones.
23. En el presente caso, de la documentación que obra en el expediente administrativo, se aprecia que el impugnante está sujeto al régimen laboral de la actividad privada, regulado por el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728 - Ley de Productividad y Competitividad Laboral, aprobado por Decreto Supremo N° 003-97-TR, en adelante el TUO.
24. Asimismo, se aprecia que los hechos que motivaron el inicio del procedimiento disciplinario y por los cuales se le sancionó, ocurrieron durante mayo de 2012, mayo, julio y octubre de 2013, y julio y agosto de 2014, por lo que resultan aplicables las normas sustantivas en materia disciplinaria vigentes al momento en que se cometieron tales hechos; y que, el inicio del procedimiento disciplinario se dispuso el 2 de febrero de 2015, por lo que resultan aplicables las normas procedimentales dispuestas en la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General.

De las autoridades competentes del procedimiento

25. De conformidad con el numeral 93.1 del artículo 93° del Reglamento General de la Ley del Servicio Civil, la competencia para conducir el procedimiento administrativo disciplinario y sancionar, corresponde en primera instancia a:
- (i) En el caso de la sanción de amonestación escrita, el jefe inmediato instruye y sanciona, y el jefe de recursos humanos, o el que haga sus veces, oficializa la sanción.
  - (ii) En el caso de la sanción de suspensión, el jefe inmediato es el órgano instructor, y el jefe de recursos humanos, o el que haga sus veces, es el órgano sancionador y quien oficializa la sanción.

- Medidas cautelares.

- Plazos de prescripción.

7.2 Reglas sustantivas:

- Los deberes y/u obligaciones, prohibiciones, incompatibilidades y derechos de los servidores.

- Las faltas.

- Las sanciones: tipos, determinación graduación y eximentes”.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

- (iii) En el caso de la sanción de destitución, el jefe de recursos humanos es el órgano instructor, y el titular de la entidad es el órgano sancionador y quien oficializa la sanción.
26. En el presente caso, el procedimiento disciplinario contra el impugnante se instauró mediante Resolución de Gerencia N° 051-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI, del 2 de febrero de 2015, emitida por la Gerencia de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP, órgano competente de la fase instructiva. Asimismo, la sanción fue impuesta mediante Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH, del 23 de junio de 2015, emitida por la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP, órgano competente de la fase sancionadora.
27. En consecuencia, esta Sala estima que el procedimiento se ha llevado a cabo por las autoridades competentes de conformidad con la Ley del Servicio Civil y su Reglamento General.

De la acreditación de la falta imputada al impugnante

28. Mediante Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH, se impuso al impugnante sanción de suspensión por sesenta (60) días sin goce de haberes, por haber visualizado en el Sistema Informático Registral títulos y partidas que no se encontraban vinculadas a la calificación de los que le fueron asignados, de acuerdo al detalle siguiente:

Título y/o Partida Registral	Fecha de visualización en el SIR
Título N° 153947-2009	16 de julio y 22 de agosto de 2014
Título N° 97550-2013	22 de agosto de 2014
Título N° 213123-2009	16 de julio de 2014
Título N° 370910-2009	22 de agosto de 2014
Título N° 753484-2009	21 de agosto de 2014
Título N° 1019846-2013	29 de octubre de 2013
Título N° 75130-2010	12 de julio de 2013
Partida N° 12391621	27 de mayo y 12 de julio de 2013
Partida N° 12331622	8 de mayo de 2012 y 27 de mayo de 2013
Partida N° 12391623	8 de mayo de 2012 y 27 de mayo de 2013
Partida N° 12391624	8 de mayo de 2012 y 12 de julio de 2013

29. Sobre el particular, el impugnante ha señalado que realizó las visualizaciones de los títulos y partidas en ejercicio de su derecho de defensa, debido a que se publicó una nota periodística que lo asociaba a una organización delictiva y se le efectuó citaciones policiales.



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

30. Así tenemos que el impugnante ha reconocido su conducta infractora, esto es, haber utilizado el Sistema Informático Registral (SIR) de la SUNARP para la visualización de títulos y partidas no relacionados con los que estuvieron a su cargo; por lo que no existe controversia al respecto, habiendo quedado acreditado el hecho imputado.
31. Sin embargo, el impugnante ha justificado su conducta señalando que se le involucró en hechos ilícitos de la denominada “Organización Orellana” a través de una nota periodística del diario “La República”, y que a raíz de esa nota, fue denunciado por la Fiscalía Supranacional Corporativa Especializada en Delitos de Corrupción de Funcionarios, de modo que requería conocer el contenido de los títulos y partidas a efectos de sustentar su defensa, precisando lo siguiente:
- (i) Sobre los Títulos N<sup>os</sup> 153947-2009, 97550-2013, 213123-2009 y 370910-2009, éstos se encuentran relacionados a dos (2) partidas registrales que corresponden al Hospital Hermilio Valdizán, el cual fue mencionado el 16 de julio de 2014, por el congresista de iniciales V.A.G.B. en la entrevista que le hizo la periodista de iniciales R.M.P. respecto de la mafia de Rodolfo Orellana.
  - (ii) Sobre el Título N<sup>o</sup> 753484-2009, la Fiscalía inició investigaciones en su contra por su inscripción registral.
32. Ahora bien, de la revisión del expediente administrativo se aprecian notas periodísticas del diario “La República” del 22 de junio de 2014, del diario “Perú 21”, del 1 de julio de 2014, y del diario “Gestión” del 4 de julio de 2014, además de la nota citada en el Informe N<sup>o</sup> 018-2015-SUNARP-ZRN<sup>o</sup>IX/GPI; en las cuales, si bien se trata la organización criminal de Rodolfo Orellana vinculada al tráfico de terrenos, lavado de activos, entre otros delitos, no se hace referencia expresa a ninguno de los títulos y/o partidas que fueron objeto de visualización; siendo que, a criterio de esta Sala, la sola mención a los terrenos del Hospital Hermilio Valdizán en una nota periodística o en una entrevista no resultaría suficiente para determinar la visualización de cuatro (4) títulos en específico.
33. Además, no obra en el expediente administrativo documento alguno que acredite la investigación fiscal seguida al impugnante por la inscripción del Título N<sup>o</sup> 753484-2009.
34. Respecto de los Títulos N<sup>os</sup> 1019846-2013 y 75130-2010, y las Partidas N<sup>os</sup> 12391621, 12331622, 12391623 y 12391624, el impugnante señaló que éstos se encuentran relacionadas con el grupo Orellana, y que se le denunció por la inscripción de su independización, debiendo acudir a las citaciones policiales.
35. No obstante, la visualización de tales partidas y títulos datan de mayo y julio de



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

2013, es decir, antes de la difusión periodística en los distintos medios sobre el caso de la “Organización Orellana”; y la justificación de los permisos otorgados por la SUNARP al impugnante para acudir a citaciones policiales del 10 de mayo de 2012, 21 de mayo de 2012, 28 de mayo de 2013, 26 de setiembre de 2013 y 3 de octubre de 2013, no corroboran que tales diligencias traten sobre su actuación en la inscripción de los Títulos N<sup>os</sup> 1019846-2013 y 75130-2010, o en las inscripciones extendidas en las Partidas N<sup>os</sup> 12391621, 12331622, 12391623 y 12391624.

36. De otra parte, el impugnante ha señalado que en el presente procedimiento administrativo se ha vulnerado el principio de inmediatez. Al respecto ha de señalarse que de acuerdo con el artículo II del Título Preliminar del Reglamento de la Ley N<sup>o</sup> 30057, *“No se pueden aplicar principios, normas o reglas específicos de otros regímenes como los del Decreto Legislativo 276, Decreto Legislativo 728, Decreto Legislativo 1057 y entre otros, ni de las carreras especiales, salvo remisión expresa prevista en el presente reglamento”*.
37. Asimismo, en relación con los principios de la potestad disciplinaria, el artículo 92<sup>o</sup> del Reglamento de la Ley N<sup>o</sup> 30057 ha precisado que la potestad disciplinaria se rige por los principios enunciados en el artículo 230 de la Ley 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.
38. Por ende, al tratarse el principio de inmediatez, de un principio recogido en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N<sup>o</sup> 728, que regula el régimen laboral de la actividad privada, éste no resulta aplicable al caso en concreto en el cual se está procesando al impugnante bajo las normas procedimentales de la Ley N<sup>o</sup> 30057 y su Reglamento.
39. En relación al argumento del impugnante referido a que se ha vulnerado el principio de presunción de inocencia, debido a que antes de efectuar su descargo, su empleador ya había adoptado la decisión de sancionarlo; cabe señalar que, el 13 de febrero de 2015, el impugnante presentó sus descargos sobre las faltas imputadas, y el 24 de abril de 2015, la autoridad instructora emitió su informe concluyendo la subsistencia de su responsabilidad por las visualizaciones de los títulos y partidas no vinculados con los que le fue asignados, es decir, aproximadamente dos (2) meses después. Además, si bien el informe oral del impugnante se realizó el mismo día en que se le notificó la resolución de sanción, esto es, el 23 de junio de 2015, dicho informe se llevó a cabo a las 10:30 a.m., y la notificación se efectuó a la 1:50 p.m.; por lo que no se advierte en el expediente administrativo elemento o documento alguno que acredite que se vulneró el principio de presunción de inocencia respecto del impugnante.
40. En relación al argumento del impugnante referido a que se ha vulnerado el principio de tipicidad; cabe señalar que, el numeral 4 del artículo 230<sup>o</sup> de la Ley N<sup>o</sup>



“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, al desarrollar el principio de tipicidad de la potestad sancionadora administrativa, determina que sólo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango legal mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Por lo tanto, las entidades sólo podrán sancionar la comisión de conductas que hayan sido previamente tipificadas como ilícitas, mediante normas que describan de manera clara y específica el supuesto de hecho infractor y la sanción aplicable<sup>27</sup>.

41. En el presente caso, se le ha imputado al impugnante haber utilizado el Sistema Informático Registral (SIR) de la SUNARP para visualizar siete (7) títulos y cuatro (4) partidas que no se encontraban vinculadas a la calificación de los títulos que le fueron asignados; vulnerando el literal c) del Rubro Usuario del artículo 4º y el numeral 19.6 del artículo 19º del Reglamento de Seguridad de la Información, que regulan la obligación de usar la información de la SUNARP sólo para el cumplimiento de funciones o fines institucionales, y la prohibición de usar los servicios ofimáticos de la SUNARP para actividades ajenas al desarrollo de funciones; así como los literales a), c), d), i) y p) del artículo 110º y el literal j) del artículo 111º del Reglamento Interno de Trabajo, que regulan la obligación de desempeñarse de manera responsable y honesta, haciendo buen uso de los recursos asignados y de la información otorgada.
42. En tal sentido, la conducta que le fue imputada al impugnante se encuadra en los supuestos normativos que sustentaron la resolución que le instauró proceso administrativo disciplinario y la resolución que le impuso sanción; de modo que, no se ha vulnerado el principio de tipicidad y el debido procedimiento administrativo.
43. Finalmente, en relación al argumento del impugnante referido a que se han vulnerado los principios de proporcionalidad y razonabilidad en su sanción; el Tribunal Constitucional ha señalado que “(...) el principio de razonabilidad parece sugerir una valoración respecto del resultado del razonamiento del juzgador expresado en su decisión, mientras que el procedimiento para llegar a este resultado sería la aplicación del principio de proporcionalidad con sus tres subprincipios: de adecuación, de necesidad y de proporcionalidad en sentido estricto o ponderación (...)”; y que el principio de proporcionalidad cobra especial relevancia en la actuación de la administración pública “(...) debido a los márgenes de discreción con que inevitablemente actúa la Administración para atender las demandas de una sociedad en constante cambio, pero también, debido a la

<sup>27</sup>VERGARAY, Verónica y GÓMEZ, Hugo APAC, *La Potestad Sancionadora y los Principios del Derecho Sancionador. En: Sobre la Ley del Procedimiento Administrativo General, Libro Homenaje a José Alberto Bustamante Belaunde*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Lima. 2009. p.403.





“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

*presencia de cláusulas generales e indeterminadas como el interés general o el bien común, que deben ser compatibilizados con otras cláusulas o principios igualmente abiertos a la interpretación, como son los derechos fundamentales o la propia dignidad de las persona”.*<sup>28</sup>

44. Por otro lado, como señala Carlos Blancas Bustamante, citando a Vásquez Vialard: *“no basta tomar solo en cuenta el hecho que dio fundamento a la decisión; debe juzgarse su gravedad en función del contexto (cargo desempeñado por el trabajador, antecedentes laborales, currículo laboral, etc.)”*<sup>29</sup>.
45. De modo que el principio de razonabilidad y proporcionalidad constituye un límite a la potestad sancionadora del empleador que garantiza que la medida disciplinaria impuesta guarde correspondencia con los hechos. Lo que implica que la entidad, luego de que haya comprobado objetivamente la comisión de la falta imputada, deba elegir la sanción a imponer valorando elementos como la gravedad de la falta, los antecedentes del trabajador, el cargo desempeñado u otros, de modo que la sanción resulte menos gravosa para el impugnante.
46. Bajo este contexto, se puede apreciar que la SUNARP después de comprobar la responsabilidad del impugnante, optó por la sanción de suspensión por sesenta (60) días sin goce de haberes.
47. En este caso, se aprecia el cargo de registrador público que el impugnante desempeña, la trascendencia de la labor que realiza, el tiempo que presta servicios en la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUNARP y su consecuente experiencia laboral, así como la sanción de suspensión que le fue impuesta anteriormente y que obra en su legajo personal; por lo que esta Sala considera válido que se hayan tomado en consideración tales circunstancias al momento de imponer la sanción al impugnante mediante Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/URH, y estima por tanto, que no se ha vulnerado el principio de razonabilidad y proporcionalidad.
48. Por lo expuesto, se puede establecer claramente que los argumentos expuestos por el impugnante para negar la comisión de su falta y/o eximirse de la sanción no se encuentran debidamente fundamentados ni probados, razón por la cual deben ser desestimados.
49. En tal sentido, atendiendo a lo señalado en los numerales precedentes, así como a la información que obra en el expediente administrativo, se encuentra acreditada

<sup>28</sup> Sentencia recaída en el expediente N° 2192-2004-AA /TC. Fundamento Undécimo.

<sup>29</sup> Blancas Bustamante, Carlos. *“El despido en el derecho laboral Peruano”*, 2da. Ed., Ara Editores, Lima, 2006, p.230.



PERÚ

Presidencia  
del Consejo de Ministros

Autoridad Nacional  
del Servicio Civil

Tribunal del Servicio  
Civil

“Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú”  
“Año de la Consolidación del Mar de Grau”

la falta por la cual se sancionó al impugnante.

Por las consideraciones expuestas, este cuerpo Colegiado estima que debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por el impugnante.

En ejercicio de las facultades previstas en el artículo 17º del Decreto Legislativo N° 1023, la Segunda Sala del Tribunal del Servicio Civil;

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar INFUNDADO el recurso de apelación interpuesto por el señor PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA y, en consecuencia, se CONFIRMA la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 004-2015-SUNARP-Z.R.NºIX/URH, del 23 de junio de 2015, rectificada por la Resolución de la Unidad de Recursos Humanos N° 009-2015-SUNARP-Z.R.NºIX/URH, del 9 de julio de 2015, ambas emitidas por la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS; al haberse acreditado la comisión de la falta imputada.

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución al señor PEDRO RAUL GUZMAN MOLINA y a la Jefatura de la Unidad de Recursos Humanos de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, para su cumplimiento y fines pertinentes.

**TERCERO.-** Devolver el expediente a la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

**CUARTO.-** Declarar agotada la vía administrativa debido a que el Tribunal del Servicio Civil constituye última instancia administrativa.

**QUINTO.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional ([www.servir.gob.pe](http://www.servir.gob.pe)).


Regístrese, comuníquese y publíquese.

ROLANDO SALVATIERRA  
COMBINA  
VOCAL

GUILLERMO JULIO MIRANDA  
HURTADO  
PRESIDENTE

OSCAR ENRIQUE GÓMEZ  
CASTRO  
VOCAL

L16/P4

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE          TESIS</b>	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 07 Fecha : 15-01-2017 Página : 1 de 1
--	---	---

Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

**“ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL MARCO DEL CASO ORELLANA”**, del estudiante **ANGIE ESTEFANY YANCAN OLIVERA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **20%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 13 de diciembre de 2018

  
 .....  
 Firma

**José Jorge Rodríguez Figueroa**

**DNI: 10729462**

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA

Angie Estefany Yancan Olivera

ASESOR

Morales Cauti, Guisepi Paul

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho Civil

LIMA- PERÚ

2017

Resumen de coincidencias

20 %

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 1  | Entregado a Universida...<br>Trabajo del estudiante  | 6 %  |
| 2  | www.scribd.com<br>Fuente de Internet                 | 1 %  |
| 3  | www.slideshare.net<br>Fuente de Internet             | 1 %  |
| 4  | Entregado a Universida...<br>Trabajo del estudiante  | 1 %  |
| 5  | es.scribd.com<br>Fuente de Internet                  | 1 %  |
| 6  | tesis.pucp.edu.pe<br>Fuente de Internet              | 1 %  |
| 7  | Entregado a Pontificia ...<br>Trabajo del estudiante | 1 %  |
| 8  | www.sunarp.gob.pe<br>Fuente de Internet              | 1 %  |
| 9  | www.derechoycambios...<br>Fuente de Internet         | 1 %  |
| 10 | larepublica.pe                                       | <1 % |





# UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE

La escuela de Derecho

---

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

Yancan Olivera Angie Estefany

INFORME TÍTULADO:

Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana

---

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

---

Abogada

SUSTENTADO EN FECHA: \_\_\_\_\_

NOTA O MENCIÓN: \_\_\_\_\_

  
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN



Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)
Yancan Olivera Angie Estefany
D.N.I. : 76935354
Domicilio : Av. Rep. Del Perú 1162 Urb. Huaquillay. Comas
Teléfono : Fijo : 5370249 Móvil :933700861
E-mail : anteff615@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:
[X] Tesis de Pregrado
Facultad : Derecho
Escuela : Derecho
Carrera : Derecho
Título : Abogada
[ ] Tesis de Post Grado
[ ] Maestría [ ] Doctorado
Grado : .....
Mención : .....

3. DATOS DE LA TESIS

Autor (es) Apellidos y Nombres:
Yancan Olivera Angie Estefany
.Título de la tesis:
Análisis del Fraude Inmobiliario y la afectación de los Principios Registrales
en el marco del Caso Orellana
Año de publicación : 2018

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento, autorizo a la Biblioteca UCV-Lima Norte, a publicar en texto completo mi tesis.

Firma : [Handwritten Signature]

Fecha : 13-12-18