



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL
NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE
DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO
FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE
TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016”**

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA

ASESORA:

DRA. GRETHEL SILVA HUAMANTUMBA

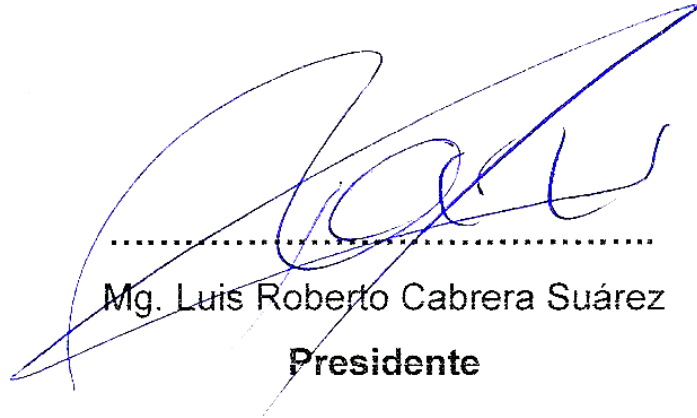
LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CIVIL

TARAPOTO – PERÚ

2017

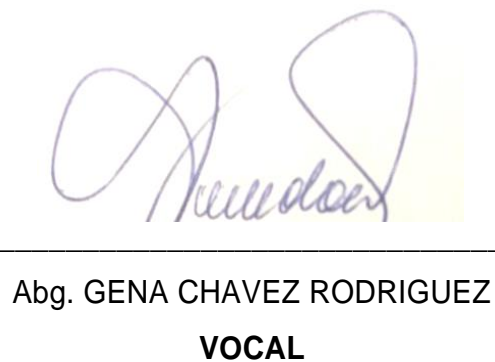
PAGINA DEL JURADO:



.....
Mg. Luis Roberto Cabrera Suárez
Presidente



.....
Dra. Grethel Silva Huamantumba
Secretaria



.....
Abg. GENA CHAVEZ RODRIGUEZ
VOCAL

DEDICATORIA

A **DIOS**, por brindarme su cuidado y protección en cada momento, tanto en mis logros personales, así como en mis logros de preparación profesional.

A mama **NILA**, quien siempre estuvo presente en cada día de mi vida, dando lo mejor que tiene para verme bien y feliz.

A papa **DEME**, quien demostró ser el mejor papa del mundo, y por qué, por ser el mejor padre del mundo, nunca me fallara o abandonara.

AGRADECIMIENTO

A **DIOS**, por darme la vida, salud, amor y por haberme rodeado de personas maravillosas, como son mi familia y amigos.

A mis padres **NILA** y **DEMETRIO**, quienes me dieron todo lo que necesitaba, y quienes siempre están allí para mí, así como yo para ellos, a ellos les debo este logro, por su esfuerzo y dedicación.

A mis **ASESORES** y **DOCENTES**, ya que gracias a ellos me estoy formando un profesional de bien, gracias a ellos por su tiempo invertido en mi aprendizaje y desarrollo en mi formación profesional.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

DECLARACIÓN JURADA

Yo DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, identificado con DNI N° 47261382, con la tesis de investigación titulada **“DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016”**.

Declaro bajo juramento que:

- 1) La tesis realizada es mi autoría.
- 2) He respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes que se ha consultado. Por ende, la tesis desarrollada no ha sido materia de plagio, ya sea en todo o en parte.
- 3) La tesis no ha sido auto plagiada; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para la obtención de algún grado académico previo o un título profesional.
- 4) Los datos mostrados en los resultados son totalmente verdaderos, no han sido duplicados, falseados o copiados y por ende los resultados presentados en la tesis se constituirán en aportes a la realidad problemática investigada.

De identificarse la realización de fraude (datos falsos), plagio (información sin la debida cita a los autores de los mismos), auto plagio (presentar como nuevo algún trabajo de investigación como propio que ya ha sido publicado anteriormente por otra persona), piratería (el uso ilícito de la información ajena) o falsificación (representar falsamente las ideas de alguien más), por lo tanto asumo las consecuencias y sanciones que de mi accionar se deriven, de manera que me someto a la normatividad vigente de la Universidad Cesar Vallejo.

Tarapoto, Junio del 2017

DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA

DNI N° 47261382

PRESENTACIÓN

SEÑORES MIEMBROS DEL JURADO:

En cumplimiento a lo dispuesto en el reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad César Vallejo, se pone a vuestra consideración la presente Tesis Titulada **“DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016”**, la misma que someto a su consideración, esperando que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el Título Profesional de Abogado.

El autor.

INDICE TEÓRICO

PAGINA DEL JURADO:	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD	v
PRESENTACIÓN	vi
INDICE TEÓRICO	vii
INDICE DE TABLAS	ix
INDICE DE GRÁFICOS	x
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
I. INTRODUCCIÓN	13
1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA	13
1.2 TRABAJOS PREVIOS	18
1.3 TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA	22
1.3.1. El problema del fraude inmobiliario	22
1.3.2. Nulidad de escrituras publicas	24
1.3.3. Actos de administración y actos de disposición	28
1.3.4. Nulidad de Acto Jurídico	36
1.3.4.1. Nulidad absoluta	37
a). Respecto de la nulidad por falta de la manifestación de voluntad de contratante.	37
b). Respecto de la nulidad por la incapacidad absoluta del agente.	38
c). Respecto a la nulidad emanada por objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable	38
d). Respecto de la nulidad por fin ilícito.	39
f). Respecto de la nulidad por no revestir la forma prescrita bajo sanción de nulidad	40
g). Respecto de la nulidad derivada por mandato de ley.	40
h). Respecto a la nulidad emanada por estar comprendido dentro de los alcances del artículo V del título preliminar.	41
1.3.4.2. Nulidad relativa	41
a). Respecto a la anulabilidad por la incapacidad relativa del agente interviniente	41
b). Respecto de la anulabilidad emanada por vicio de la voluntad. .	42

c). anulabilidad por simulación relativa.....	43
1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	44
1.5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	44
1.5.1 Implicaciones Prácticas:.....	44
1.5.2 Metodológica:.....	45
1.5.3 Relevancia social:.....	45
1.5.4 Implicancias teóricas:	45
1.5.5 Pertinencia del estudio:	46
1.6. HIPÓTESIS.....	46
1.7. OBJETIVOS.....	47
1.7.1. Objetivo General.....	47
1.7.2. Objetivos Específicos.....	47
II. MÉTODO.....	48
2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	48
2.2. VARIABLES, OPERACIONALIZACIÓN.....	48
2.2.1. variable numero 1.....	48
2.2.2. Variable numero 2.....	48
III.RESULTADOS.....	53
3.1. Entrevista a los Notarios.....	53
3.2. Encuesta a los Registradores.....	61
3.3. Búsqueda documental.....	69
IV. DISCUSIONES:.....	70
V. CONCLUSIONES.....	74
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	77
VI. ANEXOS.....	¡Error! Marcador no definido.

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Opinión sobre el artículo 123 – A de la ley del notariado.....	53
Tabla 2: Notarios que están a favor y en contra de la implementación de la ley del notariado.....	54
Tabla 3: limitación de la transferencia de un predio.....	55
Tabla 4: El Tribunal Registral y la restrictiva de derechos	56
Tabla 5: Acto de disposición y acto de constitución de gravamen	57
Tabla 6: Posibilidad de inscripción, entre una persona natural y una jurídica	58
Tabla 7: Intervención de una persona jurídica en el acto de disposición	59
Tabla 8: Le han tachado u observado un título	60
Tabla 9: Opinión sobre el artículo 123-A	61
Tabla 10: Limitación de la transferencia de un predio	62
Tabla 11: Es de observancia obligatoria lo dispuesto por el TR	63
Tabla 12: Lo dispuesto por el tribunal registral y la autonomía de calificación	64
Tabla 13: Diferencia entre actos de disposición y constitución de gravamen	65
Tabla 14: Opinión respecto de los actos de disposición	66
Tabla 15: Numero de registradores que han tachado un título	67
Tabla 16: Tacha de un título pese a que la norma no lo dispone	68

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Opinión sobre el artículo 123 – A de la ley del notariado.....	53
Gráfico 2: Notarios que están a favor y en contra de la implementación de la ley del notariado.....	54
Gráfico 3: limitación de la transferencia de un predio	55
Gráfico 4: El Tribunal Registral y la restrictiva de derechos	56
Gráfico 5: Acto de disposición y acto de constitución de gravamen.....	57
Gráfico 6: Posibilidad de inscripción, entre una persona natural y una jurídica...	58
Gráfico 7: Intervención de una persona jurídica en el acto de disposición.....	59
Gráfico 8: Le han tachado u observado un titulo.....	60
Gráfico 9: Opinión sobre el artículo 123-A de la ley del notariado.	61
Gráfico 10: Limitación de la transferencia de un predio	62
Gráfico 11: Es de observancia obligatoria lo dispuesto por el TR.....	63
Gráfico 12: Lo dispuesto por el tribunal registral y la autonomía de calificación.	64
Gráfico 13: Diferencia entre actos de disposición y constitución de gravamen...	65
Gráfico 14: Opinión respecto de los actos de disposición.....	66
Gráfico 15: Numero de registradores que han tachado un título.....	67
Gráfico 16: Tacha de un título pese a que la norma no lo dispone	68

RESUMEN

La presente investigación lleva por título “desnaturalización del artículo 123 – A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016”, dirigido a los registradores y notarios de Tarapoto, donde se identificara si existe o no la desnaturalización del artículo citado, al momento de la calificación, teniendo como objetivo general, determinar la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, empleándose como instrumentos de recolección de datos, la búsqueda documental realizada en la oficina registral, encuesta realizada a los registradores y una entrevista efectuada a los notarios, los mismos que nos sirvieron para comprobar y afirmar la hipótesis afirmativa, la misma que consistía en que si existe la desnaturalización del artículo 123-A, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan sobre actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario.

Se ha logrado concluir gracias a los instrumentos de recolección de datos, que efectivamente existe desnaturalización de la norma, debido a la interpretación restrictiva de derechos, emanada por el tribunal registral, a ello también se suma el carácter de observancia obligatoria, restringiendo así la autonomía de calificación de los registradores, recomendándose se modifique o aclare la norma antes citada, para evitar conflictos entre los registros y los usuarios.

Palabras claves: actos de disposición, nulidad, desnaturalización, escrituras públicas, ámbito territorial.

ABSTRACT

This investigation is entitled "Denaturation of article 123-A, Notary Law, evidenced in the nullity of acts of provision and constitution of tax made outside the territorial scope of the notary, district of Tarapoto, January – June, period 2016," addressed to the registrars and notaries of Tarapoto, of the Notary Law, at the time of the classification of the acts of disposition and constitution of tax in the records of estates, having as general objective, To determine the denaturation of article 123-, using as instruments of data collection to the documentary search carried out in the registry office, survey and an interview with the notaries, which served to verify and affirm the affirmative hypothesis, which was that if there is a denaturation of article 123-A, notary law, evidenced in the nullity and of public deeds, which deal with acts of provision and constitution of tax made between a legal person and a natural person outside the territorial scope of the notary.

It has been possible to conclude, thanks to the instruments of data collection, that there is indeed a denaturation of the norm, due to the restrictive interpretation of rights, issued by the registry court, to this also adds the character of mandatory compliance, thus restricting the autonomy of qualification of the registrars, being recommended to modify or clarify the aforementioned norm, to avoid conflicts between the registers and the users.

Key words: acts of disposition, nullity, denaturalization, public deeds, territorial scope.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

Argentina el ámbito territorial de los notarios es departamental y su validez radica en que se realice dentro de este territorio, así lo prescribe su legislación civil en su artículo **376º** en la que menciona: que para que sea válido el instrumento público se requiere lo siguiente: que se realice dentro de la jurisdicción asignada al notario público para el ejercicio de sus atribuciones, así como la ley **N.º 2335-2003 en su Art. 101**, en la que prescribe, los notarios y escribanos son encargados de la fe pública notarial y ejercerían sus funciones como notario titular de una sede notarial, dentro de la demarcación que se le ha asignado, en este caso la demarcación territorial departamental a la cual pertenece su registro notarial.

En el Departamento Céntrico, la demarcación geográfica en la cual los notarios del registro podrán actuar generando fe pública, también abarcara la capital de la república, así como también, los notarios que ejerzan su oficio en la Capital de la República podrán ejercer sus funciones dentro de la demarcación geográfica del Departamento Central. No obstante, lo establecido en el párrafo anterior, los notarios deberán tener sus oficios en el distrito para el cual fue otorgado el respectivo registro, y harán constar en todos los documentos públicos el lugar real en que estas fueran firmadas, siempre y cuando los documentos públicos se realicen fuera del lugar geográfico de sus oficios notariales, si en el caso de no realizarse de esa manera acarreará la sanción de nulidad de las mismas. Además queda totalmente prohibido a los notarios del registro, la habilitación de otras oficinas anexas o filiales en lugares distintos al lugar de su registro que se le fue asignado, acarreando una pena de suspensión hasta por un mes en el ejercicio de sus funciones como notario público, en ese sentido podemos demarcar que la competencia del Notario en Argentina en razón de territorio abarca un departamento, lo cual significa que este va a ejercer su función netamente es el territorio al que fue adscrito.

Por el contrario, la competencia territorial del notario en España se viene demarcando en razón de la jurisdicción de los juzgados, es decir que los notarios realizan la función notarial, en el mismo alcance de la jurisdicción territorial de los juzgados.

En nuestro país el 26 de septiembre se publicó el Decreto Legislativo (DL) 1232 que ha modificado diversos artículos del Decreto Legislativo del Notariado 1049. Entre otras modificaciones, el DL 1232 ha dispuesto retornar al texto original del artículo 4 del DL 1049, que en adelante vuelve a establecer que:

“El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina”.

No obstante, el mencionado (Decreto Legislativo 1232 – decreto que Modifica Varios Artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 - Decreto Legislativo De la función notarial, 2015), ha incorporado los artículos 123-A, el siguiente texto: **“Artículo 123-A.-** Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas. - Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales”, ante ello la nueva modificatoria ha generado diferentes opiniones que versan del mismo tema, obteniendo diferentes interpretaciones, que al final lo único que ha creado es confusión jurídica, es por ello que el Tribunal Registral mediante Resolución N° 395-2016-SUNARP-TR-T, de fecha 23 de febrero del año 2016, ha generado un criterio que hasta la actualidad todos los registradores del Perú obstan por este criterio tomado por la última instancia de la sede administrativa en materia registral, lo mencionado por el tribunal es lo siguiente: “ De

conformidad con el artículo 123-A del decreto legislativo del notariado, incorporado por decreto legislativo N° 1232, son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición y gravamen realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. En ese sentido, basta que uno de los otorgantes del acto sea persona natural para que resulte aplicable la sanción de nulidad a la que alude el artículo 123-A, mencionando que no pueden distinguir donde la ley no lo hace”; criterio que a mi parecer se trata de una interpretación restrictiva del artículo 123-A de la ley del notariado, puesto que no se ha tomado en cuenta que la nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición o constitución de gravámenes a que se refiere la citada norma se da en la relación jurídica en la que solo intervienen personas naturales y que con el solo hecho de la intervención de una persona jurídica ya no se estaría hablando de este supuesto, si no por el contrario se estaría desnaturalizando el contenido el artículo y que por lo tanto ya no sería aplicable, criterio que muchos notarios creen que es un poco extensivo porque se tendría que analizar quien está realizando el acto de disposición o de gravamen, si es una persona natural o jurídica, ya que la norma prohíbe al que realiza actos de disposición de un predio mas no al que compra o al acreedor que en su beneficio se realizó una hipoteca.

Si bien es cierto en lo referente al criterio tomado por el Tribunal Registral deja sin posibilidades que los notarios puedan realizar actos de disposición y de constitución de gravamen fuera del ámbito territorial al cual se encuentran inscritos, esto al parecer hace que malos notarios comiencen a cobrar en exceso por una escritura pública, por ejemplo si en un distrito notarial existe un solo notario, con esta modificación de las normas obliga a que los usuarios realicen si o si en esa dependencia notarial, si tener posibilidades de recurrir a otro notario porque si lo hace estaría incluyéndose o cayendo en el supuesto de la nulidad prescrita el artículo en mención, por ello se debería admitir una escritura pública donde el que disponga del inmueble o el que otorgue en garantía hipotecaria un determinado predio sea una Persona Jurídica, a razón de que el propietario es que esta disponiendo

del bien, mas no el otro interviniente, ya sea como comprador o adquiriente de un derecho de acreedor.

Es necesario mencionar que pasa si la persona que dispone un determinado predio o constituye un gravamen es una Persona Jurídica, en este supuesto tendríamos a una persona jurídica que dispone de un predio para venderlo y una persona natural en calidad de adquiriente, ¿también afectaría el supuesto de nulidad?; según el Tribunal Registral sí, porque con el solo hecho de la participación de una persona natural ya se estaría en el supuesto de la nulidad enmarcada en la norma; mi duda radica en si la persona que adquiere un determinado predio está disponiendo del mismo, o es que acaso el código civil está en el error al mencionar que para transferir o disponer de un determinado bien hay que ostentar la propiedad del mismo, en ese caso el adquiriente no puede disponer de algo que no es suyo o de un bien del cual no ostenta la titularidad, es por ello que la norma al mencionar que: Son nulas de pleno derecho las documentos públicos que contengan actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, a mi criterio la norma aduce que un acto de disposición o de constitución de gravamen realizado por personas naturales, son nulas de pleno derecho, pero como lo explicaba líneas arriba el que dispone del bien no es una persona natural sino más bien una persona jurídica, lo cual la norma si lo considera válido, pero el criterio del Tribunal Registral ha tomado otra perspectiva que no solo a dilucidado un problema, sino que en el afán de mejorar una incertidumbre jurídica, ha hecho que todos los registradores del país obtén por un solo criterio, quitando la independencia de los mismos.

Por ende, a mi parecer se estaría desnaturalizando el artículo 123-A, debido a que la sola existencia de una persona jurídica en un acto de disposición o de constitución de gravamen, ya no encuadraría en el supuesto típico, y por ende no acarrearía las connotaciones de nulidad que la norma prevé. Es como decir el derecho Penal "...El que mata a otro será reprimido con pena privativa de libertad no menor de 10 ni mayor de 15 años...", siempre y cuando sea a otra persona humana, entonces qué pasaría si al

que se mata es un animal, acaso ya no estriamos en el supuesto, y por lo tanto ya no acarrearía las consecuencias jurídicas de la acción, es lo mismo que sucede con el presente artículo del notariado, debido que al no estar en el supuesto típico de nulidad, ya pierde su eficacia y por lo tanto no afecta su validez, debido a que se desnaturaliza y ya no encuadra en lo prescrito por la norma.

Ahora bien, si bien es cierto el TRIBUNAL REGISTRAL es el último ente resolutivo administrativo en materia Registral, hay que entender que existen otras vías que podrían interpretar de manera más idónea las normas, como es la vía judicial, en un proceso de Contencioso Administrativo.

Siguiendo lo antes descrito es preciso mencionar que, esta incertidumbre está pasando en todas las sedes registrales del Perú, es por ello que la región san Martín no es ajeno a ello, y esto ha generado que tanto los registradores, así como los notarios tengan criterios totalmente diferentes, debido a que unos interpretan de manera extensiva una norma limitativa de derechos, y esto ha generado como consecuencia la Tacha u observación de títulos, que buscan ser inscritos. Acaso no es una restricción limitativa que sea tachado un derecho inscribible, derecho que la norma no lo está prohibiendo, por el contrario, es la interpretación restrictiva que lo hace. Cabe recalcar que la norma te sanciona con nulidad, al realizar escrituras públicas fuera del ámbito territorial, pero esta nulidad abarca solamente a personas naturales, que pasaría si en la relación de un acto de disposición interviene una persona jurídica, acaso yo no estaríamos en el supuesto prescrito por la norma, y en el peor de los casos que pasaría si el que dispone de un predio es una persona jurídica, frente a un adquirente que sería una persona natural, o es como lo interpreta el Tribunal Registral, que tanto el vendedor como el comprador, están disponiendo del bien y para para ambas partes se trataría de actos de disposición, a esto es preciso recordar que solo los actos de disposición de predios es que te acarrea la nulidad del título y no otros actos. Frente a ello es que se investigara de distintas fuentes.

1.2. TRABAJOS PREVIOS

Según **Cotoñeto J, (2008)** en su investigación, **“Inexistencia, nulidad e ineficacia de actos jurídicos otorgados ante Notario” en la Barra Nacional de Abogados de la ciudad de México**, en el que arribó a las siguientes conclusiones: **1.-** Como todo acto jurídico, así como también los realizados ante notario público, aunque estos contengan la fe pública notarial, que recae sobre los mismos, también son susceptibles de ser demandados vía inexistencia del acto o por nulidad del acto jurídico. Lo primero es muy excepcional que se presente, pero, en cuanto a la nulidad de los instrumentos públicos, se sabe que es más recurrente, aunque, en la mayor parte solo podemos decir que estamos frente a una nulidad relativa del acto realizado, el mismo que permite que el acto sea subsanable con algún requisito ya sea de forma o entre otras formas de subsanar el mismo, a fin de no acarrear la nulidad absoluta. **2.-** Respecto del tema de las nulidades, es un tema muy usado hoy en día, debido a que muchas personas realizan actos jurídicos falsos, con el único fin de sustraer o quitar el derecho de un tercero, razón a ello como ya se dijo anteriormente en el presente tema de investigación, es muy importante saber diferenciar entre la nulidad del acto jurídico realizado y la nulidad del instrumento o documento que lo contiene. **3.-** Debido al sin número de ineficacias en los actos jurídicos, hace que todo el trabajo realizado en sede notarial no puede ser llevado a cabo con totalidad garantía, ni siquiera supervisado hasta en sus últimos detalles, por el notario público, y esto acarrea consigo que el acto mismo sea ineficaz en la persecución de los efectos buscados por los otorgantes. Esas ineficacias, aunque podrían ser materia de subsanación, suelen siempre producir a los otorgantes grandes menoscabos y afectaciones patrimoniales. **4.-** dado que los actos en sede notarial son un sin número, sería ilógico tener que nombrar a cada uno de ellos, debido a que estaríamos excluyendo a algunos actos que por su propia naturaleza, son excepcionales, y no muy comunes.

Consecuentemente según **Valeria L, (2007)** en su investigación, “**La actuación del Notario en los asuntos de actuación voluntaria**” en Universidad Centroamericana de Nicaragua, en el que arribó a las siguientes conclusiones: **1.-** La jurisdicción voluntaria comprende todos aquellos actos no contenciosos, que ha solicitud de las partes interesadas se tramitan solo si existe el consentimiento unánime de los mismos, siendo su característica esencial, la ausencia de conflictos de intereses entre los intervinientes. **2.-** El notario es un ministro de la fe pública, perito bien equipado en las leyes, en cuyos hombros descansa una función: la función pública del notariado. **3.-** tiene como función la prevención del litigio judicial, actuando como nivelador de los derechos y obligaciones de las partes y principalmente conservador de la seguridad y convicción jurídica, posibilitando el marco adecuado para que en su actuación en los asuntos de jurisdicción voluntaria sea ejercitada con total acuerdo y voluntad de los otorgantes. **4.-** Cada vez es más consistente la idea que se ha ido formando en la doctrina, de que los asuntos de jurisdicción voluntaria deben ser atendidos por el notario, ya que la actividad notarial es un desprendimiento de lo que antes se conocía como la actividad jurisdiccional, el cual debe continuar hasta que los actos no contenciosos que se estiman como jurisdicción voluntaria, se incorporen al quehacer notarial.

A ello se suma lo mencionado por **Archila R, (2007)** en su investigación, “**El Notario compartido**” en la Universidad de San Carlos de Guatemala, en el que arribó a lo siguiente: **1.-** El notario compartido, es una figura desconocida en el ejercicio de la función notarial en Guatemala, ya que el mismo permite la autorización de instrumentos públicos por dos o más notarios en el tomo de protocolo de cualquiera de ellos. **2.-** El notariado compartido, es propia de un sistema notarial que sea latino y abierto, ya que la existencia de competencias territoriales para cada notaría se contrapone al ejercicio de un notariado compartido. **3.-** Los conotarios autorizantes tendrán a cargo la expedición de las reproducciones del instrumento autorizado en conjunto. El testimonio del instrumento podrá ser expedido por todos o cualquiera de ellos si se hace en el momento de finalizada la autorización, y sólo por el notario titular del protocolo en cualquier momento posterior a esta. **4.-** El conotariado, como función notarial

en la realización de instrumentos protocolares, es ejercida únicamente por aquellos notarios que se encuentran debidamente habilitados y acreditados para tal efecto, y esta se encuentra sujeta a las reglas mismas de la función.

Siendo así, podemos mencionar que según **Delgado T, (2007)** en su investigación, **“Nulidad de actos jurídicos de disposición y gravamen de bienes en el proceso penal”** en la Universidad Mayor de San Marcos-Lima, en el que arribó a las siguientes conclusiones: **1.-** Los operadores jurídicos aun no han entendido significativamente la naturaleza de la Acción de Nulidad de los Actos Jurídicos de disposición y los actos de constitución de gravamen de los bienes del procesado y del tercero civil que quebrantan en el incumplimiento del pago de la reparación civil derivado de la realización del delito y como consecuencia la reparación de la misma del afectado. **2.-** Cuando se trate de bienes del sujeto que cometió el delito o del tercero civilmente responsable producto del accionar ilícito, trasladados o gravados con la única finalidad de entorpecer o denegar el pago de la reparación civil, ante este actuar el tercero de buena fe y a título oneroso, adquirirá título firme sobre los bienes, sobre todo si se encuentra en posesión del bien mueble no inscrito, o ha inscrito su derecho cuando se trate de bienes inmuebles o muebles inscritos”. **3.-** “Cuando se trate de bienes efectos o ganancias del delito, el tercero será amparado cuando haya actuado de buena fe, a título oneroso y haya procedido a registrar su derecho (siempre que se trate de bienes muebles registrados o inmuebles), debiendo evaluarse su buena fe no sólo desde el aspecto objetivo sino también subjetivo, lo que implicará el análisis de los hechos que dieron lugar a la inscripción”. **4.-** en el caso que el tercero responsable trasfiere un bien a un sub adquirente, ya sea mueble o inmueble a fin de evitar la responsabilidad solidaria, este derecho no será amparado si anticipadamente se encuentre inscrito la demanda de nulidad o de anotación de demanda en el registro respectivo. Adicional a ello también no será amparado el derecho del tercero adquirente en el supuesto en que se ha inscrito la medida cautelar de inhibición de disponer o gravar el bien o la incautación del bien.

Consecuentemente, según **Delgado, M (2010)**, en su investigación, **“La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú” en la Pontificia Universidad Católica del Perú**, en el que arribó a las siguientes conclusiones: **1.-** Las obstáculos para el acceso a una inscripción registral se presentan en tres aspectos importantes: (i) los altos costos que genera el registro, indistintamente por cada procedimiento el costo es diferente y elevado (conformado por costos de creación del título en una sede notarial o entre otras instancias, asimismo la calificación del mismo ya en sede registral; y los costos elevados los aranceles registrales), (ii) costos adicionales por procedimientos ajenos a los registros públicos, y (iii) costos altos generados por requisitos excesivos, que inclusive lo debe manejar el registro, por los convenios que tiene con otras entidades. **2.-** Los costos elevados para la formación y calificación del título a inscribir, son mayormente generados por los altos costos del servicio de asesoría y la formación del título que se pretende inscribir, refiriéndose a, abogados y notarios, así como los costos de transacción generados a partir de la calificación realizada por el Registrador Publico al tener que interpretar las normas y reglamentos o directivas propias de la entidad pro observación y no pro inscripción. **3.-** Los elevados montos de las tasas registrales son generaos a partir del monto de la operación a realizar, debido a que el cálculo de los mismos está relacionado directamente con valor o cuantía del acto rogado y no necesariamente con el valor real de los gastos que efectivamente se realiza en los registros públicos para inscribir lo rogado. **4.-** Por tanta se ha demostrado que la finalidad del Registro de Predios de las oficinas registrales radica en la protección de los derechos de propiedad, debido a la oponibilidad generada a partir de la inscripción realizada en el registro, mediante la publicidad registral, otorgando así seguridad jurídica de los derechos que se publicitan en la misma.

A ello se suma lo mencionado según **Lino L, (2015)** en su investigación, **“El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica”**, en la Universidad Privada Antenor Orrego del Perú en el que arribó a las conclusiones siguientes: **1.-** El notario, se constituye como

primer calificador de la procedencia y legalidad del acto jurídico a realizarse. El mismo que debe identificar enteramente a los otorgantes y comprobar su capacidad de actuar. Razón a ello, que el notario verifica la legalidad del acto a realizar en su oficio y brinda asesoría jurídica, tanto notarialmente , así como registralmente; es decir, debe asesorar a las partes y realizar los análisis registrales previos a la negociación, con el único fin de obtener seguridad jurídica en la realización del acto. **2.-** Todo acto o negocio jurídico documentado realizado debe ser necesariamente celebrado a través de una escritura pública para su validez y su eficacia; la ley así lo reconoce al momento de su inscripción registral y por esta razón deriva ciertas consecuencias sobre la titularidad de derechos y obligaciones plasmadas en el documento notarial, consecuencias que contribuyen también a reforzar la seguridad de la posición jurídica del titular. **3.-** Al realizar una transferencia de bienes inmuebles a través de un instrumento público y su debida inscripción registral, podemos obtener los beneficios de inmovilización temporal de partida electrónica donde se encuentra inscrito el predio. **4.-** La seguridad jurídica inmobiliaria brinda certeza o ausencia de duda sobre las reglas existentes, certeza de las fuentes que proclama el registro, el tracto sucesivo, la especialidad, la calificación y la confianza, y ausencia de temor en el Derecho inmobiliario.

1.3 TEORÍAS RELACIONADAS AL TEMA

1.3.1. El problema del fraude inmobiliario

Para **Gonzales G, (2016)**, respecto del fraude inmobiliario en el Perú, describe que existe un mercado de falsificaciones y laudos arbitrales amañados en los que un tercero de “buena fe” adquieren propiedades inmuebles a rio revuelto, con la producción de ganancias muy cuantiosas, producto del bien inmobiliario que tiene los precios de aumento, lo que obviamente estimula este mercado ilícito, máxime si el simulación a realizarse es convalidado. Es lo mismo que ocurre con los accesorios robados de vehículo, pues en tanto exista el mercado de cachina, que opera a vista y paciencia de todos, entonces el resultado inevitable será que el delito queda estimulado.

Pero los mecanismos de despojo aumentaron, a tono con la impunidad, por lo cual la protección del derecho de propiedad, en nuestro país, ha quedado severamente expuesta, por lo tanto, el sentimiento actual de la ciudadanía es de inseguridad frente a los riesgos de pérdida de sus derechos por maniobras o entuertos legales. Por ello el congreso de la república aprobó en junio del 2014, la formación de una comisión parlamentaria dedicada a la investigación el fraude inmobiliario.

Continúa mencionando el autor que los falsarios patentaron un sistema mediante el cual se crea un título de propiedad a partir de nada, ya sea por falsificación, suplantación, arbitraje inexistente o usucapión sin la debida citación al dueño, por consiguiente, el acto A – B es “puro papel”, no obstante, en forma inmediata se celebra una sucesiva transferencia, mediante el contrato B – C, para constituir un tercero de buena fe, que busca protección por medio de la buena Fe Publica Registral, prevista en el artículo 2014º del Código Civil. No obstante, la tutela del tercero C implica la pérdida del propietario A, pese a que este cuente con un derecho fundamental inviolable, en conformidad con el artículo 70º de la Constitución política.

Por tanto, el problema jurídico del fraude inmobiliario se centra en el conflicto; propietario/tercero, ya que la solución que propone la fe pública registral carece de legitimidad, por lo que al ciudadano común y corriente le parece una creación absurda. ¿Alguien lo duda? Pues, les propongo un ejercicio muy simple, pues “levante la mano quien está de acuerdo con perder su casa por efecto de un burdo fraude que permita la adquisición de un tercero de buena fe.” Es entonces que se llega a la terminación que la norma no puede mantenerse inalterable, por lo que necesariamente tiene que modificarse, por obra jurisprudencial o legislativa. En tal sentido, es imposible continuar con una respuesta legal que genera la repulsa ciudadana.

La cosa es simple: o la propiedad se defiende o no se defiende. Y si es lo primero, entonces no cabe que un derecho fundamental pueda perderse por la intromisión de un falsario. Y si es lo segundo, entonces

renunciemos a la constitución y al orden civilizado. Las opciones están claramente delimitadas. Por tanto, hay que rechazar de forma enérgica que un legítimo propietario pierda lo suyo por obra y gracia de un grupo de delincuentes, por el simple hecho de que el inmueble pasa a terceros, cuartos o quintos de Buena Fe.

1.3.2. Nulidad de escrituras publicas

Antes de centrarnos en la nulidad de escrituras públicas, es preciso mencionar que se entiende por desnaturalización de la norma, es por ello que, según **la Real Academia Española, edición 23 (2014)**, define respecto de desnaturalización como, alteración de las propiedades o condiciones de algo, desvirtuarlo o también como la alteración de una sustancia, como el agua o el aceite, de manera que ya no pueda ser idónea para los usos que tenía, entre ellos el alimentario. Partiendo de estas definiciones poder continuar desarrollando el tema a estudiar.

Razón a los fundamentos antes descritos es que el estado se ha visto en la necesidad de establecer métodos de frenar este fraude inmobiliario y traer más seguridad en las trasferencias de propiedad, por ello, conforme lo establece el recientemente modificado artículo 55 del D. L 1232, el notario dará fe de conocer a los otorgantes del acto, ayudados por la comparación del biométrico de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENIEC). Y en el caso de no poder dar en cumplimiento a ello, por causa ajenas a ello, el notario exigirá el documento nacional de identidad, así como la consulta realizada en línea para la verificación de los datos emitidos por RENIEC, con la participación del colegio de notarios, si fuese necesario.

Adicionalmente, los notarios podrán acudir a otros documentos o solicitar la intervención de testigos que permitan una correcta identificación de los otorgantes, por lo que es una buena modificación al decreto del notario, y por ende al ciudadano le trae más seguridad al adquirir un determinado inmueble, debido a que tendrá la certeza que es el propietario

légamo el que está transfiriendo y no un tercero suplantador de identidad que desea aprovecharse de los vacíos legales de la norma.

Debemos tener en cuenta que el **Decreto Legislativo N° 1049 (2009)**, nos define respecto a que se entiende por Escritura Pública.

Artículo 23.- Dispone que: Son instrumentos públicos notariales, aquellos que el notario en función, por disposición de la norma o por solicitud de parte del usuario, extienda o autorice en ejercicio de sus funciones, dentro de los alcances de su competencia y con las debidas formalidades que la ley prevé.

Artículo 24.- Menciona que son instrumentos públicos notariales aquellos otorgados con arreglo a lo dispuesto en la norma, los mismos que producen fe pública respecto del acto jurídico realizado, así como de los hechos y situaciones que el notario pueda presenciar. Así como también, producen fe aquellos actos en la cual el notario autoriza valiéndose de la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia.

Siguiendo ese orden de ideas nos centramos en el tema de estudio, por lo que según Ley numero 30336 (**Ley que Delega al Poder Ejecutivo la Facultad de Legislar Para Optimizar el Sistema Nacional De Los Registros Públicos, 2015**): El Congreso de la República del Perú, delegó en el Poder Ejecutivo, la facultad de dictar normas para optimizar el Sistema Nacional de los Registros Públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la realización de falsificaciones y fraudes los documentos realizados ante los notarios, en específico, para la ilícita de predios de un tercero, ante ello el 26 de setiembre del año 2015 se ha publicado en el diario del Peruano, el D. L 1232, en donde se modifica varios artículos de la Ley de la función notarial, Decreto Legislativo 1049 – ley del Notariado, adquiriendo como principales modificatorias en la Ley del Notariado lo siguiente:

- **Respecto de la Función.** – Todo el personal del notario podrá realizar actos conexos dentro del oficio notarial, pero siempre recaerá la responsabilidad de los mismos al notario que los autoriza.

- **Respecto del ámbito territorial.** – El ámbito territorial del notario se conserva en sede provincial, declarándose nulas las actuaciones notariales que dispongan o graven predios fuera de su competencia territorial asignado por la norma.
- **Respecto de las plazas notariales.** – continua la regla en vigencia en la que, por cada cincuenta mil habitantes se designa un notario, la misma que guardara relevancia respecto a la actividad económica o comercial que se realice en la provincia.
- **Respecto de la causal de cese del notario.** - Se implementa como causal de cese del notario, la condena por realizada por un delito de carácter doloso.
- **Conclusión de las escrituras públicas.** - El notario dejará constancia de haber realizado todas las acciones de control y diligencias para prevenir los ilícitos de lavado de activos, minería ilegal, crimen organizado, así como entre otros.
- **Respecto del parte notarial.** – Este debe de constar en papel notarial de seguridad emitido por los colegios de notarios, a fin de evitar la falsificación o variación de su contenido.
- **Respecto de la certificación de firmas.** - En lo que respecta a la certificación de las firmas de los documentos privados, el notario está en la obligación de identificar a los otorgantes, bajo su responsabilidad.

Razón a ello el **Decreto Legislativo N° 1232 (2015)**, ha modificado el artículo 4 del D. L de la ley del Notariado, estableciéndose que el ámbito territorial para el ejercicio de la función notarial es provincial, no obstante, la localización distrital que dicha ley determine. Como consecuencia de la modificación del artículo en comentario, se incorporan al Decreto Legislativo los artículos 123-A, y 123-B, que establecen entre otras estipulaciones; declarar nulas de pleno derecho las Escrituras Públicas que contengan actos de disposición (compraventa, donación, entre otros) o constitución de gravámenes (hipotecas, anticresis, entre otros), que realicen las personas naturales sobre inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario; lo que significa que las personas naturales que deseen realizar dichos actos

notariales necesariamente deberán trasladarse hasta la provincia de ubicación de los predios, excluyendo tácitamente de dicha obligación a las personas jurídicas que realicen los mencionados actos.

Tomando en cuenta lo antes mencionado, el Tribunal Registral según **Resolución N° 395 (2016)**, considera que, a partir de la entrada en vigencia del decreto legislativo N° 1232, en la que se incorporó el artículo 123-A al Decreto legislativo de la función notarial, manifestando que son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o constitución de gravamen realizados por personas naturales sobre predios con ubicación fuera del ámbito jurisdiccional del notario. Bastándose que solo uno de los otorgantes sea persona natural para que resulte en aplicación la sanción de nulidad a la que alude el artículo 123-A, pues no cabe distinguir donde la ley no lo hace, a esto cabe mencionar que el tribunal registral se ha pronunciado reiteradamente respecto de que se debe entender por “actos de disposición”, ya que para el tribunal tanto el vender o transferir un predio, así como el adquirir el mismo constituyen actos de disposición, ante ello también se pronunció respecto de que la nulidad alcanza únicamente a la escritura pública (título formal) y no al acto jurídico de transacción (título material).

Tomando en cuenta lo antes mencionado, según la Vocal **Carmen, R (2016)**, como voto en discordia de la interpretación antes citada, menciona que solo con el análisis literal se llega a la conclusión que la nulidad referida en la mencionada norma, alcanza a los actos dispositivos realizados por una persona natural. Siendo una norma restrictiva no puede aplicarse de forma extensiva a los actos adquisitivos. Así en una compraventa quien dispone del predio es el vendedor, el comprador en este caso adquiere el predio y dispone del dinero que no es predio. En una permuta respecto a predios es claro ver ambas partes tienen que ser personas jurídicas para no estar inmersos en la nulidad prevista en la ley.

Por otro lado, la exposición de motivos que justifican la dación de la ley 30313 norma que fue modificada por el decreto legislativo 1232, nos puede también dar luces para poder determinar el ámbito de aplicación de la

ley en cuestión, asumiendo de esta manera un criterio finalista. De lo que se trata es de verificar si el sentido literal que hemos dado concuerda con el sentido finalista de la norma, por lo que finaliza agregando que el caso de intervenir una persona jurídica como parte vendedora, a favor de una persona natural, ya no es aplicable la nulidad enmarcada en la norma citada.

1.3.3. Actos de administración y actos de disposición.

Ahora bien, el punto de discordia parece generarse a partir de la definición de que es un acto de disposición, o es tal como lo expresa resolución antes mencionada, que tanto el comprador como el vendedor realizan el acto dispositivo, por ello:

Según **Cusi A, (2014)** hace referencia que los actos de Disposición son aquellos, que como resultado de su celebración acarrear consigo la transferencia de la propiedad de un bien o un derecho, considerándose también los actos cuyo fin es extinguir obligaciones emanadas de una celebración jurídica.

Ejemplos:

- En la permuta tenemos que los intervinientes o permutantes se transfieren recíprocamente la propiedad de sus bienes materia del acto, por ejemplo, una persona “A” y una persona “B”, donde ambos se transfieren la propiedad de un bien; “A” transfiere el dominio de una cosechadora a “B” y “B” traslada la propiedad de un lote de terreno a “A”. Por consiguiente, ambos, tanto A y B, han realizado actos de disposición de un bien distinto. **(Artículo N°.1602° del código civil)**
- Mediante la donación el donante se obliga a transferir de forma gratuita al donatario, cualquiera sea el bien. Siendo de esta manera un acto de disposición, ya que el donante del bien ha transferido la propiedad al donatario. **(Artículo. 1621° del código civil)**
- En la compraventa sucede lo mismo que en la donación, con la única diferencia que en este acto existe una contraprestación dineraria, de esta

manera el vendedor dispone del bien a enajenar, en cambio el comprador se obliga a cancelar un precio y a recibir el bien, materia del acto. Por ejemplo, X le vende un terreno a Y. **(Artículo. 1529° del código civil)**

Actos de administración.

Los actos jurídicos de administración, su ejecución acarrea que solamente se conceda la posesión, el uso o disfrute de un determinado bien, más no se realiza la transferencia de propiedad, siendo este solamente un acto de administración, mas no de disposición.

Ejemplos:

- El uso, mediante este tipo de acto, permite solo y únicamente usar del bien no consumible, como podría ser una casa. **(Art. 1026° del código civil)**
- Con el arrendamiento solo se permite la posesión ya sea de un bien mueble o inmueble, teniendo únicamente facultades de uso y disfrute del bien materia de arrendamiento. **(Art. 1666° del código civil)**

Consecuentemente **Gonzales, B (2016)**, define respecto de ¿Que son actos de disposición y constitución de gravamen?, La propiedad es un título jurídico que constituye facultades y potestades referidas a un bien sea mueble o inmueble. Este complejo acarrea las facultades de uso y disfrute, así como también la disposición o transferencia de la propiedad; lo que incluye regalar o donar, enajenar mediante una compra venta, hipotecar, entre otros. Por tanto, se tratan de actos jurídicos que tienden a modificar la situación jurídica de las cosas; ya sea mediante transferencia, constituyendo derechos reales limitados sobre ella o gravándola.

El término “*disponer*” puede entenderse en dos sentidos: uno, amplio, por el cual los actos de disposición comprenden los de constitución de gravamen: otro, restringido, por el cual se distingue dos grupos de actos.

En el artículo 923 del **Código Civil, (1984)** menciona que el propietario de un bien mueble o inmueble, tiene las facultades de disposición sobre el derecho, pero no habla de los actos de gravamen, por lo que la norma adopta la tesis amplia. Sin embargo, el art. 156 CC establece que los actos de apoderamiento para disponer y gravar requieren escritura pública, bajo sanción de nulidad, por lo cual adopta la tesis restringida. El nuevo art. 4° de la ley del Notariado, modificado por la Ley N° 30313 y luego superada por el art. 123-B LN, al hacer la misma distinción: “actos de disposición o gravamen”, entonces acoge la tesis restringida.

Consecuentemente el código civil peruano define la propiedad, por el contenido jurídico que ostenta, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (Artículo. 923° del C. C).

Ante ello según **Ramos V, (2010)**, menciona que la propiedad es el derecho civil patrimonial más importante, la misma que se encuentra revestido de una serie de garantías para su protección y transferencia, además solo la propiedad reviste de derechos al titular como son de: usar, disponer, disfrutar y reivindicar.

- **Respecto del uso:** Es utilizar el bien. Como, por ejemplo, la utilización de una casa vivienda o el uso de un vehículo para trasladarse de un lugar a otro.
- **Respecto del disfrute:** Es percibir los frutos de un determinado bien, es decir, sacarle provecho económicamente. Siendo así se puede decir que los frutos son aquellos de los cuales se originan otros bienes, manteniendo el bien en su estado original, entre los frutos tenemos, las rentas, las utilidades, entre otros.
- **Respecto la disposición:** Es prescindir del bien, desprenderse del bien, ya sea esta de manera física o jurídicamente. Un acto de disposición es enajenar un determinado bien, transferirlo a otra persona; otro es el acto de hipotecar un bien; finalmente también comprende el acto de abandonarlo o

destruirlo. Siendo así la disposición la facultad de transferir la propiedad a quien el propietario lo considere.

- **En cuanto a la reivindicación:** Es más bien un derecho o el ejercicio de la persecutoriedad, que viene hacer una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real (de propiedad). Al mismo tiempo permite demostrar que el bien materia de persecutoriedad es de propiedad del persecutor.

✓ **Tesis doctrinal amplia: acto de disposición**

El “negocio de disposición” es un concepto que tiene como base o surgimiento en el derecho alemán, como antitético al de “negocio de obligación”.

Siendo así que, el primero abarca los actos que transfieren derechos en forma inmediata; mientras que en el segundo tiene como finalidad la generación de obligaciones. De tal suerte, la compraventa y donación son negocios obligatorios; y el negocio real es de disposición; esta diferencia, basada en el sistema abstracto de atribuciones patrimoniales, empero, no es aplicable en nuestro sistema jurídico. En efecto, para el derecho alemán, todos los negocios traslativos (compraventa, por ejemplo) no ingresan dentro de la categoría de los de disposición, sino de los obligatorios. Por lo tanto, si este negocio es parte del fenómeno de la transferencia, por su carácter causal, entonces parece lógico considerar que se trata de un acto de disposición.

Sobre el particular, podemos indicar que los negocios de transferencia son todos aquellos actos en las cuales se va a transferir todo o una parte de un bien a favor de un tercero adquirente. Entre ellos se encuentran típicamente la compraventa (negocio traslativo integral) o el usufructo (negocio traslativo parcial); que son típicamente los actos de disposición y gravamen, según la tesis restringida.

Por su parte, el poder de disposición es la habilitación jurídica para la realización de actos dispositivos que sean eficaces sobre el derecho patrimonial. El poder de disposición tiene dos componentes: objetivo y subjetivo.

El primer componente (objetivo) viene hacer la “disponibilidad del derecho” o la aptitud para ser objeto del acto de disposición, constitución y transmisión (citamos como ejemplo, lo mencionado por el artículo 1532 del código civil, habla de los bienes cuya enajenación no esté prohibida).

El segundo componente (componente subjetivo) va a significar que el autor del acto jurídico tenga la capacidad de una persona determinada para realizar eficazmente los actos de disposición con respecto del bien a transferir. La facultad de disposición se refiere al ámbito jurídico, y no al poder de disposición material referido al objeto del derecho, normalmente la facultad dispositiva “Ordinaria” la facultad que solamente le corresponde al titular del derecho; en cambio en algunos casos, la facultad esta conferida a personas distintas al titular del derecho a transferir “extraordinaria”.

La facultad de disposición es general y recae sobre los derechos patrimoniales, reales y de crédito; y como es de verse corresponde únicamente al titular del derecho, si fuese el caso en una titularidad compartida o copropiedad, el acto de disposición sobre el derecho viene hacer de forma mancomunada.

✓ **Tesis doctrinal restringida: Acto de disposición**

En esta teoría, **Gonzales, B (2016)**, parafraseando al **Tribunal Constitucional, en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC**, donde señala que: “El contenido fundamental de la propiedad comprende todos aquellos actos de transferencia, lo que incluye necesariamente los actos de adquisición y disposición, por ende, los actos de disposición son aquellos que producen la transferencia total e integral del derecho, por tanto, en ellos, el transmitente deja de ser titular del derecho, pues el derecho se traslada en totalidad para su adquirente. También quedan comprendidos en esta hipótesis los actos

de renuncia del derecho en forma voluntaria, sea con transmisión a un beneficiario, o sin ello, pues la prerrogativa sale de los alcances del titular.

A ello se suma lo mencionado por **Pau A, (1998)**, considerando que también son actos de disposición los que afectan el objeto y, con ello, el derecho, pero no la titularidad, que sigue en manos de la misma persona, como ocurre con los actos de régimen de propiedad exclusiva o común, que modifica el régimen jurídico del objeto, o los de acumulación o independización de predios, que no cambian la titularidad, pero si altera el carácter físico del objeto, creando nuevos derechos, además define el acto de administración como, el que tiene la finalidad de conservación, explotación y obtención de rendimientos del inmueble.

✓ **Tesis doctrinal restringida: Acto de gravamen**

El acto de gravamen, por el contrario, es el que constituye o transmite un derecho real de manera parcial, en consecuencia, el sujeto transmitente conserva el derecho, mientras el adquirente recibe una parte del mismo. La necesidad de que el gravamen involucre derechos reales se justifica porque el derecho obligacional no afecta la propiedad frente a terceros, por tanto, no la “grava” o “persigue”, y más bien se trata de acto de administración.

Por tanto, serán reputados actos de gravamen, la constitución de hipoteca, anticresis, usufructo, superficie, servidumbre, uso o habitación, en tanto el propietario conserve el derecho, pero gravado, así como la constitución de servidumbre, uso o habitación por el usufructuario o superficiario, quienes mantienen esos derechos.

✓ **Acto de administración**

La tradicional distinción entre “acto de disposición” y “acto de administración” se funda en la idea de que existen derechos que “gravan” la propiedad, o sea perjudican a los terceros, pero otros, no. Es decir, los actos que constituyen o transmiten derechos reales serán de disposición o

gravamen, según que la transferencia sea total o parcial; mientras que los actos de administración serán los que involucran derechos obligacionales.

Los típicos actos de administración son los contratos de arrendamiento o comodato.

a. Actos de Disposición

- Compraventa (ad-corpus, acciones y derechos y anotaciones preventivas)
- Permuta.
- Donación.
- Dación en pago.
- Transmisión integral de usufructo.
- Transmisión integral de superficie.
- Cesión de hipoteca.
- Renuncia.
- Cancelación de hipoteca.
- Extinción de usufructo, superficie, servidumbre, uso o habitación.
- Constitución de régimen de propiedad exclusiva y común o independización y copropiedad.
- Acto voluntario de acumulación o independización de fincas.
- Opción.
- Fideicomiso, no obstante, se le exceptúa de la competencia territorial del notario por razón del inmueble (artículo 123-B, ley del Notariado).
- Arrendamiento – opción, no obstante, se le exceptúa de la competencia territorial del notario por razón del inmueble (artículo 123-B, ley del Notariado).
- Arrendamiento financiero, no obstante, se le exceptúa de la competencia territorial del notario por razón del inmueble (artículo 123-B, ley del Notariado).
- Actos de modificación o aclaración de uno dispositivo.

b. Actos de Gravamen

- Constitución de usufructo.
- Constitución de superficie.
- Constitución de servidumbre.
- Constitución de uso o habitación.
- Constitución de hipoteca (legal, común y unilateral)
- Constitución anticresis.
- Transmisión parcial de usufructo o superficie.
- c. Actos Excluidos
- Apoderamiento (poderes)
- Compromiso de contratar.
- Arrendamiento.
- Comodato.
- Actos de modificación o aclaración de alguno de los anteriores.

Consecuentemente el Tribunal Registral también se pronunció respecto de que se debe entender por actos de disposición, y según **(Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2016)** mediante **Resolución N° 158-2016-SUNARP-TR-T**, señala que; Esta instancia se ha pronunciado en forma reiterada respecto de que debe entenderse por “*actos de disposición*”, habiéndose señalado que estos comprenden, actos traslativos (cambios de titular), constitutivos (hipoteca, anticresis) y extintivos (cancelación de hipoteca o abdicación de un derecho real).

Al respecto el **Tribunal Registral** parafraseando a **Vidal Ramírez**: “Son *actos de disposición* los que transfieren la propiedad de un bien, ya sea mueble o inmueble, de manera que se extingue el derecho quien lo trasfiere o celebra, de manera que también quedan incluidos dentro de estos, los *actos extintivos* de obligaciones, como la condonación (artículo 1295º del código civil) o abdicativo de derechos, como la transacción (artículo 1302º del código civil). Por eso se distinguen actos de disposición en *traslativos* y *enajenativos*, cuando con ellos se trasfiere la propiedad de un bien, y en *constitutivos*, cuando con ellos se extingue una obligación o se da la creación

de un nuevo derecho. Si bien son actos de características distintas, el código civil asimila tanto los actos de disposición a los actos de constitución de gravamen, que son aquellos con los cuales se afectan bienes en garantía real, hipoteca (artículo 1097º del código civil). Por consiguiente, la ampliación de hipoteca es un ato de disposición.

También (**Ballesteros A, 2006**), hace referencia a las *modalidades de Disposición Patrimonial*, indicando que, los actos de disposición de bienes patrimoniales pueden consistir en actos de *Gravamen* (constitución de derechos reales, servidumbres, hipoteca) y actos de transmisión de la propiedad, que bien puede ser a título oneroso o a título gratuito.

1.3.4. Nulidad de Acto Jurídico

Respecto de este temán según **Tantalean R, (2009)**, refiere que el estudio materia de nulidad de los actos jurídicos constituye uno de los temas más abordados por los autores y más vistos en el ámbito jurídico, debido a su utilidad práctica, y la abundancia de casos llevados a los fueros judiciales para discutir si un acto celebrado, es nulo o es eficazmente valido en el ámbito jurídico.

El acto jurídico puede entenderse como un supuesto de hecho conformado por las manifestaciones de voluntad de los otorgantes o participantes de un determinado acto, ya sea que estemos frente a casos donde exista la participación de más de un otorgante, o donde exista por lo menos la declaración o manifestación de la voluntad de una sola persona. En tanto las manifestaciones de voluntad busquen fines jurídicos.

En algunas ocasiones nos encontraos frente a actos jurídicos que no surten los efectos esperados por las partes que lo celebran, entonces si eso sucede estaríamos frente a la figura de la ineficacia del acto jurídico debido a que no surtió los efectos esperados nos encontramos ante la figura de la ineficacia del acto, y esto puede consistir en la ausencia total o parcial de los efectos buscados por las partes que celebran el acto al manifestar su voluntad.

La nulidad del acto es considerada por la doctrina mayoritaria como uno de los tantos supuestos de ineficacia de los actos jurídicos.

Tal ineficacia puede deberse a varios supuestos, entre ellos puede que contenga un defecto en su conformación del acto, ósea en su estructura o forma del mismo y al estar faltante de un requisito de forma es que se constituye ya una razón para su nulidad según nuestra legislación.

Ahora bien, la ineficacia del acto ostenta hasta 02 supuestos conocidos por nuestra legislación: la nulidad y la anulabilidad del acto, o conocidas también como nulidad absoluta y nulidad relativa, respectivamente.

Ante ello, la nulidad debe entenderse como todo aquello que es falto de valor y fuerza para obligar o tener, ya sea por ser contrario a la norma, o por carecer de las solemnidades de forma y fondo que se requieren en la celebración de un determinado acto jurídico.

Finalmente, se puede decir que el acto jurídico puede ser total o parcialmente ineficaz, ya sea por la falta de manifestación de voluntad, o los vicios que contenga al momento de su celebración, que bien puede ser por ambas partes o por una de ellas.

1.3.4.1. Nulidad absoluta

Según **Castillo M, (2003)** y **Martin P, (2003)**, en su artículo la que versan sobre la nulidad y la anulabilidad de los contratos, mencionan las siguientes clasificaciones de nulidad, quienes a su vez parafrasean al Código Civil peruano.

a). Respecto de la nulidad por falta de la manifestación de voluntad de contratante.

De acuerdo a lo prescrito por el artículo 219^o inciso 1 del código civil peruano, el acto jurídico realizado es nulo, debido a la falta de manifestación de voluntad, ya sea de uno de las partes intervinientes o

por ambas partes. Si lugar a dudas a falta de la manifestación de voluntad de las partes o agentes en la celebración de un contrato cualquiera sea su naturaleza, no podríamos decir que estamos frente a un acto jurídico o contrato, debido a la causal de nulidad en la que recae. Si bien es cierto la manifestación de voluntad no es el único supuesto que el código civil lo declara nulo al contrato, pues existen una serie de articulados en la que se tiene que someter un acto jurídico, a causa de considerarse nulo. Adicional a ello nuestra legislación en su artículo 141º primer párrafo del código civil, hace referencia al tipo de manifestación de voluntad, considerando que puede ser manifestación expresa o tácita, siendo expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual y en lo que se respecta a la manifestación tácita, es aquella cuando la voluntad se infiere indubitadamente de una actitud o circunstancias de comportamiento que revelan la voluntad o existencia de realizar el acto. Ahora bien, los contratos se celebran con la manifestación de voluntad de ambas partes y si esto no sucede, pues simplemente no existe contrato válido.

b). Respecto de la nulidad por la incapacidad absoluta del agente.

En lo que respecta a la causal de nulidad por la incapacidad absoluta de uno o de todos los intervinientes en el contrato, el código civil lo declara nulo si es que el acto jurídico se realiza por personas inmersas en el artículo 43º del texto civil y en concordancia con el artículo 219º inciso 2 del mismo código civil. Nuestra jurisprudencia define a la incapacidad absoluta como “son absolutamente incapaces los que por cualquier causa se encuentran privados de discernimiento.

c). Respecto a la nulidad emanada por objeto física o jurídicamente imposible o indeterminable.

Tal como lo prescribe el artículo 219º inciso 3 del código civil vigente, el acto jurídico es declarado nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando es indeterminable, cuando se realizan de cosas inciertas o inexistente. Los actos jurídico, como creadores de

situaciones jurídicas determinadas entre sus celebrantes puede ser objeto de invalidación cuando falta a los mismos el consentimiento o alguno de los requisitos esenciales que prescribe el artículo 140º del código civil, es por ello que este supuesto es importante al momento de realizar un determinado contrato.

d). Respecto de la nulidad por fin ilícito.

Tal como lo menciona el artículo 219º inciso 4, para que sea válido el acto jurídico tiene tener de por medio un fin lícito de lo contrario será declarado nulo en su totalidad. El concepto de fin ilícito en la doctrina peruana comprende tanto lo legal como lo moral y queda a criterio del juzgador apreciar esta última, en el marco de las denominadas buenas costumbres, casos en los cuales el ordenamiento jurídico no podría, sin contradecirse a si mismo, asegurar el acto su propia validez y eficacia; que se trata de impedir que un contrato de vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentales del estado. Hay que convenir que es ilícito a todo lo contrario a las normas legales, especialmente aquellas que tipifican un ilícito penal; y que para determinar si se produce este fin será necesario examinar la causal del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto.

e). Respecto de la nulidad emanada por simulación absoluta.

De conformidad en lo prescrito por el artículo 219º inciso 5 del código civil, en nulo el acto jurídico cuando adolece de simulación absoluta. En relación a este supuesto la norma lo sanciona con la nulidad siempre y cuando las partes intervinientes en el contrato busquen un fin distinto al celebrado, es decir que afecte a terceros o que se realice con el fin de esconder lo que en realidad se desea conseguir a través del acto jurídico realizado.

f). Respecto de la nulidad por no revestir la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Este supuesto de nulidad tal como lo prescribe el artículo 219º inciso 6 del código civil, donde hace mención que es nulo el acto jurídico realizado cuando este no revista la forma prescrita por la norma bajo sanción de ser declarado nulo.

Para la gran mayoría de personas, cuando se refiere al termino contrato, entienden que se está haciendo mención a los documentos en los que constan los mismos. Es más; para un considerable número de personas el contrato es el documento o el documento es el contrato. Pero dicho eso sabemos que no es así, debido a que los contratos pueden consignarse en documentos, o también puede que no necesariamente. En principio, una gran cantidad de contratos que se celebran en nuestra vida diaria son de carácter consensual; es decir, que para su celebración solamente se requiere del consentimiento de las partes celebrantes del acto, entonces para un número reducido de contratos, la norma aun continua estableciendo requisitos de forma. Estos son conocidos como los contratos formales: aquellos para cuya celebración se requiere, además del consentimiento de las partes, el cumplimiento de una formalidad; o, dicho de una manera más propia, aquellos en los cuales el consentimiento de los otorgantes se expresa mediante una determinada formalidad prescrita en la ley.

g). Respecto de la nulidad derivada por mandato de ley.

Evidentemente la nulidad emanada por mandato de ley, es aquella donde la misma norma lo sanciona con nulidad, tal como lo prescribe el artículo 219º inciso 7 del código civil, respecto de esto no hay mucho que diferir.

h). Respecto a la nulidad emanada por estar comprendido dentro de los alcances del artículo V del título preliminar.

El artículo quinto del título preliminar del código civil, contiene una causal de nulidad de los actos jurídicos, precisando que estos serán nulos, entre otros supuestos, si son contrario a las leyes que interesen al orden público; debiendo entenderse por orden público al conjunto de normas jurídicas que el Estado considere de cumplimiento ineludible y que de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del estado, ni la de los particulares, para lo cual el estado compromete sus atribuciones coercitivas de ser necesario recurrir a ellas será ilícito el acto jurídico contrario a las buenas costumbres, pues las buenas costumbres, dentro del derecho civil se refieren a una vasta gama de conductas que se califican como inmorales, lo que en todo caso este tipo de conductas corresponde calificar al juez.

1.3.4.2. Nulidad relativa

a). Respecto a la anulabilidad por la incapacidad relativa del agente interviniente.

Dentro de la patología del acto jurídico, nuestra legislación claramente distingue los actos jurídicos nulos de los meramente anulables. Son nulos y por lo tanto inexistentes aquellos en que falta alguno de los requisitos esenciales de este, cuando sea contrario a las normas imperativas, en otras palabras ósea ilícito; por el contrario es meramente anulable cuando el acto adolece de ciertos defectos, pero existe y produce sus efectos, este tipo de defectos pueden ser subsanables. En mención de lo prescrito por el artículo 221^o inciso 1 del código civil, el acto jurídico es anulable por incapacidad relativa del agente, esto lo prescribe nuestra legislación civil, donde las personas relativamente incapaces son los mayores de dieciséis años y menores de dieciocho años de edad, los retardados mentales, los que adolecen de deterioro mental que les impide expresar su libre e indubitablemente su voluntad. (código civil artículo 44^o).

b). Respeto de la anulabilidad emanada por vicio de la voluntad.

✓ Anulabilidad por error.

La anulabilidad por emanada por error en la creación del acto jurídico, es una causa frecuente de anulación del acto, es decir cuando el agente ignora un hecho o realiza una mala interpretación de lo que en realidad espera generar con la realización del acto, en muchos casos se puede evidenciar que el error proviene de una de las partes, así, el hecho de no ser cognoscible el error trae como correlato que el mismo tampoco sea esencial; lo cual, a su vez, lleva a que no se den los supuestos previstos de error vicio contemplados en el artículo 201º del Código Civil y, consecuentemente, que el acto no sea susceptible de anulación.

✓ Anulabilidad por dolo.

La anulabilidad por dolo del acto jurídico, se vislumbra cuando una de las partes induce a la otra a cometer el error, siendo el primero conecedor del error y pretende utilizarlo para su beneficio o de un tercero. En consecuencia, los errores en la celebración del acto, sean esenciales o no esenciales, adquieren relevancia cuando son realizados por dolo o engaño de la otra parte conecedora del mismo. Es por ello que para muchas personas resulta fácil inducir en engaño a otras personas, de manera que buscan un beneficio propio, por esa razón es que el código civil ha previsto este tipo de supuesto y lo declara anulable.

✓ Anulabilidad por intimidación.

La intimidación tomada como una conducta antijurídica influye sobre el interviniente, a razón de causarle miedo o temor, con la amenaza, de manera que presiona su voluntad al momento de realizar el acto.

Para que sea resultante la medida de intimidación, no resulta necesario que la persona quien intimide se encuentre conjuntamente con la otra parte que celebrara el acto, solo bastaría, pues, sol bastaría otros medios como por ejemplo una línea telefónica un mensaje intimidante. Adicionalmente la intimidación también puede ser realizada por un tercero, claro en concordancia con el eventual beneficiario, ante esta realización de actos jurídicos, donde verse la intimidación por una de las partes son declaradas anulables de acuerdo al artículo 221º inciso 2 del código civil.

✓ **Anulabilidad por violencia.**

En lo referente a la anulabilidad por violencia, es aquella donde el agente a sufrido o sufre violencia física, la misma que no le permite manifestar su voluntad libremente, siendo que dicha violencia puede llegar a anular la voluntad del agente tanto parcial o totalmente, siendo así un vicio de voluntad de la parte que lo sufre. Pero en cualquiera de los casos, nos conlleva a señalar que la violencia emanada tiene que, esencialmente implicar contacto físico personal entre la víctima y el agente causante de la violencia, así como también puede ser proveniente de un tercero que actúe en acuerdo con dicho agente; en todo caso si no sucede un contacto físico con el agente estaríamos frente a la causal de intimidación.

c). anulabilidad por simulación relativa.

Tal como lo menciona en lo establecido por el inciso 3 del artículo 221º del código civil, el acto jurídico es anulable por simulación cuando el acto real que lo contiene perjudica el derecho de un tercero ajeno. Se refiere al acto jurídico anulable por simulación relativa, la misma que se da cuando las partes han querido concluir un acto distinto del aparente, que importa una acción distinta a la de nulidad por simulación absoluta y el que la probanza debe referirse al acto disimulado, es decir el acto real que se oculta perjudica a un tercero. En el caso de la simulación relativa del acto, nos encontramos en presencia de un acto verdadero, que ha sido

ocultado o disimulado por los otorgantes con un acto ficticio, el mismo al que desean dar la apariencia de real.

d). Anulabilidad cuando la ley lo declara anulable.

Tal como lo prescribe el artículo 221º inciso 4 del código civil, todo acto jurídico es anulable cuando la ley así lo declara. Sobre este caso en particular nos inhibimos de efectuar mayores detalles, ya que la citada disposición resulta aplicable a todos los actos jurídicos, independientemente del medio que empleen las partes para celebrarlos, ente tipo de actos anulables solo son dispuestos por la ley.

1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Existe la desnaturalización del artículo 123- ¿A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y de constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016?

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

1.5.1 Implicaciones Prácticas:

Según **Hernández R, (2006)**, las implicancias practicas ayuda a solucionar algún problema real, conteniendo implicancias trascendentales para una cantidad de problemas practicos. Es por ello que el presente trabajo tiene como principal propósito resolver una gran problemática, consistente en que se puedan inscribir los actos de disposición y constitución de gravamen realizadas por las asociaciones, sociedades, entre otras personas jurídicas, con una persona natural, como por ejemplo una realización de una hipoteca realizada por la Cooperativa y Juan Pérez, sin mediar de por medio la locación del predio a gravar, o la adjudicación de un lote determinado en otro distrito Notarial donde se realizó el acto, lo cual mejorara la rapidez del acto y con menos costos.

1.5.2 Metodológica:

Según **Hernández R, (2006)**, la utilidad metodológica va a contribuir a definir un concepto, variable o relación entre las variables.

Razón de ello, la elaboración de este tema de investigación es importante, porque en su elaboración o ejecución se asentará en práctica metodologías que en trabajos anteriores relacionados al tema no se realizaron y siguiendo los lineamientos otorgados por la universidad, como es el caso de la comparación de interpretaciones, posiciones o puntos de vista entre los oficios Notariales (Notarios) y la oficina Registral (Registradores), respecto de implementación de la ley del notariado, en el artículo 123 – A, y su aplicación.

1.5.3 Relevancia social:

Según **Batista P, (2006)**, la relevancia social responde a la pregunta ¿quiénes serán los beneficiarios con los resultados de la presente investigación y de qué manera?

Por ello es necesario realizar el presente estudio, a razón de que los resultados buscan en gran manera mejorar la seguridad jurídica y economía de los usuarios, que ya no tendrán que acudir hasta el lugar donde se encuentra el inmueble para realizar un acto de disposición, esto siempre y cuando se trate de actos constituidos entre personas jurídicas y personas naturales, ya que no se entraría en el supuesto de nulidad y por lo tanto el título no puede ser tachado por la instancia registral y los usuarios podrían disponer sus inmuebles en su notario de confianza.

1.5.4 Implicancias teóricas:

Según **Batista P, (2006)**, las implicancias teóricas responden básicamente a la pregunta ¿la información obtenida puede servir para revisar, desarrollar o apoyar una determinada teoría?

Ante ello la investigación a realizada busca, mediante la aplicación de la teoría, conceptos básicos y posiciones respecto de la interpretación del artículo 123 – A de la ley del Notariado, con el fin de llegar a una solución, que genere una misma aplicación de la norma, teniendo unanimidad, tanto el registro, la instancia del Tribunal Registral y los oficios notariales que formalizan el acto de los usuarios o constituyentes, además busca interpretar, por qué existe discrepancia de posiciones y desacuerdos, respecto a lo dispuesto por el órgano de última instancia registral (TR).

1.5.5 Pertinencia del estudio:

Sirve para comparar y llegar a una solo aplicación del artículo 123 – A de la ley de la función notarial, el mismo que tiene que beneficiar a los usuarios, que acuden a registral un determinado predio.

1.6. HIPÓTESIS

La desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, se evidencia en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, del distrito de Tarapoto, en el periodo enero - junio 2016.

1.6.1. Hipótesis afirmativa

Si existe la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, del distrito de Tarapoto, en el periodo enero - junio 2016.

1.6.2. Hipótesis negativa

No existe la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, del distrito de Tarapoto, en el periodo enero - junio 2016.

1.7. OBJETIVOS

1.7.1. Objetivo General.

- Determinar la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016.

1.7.2. Objetivos Específicos.

- Evaluar los criterios tomados por los registradores, para tachar o observar las escrituras públicas realizadas entre personas jurídicas y personas naturales, a través de una búsqueda documental.
- Identificar los factores de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario, a través de una guía de entrevista realizada a los registradores de la oficina registral de Tarapoto.
- Analizar en qué casos procede la nulidad y en qué casos no, respecto de los actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario, a través de una encuesta a los Notarios adscritos al distrito de Tarapoto.

II. MÉTODO

2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Según **Hernández S, (2006)**, menciona que en ocasiones una investigación puede caracterizarse como descriptiva, exploratoria, correlacional o explicativa, pero no situarse únicamente como tal. El estudio va a variar o contener más de un tipo de investigación de acorde a como el investigador desea plantear sus razones de un determinado estudio. Ante ello el autor manifiesta que un estudio *descriptivo* se caracteriza debido a que miden, evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (variables), aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar, en cambio el estudio *explicativo* busca proporcionar un sentido de entendimiento del fenómeno o problema que se estudia, de manera que va a responder las causas de las variables descriptivas.

Se aplicará un diseño de investigación ***Descriptivo-Explicativo***.

2.2. VARIABLES, OPERACIONALIZACIÓN

2.2.1. variable numero 1

Nulidad

2.2.2. Variable numero 2

Actos de disposición.

Operacionalización de Variable

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES.	INDICADORES	ES C
VARIABLE 1 NULIDAD	Según Tantalean R, P (2009) , por nulidad deba entenderse como aquello que es falta de valor y fuerza para obligar o tener, por estar contra la norma, o por carecer de las formalidades que se requieren en la sustancia o en el modo	Guía de entrevista realizada a los registradores de la oficina registral de Tarapoto para diagnosticar la variable objeto de estudio.	Absoluta	Falta manifestación de voluntad	NOMINAL
				Fin ilícito	
				Incapacidad absoluta	
			Relativa	Vicios de la voluntad (error, dolo, violencia)	
Incapacidad relativa.					
Quando la ley lo declare anulable					
VARIABLE 2 ACTOS DE DISPOSICION	Conforme lo señala Tribunal Registral, según Resolución N° 158-2016-SUNARP-TR-T , señala que; “ <i>actos de disposición</i> ”, son aquellos que comprenden, actos traslativos, constitutivos, extintivos de derechos.	Encuesta a los Notarios adscritos al distrito de Tarapoto para En qué casos procede la nulidad y diagnosticar la variable objeto de estudio.	Compraventa	Ad-corporis	NOMINAL
				Acciones y derechos	
				Anotación preventiva	
			Constitución de régimen de propiedad.	Exclusiva	
				Común	
				Copropiedad	
			Hipoteca	Legal	
Unilateral					
	Común				

Fuente: Elaboración propia, 2017

2.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

En la presente investigación, se ha trabajado con una población de 09 Notarios, quienes se encuentran adscritos en la provincia de Tarapoto, en la medida de que son los mismos quienes se vinculan directamente con las nulidades de Escrituras Públicas realizadas fuera del distrito notarial y una población de 04 Registradores de la Oficina Registral de Tarapoto, debido a que ellos son los que directamente califican los actos vinculados al supuesto de Nulidad de la ley del Notariado.

Adicional a ello, se utilizará un total de 06 Títulos, los mismos que versan en actos de disposición realizados fuera del ámbito territorial del notario, durante el periodo Enero - junio 2016.

2.3.2. MUESTRA.

Siendo que mi población, cuenta con un número de 9 Notarios, 4 Registradores y 06 Títulos, la muestra tomada a desarrollar será la totalidad de los mismos.

2.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

2.4.1. Técnicas

Entrevista. - Se efectuara la entrevista a los registradores de la oficina registral de Tarapoto, los mismos que ostentarán su opinión respecto de los casos de nulidad de las escrituras públicas que versan sobre actos de disposición, realizados fuera del ámbito territorial del notario.

Encuesta. - Se realizará una encuesta a los notarios de Tarapoto, a fin de analizar si procede o no la nulidad de escrituras Públicas que versan sobre actos de disposición, realizados fuera del ámbito territorial del notario y en qué casos si procede y en qué casos no.

Búsqueda documental. - Se llevará a cabo al momento de evaluar los títulos que versan sobre el tema de estudio, con el propósito de identificar los criterios tomados por los registradores para tachar u observar los mismos.

Técnicas e Implementos

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS	INFORMANTES
Análisis documental	Búsqueda documental	Títulos de la Oficina Registral de Tarapoto.
Entrevista	Guía de entrevista	Registradores de la Oficina Registral de Tarapoto.
Encuesta	Guía de Encuesta	Notarios adscritos a la provincia de San Martín.

Fuente: *Elaboración propia, 2017.*

2.4.2. Valides de los instrumentos.

La validación de los instrumentos se realizará mediante 2 abogados, con más de cinco años de experiencia en el rubro, el asesor temático y el asesor metodológico, quienes validarán los instrumentos presentados, respaldándose en sus conocimientos, investigaciones, experiencias y estudios bibliográficos obtenidos a través de vida profesional.

2.4.3. Confiabilidad.

Para garantizar la confiabilidad de la presente investigación, se utilizará el método del Alfa de Cron Bach.

Resumen del Procesamiento de Datos de la entrevista

		N	%
CASOS	Valido	9	100,0
	Excluido	0	0
	Total	9	100,0

Fuente: Elaborado con el Software IBM SPSS, 2017.

Estadística de Fiabilidad

Alfa de Cronbach	Número de Elementos
,899	9

Fuente: Elaborado con el Software IBM SPSS, 2017

Resumen de Procesamiento de Datos de la encuesta

		N	%
CASOS	Valido	4	100,0
	Excluido	0	0
	Total	4	100,0

Fuente: Elaborado con el Software IBM SPSS, 2017.

Estadística de Fiabilidad

Alfa de Cronbach	Número de Elementos
,899	4

Fuente: Elaborado con el Software IBM SPSS, 2017

2.5. Métodos de análisis de datos.

Para realizar el análisis de datos, es necesario la utilización del programa **Epinfo**, el cual nos ha de permitir procesar toda la información obtenida de nuestra población, en los respectivos gráficos estadísticos, de manera que podamos llegar al análisis objetivo de los hechos y determinar si existe la desnaturalización del artículo 123 – A, de la ley del Notariado.

2.6. Aspectos éticos

(No corresponde)

III.RESULTADOS

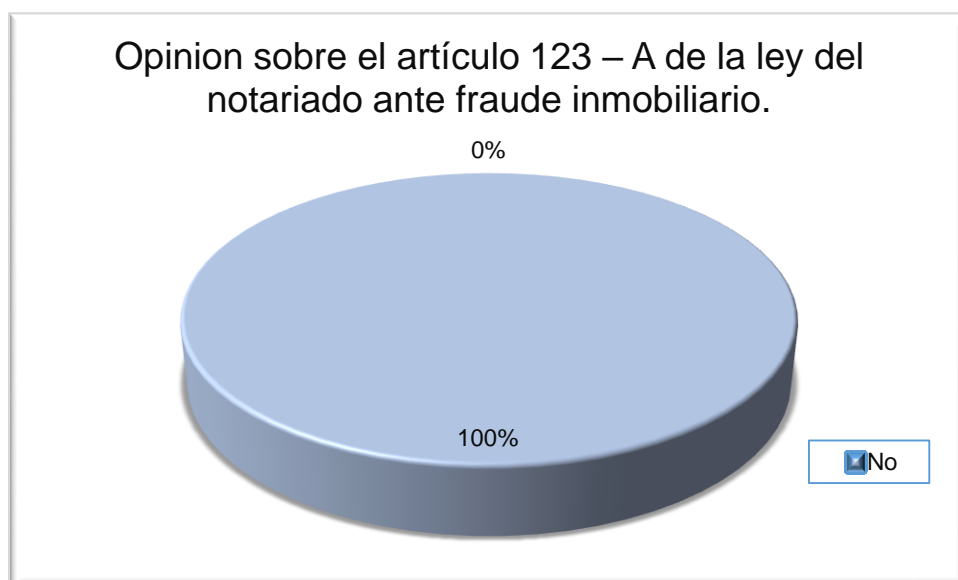
3.1. Entrevista a los Notarios.

Tabla 1: A su criterio. ¿Cómo Considera usted que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario?

Pregunta 01	Frecuencia	Porcentaje
No	9	92.30%
Si	0	7.70 %
Total	9	100. 00%

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto, 2017.

Gráfico 1: Opinión sobre el artículo 123 – A de la ley del notariado ante fraude inmobiliario.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación

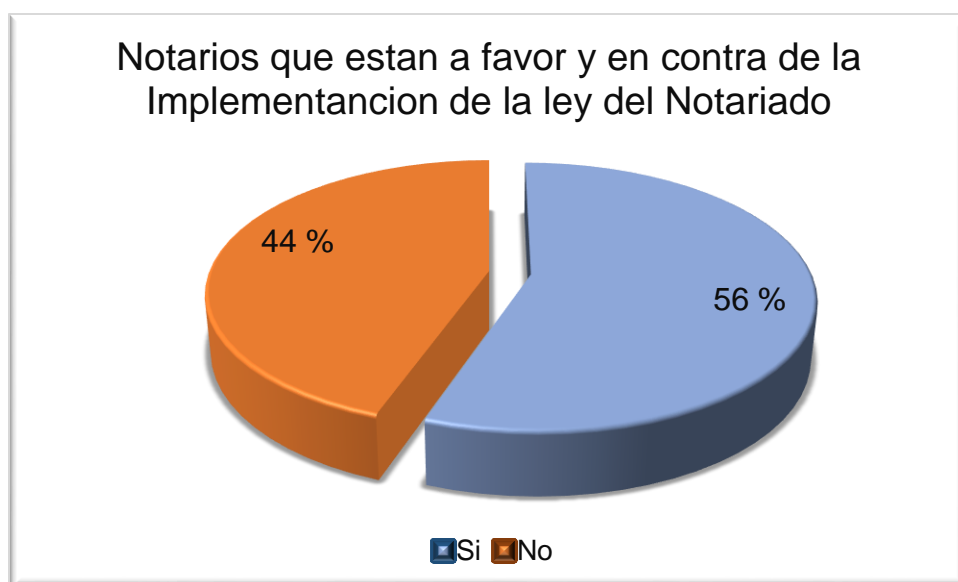
En el **cuadro N° 01** se muestra que el 100 % de las personas entrevistadas si consideran que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario.

Tabla 2: ¿Está usted de acuerdo con la implementación con el artículo 123 – A de la ley del notariado?

Pregunta 02	Frecuencia	Porcentaje
Si	5	56 %
No	4	44 %
Total	9	100. %

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 2: Notarios que están a favor y en contra de la implementación de la ley del notariado



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

En el **Cuadro N.º 02** se muestra que el 44% (cuatro notarios) de los encuestados No están a favor de la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado, debido a que ellos consideran que esta implementación restringe la realización de actos de disposición que desean realizar y el 56 % (5 notarios) restante si están a favor de la Implementación del Artículo 123-A de la Ley del Notariado porque consideran que genera más seguridad jurídica al momento de realizar una transferencia u otro acto de disposición.

Tabla 3: ¿Está usted de acuerdo con lo resuelto mediante resolución 395-2016-SUNARP-TR-T, en la que limita la transferencia de un predio con la solo participación de una persona natural?

Pregunta 03	Frecuencia	Porcentaje
no	9	100%

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 3: limitación de la transferencia de un predio



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

En el **Cuadro Nº. 3** se puede observar que el 100% (9 personas) de los entrevistados no están de acuerdo con la resolución 395 2016-SUNARP-TR-T, en cambio el 25% (1 persona) del 100% de los encuestados si está de acuerdo con la resolución 395 2016-SUNARP-TR-T y solo el 75 % (3 personas) de los encuestados no están de acuerdo con lo descrito en la Resolución, en tal sentido existen opiniones diversas de la ya mencionada Resolución.

Tabla 4: ¿Cree usted que la interpretación por el Tribunal Registral, es restrictiva de derechos?

Pregunta N°. 04	Frecuencia	Porcentaje
Si	9	100 %

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 4. El Tribunal Registral y la restrictiva de derechos



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

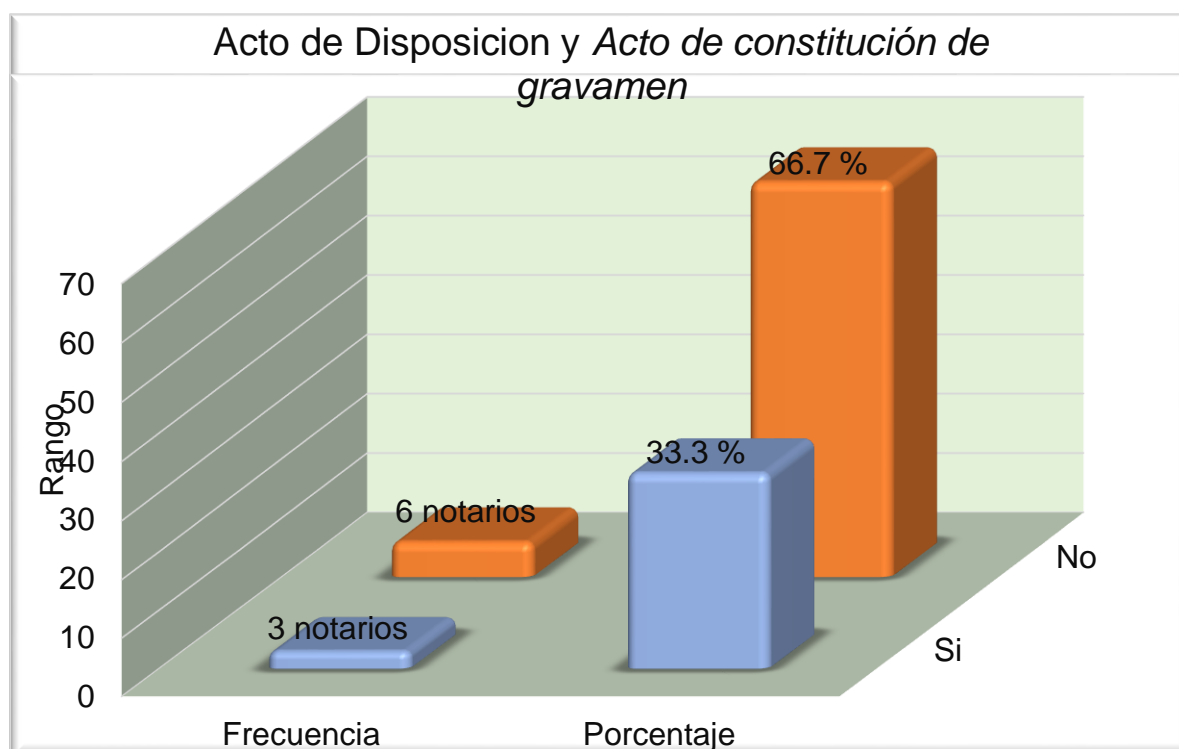
En el **Cuadro N°. 4** se puede observar que el 100% (9 notarios) de los entrevistados consideran que en cierta forma la interpretación dada por el Tribunal Registral respecto a la Nulidad de las Escrituras públicas realizadas fuera del ámbito territorial, si restringe derechos debido a que no permite la transferencia si interviene una persona jurídica, situación que la ley no lo prescribe.

Tabla 5: ¿Es lo mismo un acto de disposición y un acto de constitución de gravamen?

Pregunta N°. 05	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido
Si	3	33.3 %	33.3%
No	6	66.7 %	66.7%
Total	9	100.0%	100.0%

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 5: Acto de disposición y acto de constitución de gravamen



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

En el **Cuadro N°. 5** Se muestra que el 33.3% (3 notarios) del 100% de los entrevistados consideran que un acto de disposición y acto de constitución de gravamen son similares debido a que en ambos emana la acción de disponer, en cambio el 66.7 % (6 notarios) restantes manifiestan que son conceptos distintos debido a que: disponer es trasladar y la constitución de gravamen es un acto constitutivo mas no traslativo de derechos.

Tabla 6: A su criterio. ¿Es posible la inscripción en el registro, de un acto de disposición realizado por una persona natural y una persona jurídica fuera del ámbito territorial del notario?

Pregunta N°. 06	Frecuencia	Porcentaje
Si	9	100%

Fuente. Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 6. Posibilidad de inscripción, entre una persona natural y una jurídica



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

En el **Cuadro N°. 6** se puede observar que los 9 encuestados (100%) discurren que si es posible la inscripción en el registro de un acto de disposición realizado por una persona jurídica y una persona natural fuera del ámbito territorial del notario, con algunas discrepancias respecto de la posición de las personas a intervenir en el acto de disposición.

Tabla 7: ¿Cree usted que con la sola intervención de una persona jurídica en un acto de disposición, ya no encuadraría en el supuesto de nulidad establecido por la norma?

Pregunta N°. 07	Frecuencia	Porcentaje
Si	9	100.0

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 7: Intervención de una persona jurídica en el acto de disposición.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

En el **Cuadro N.º 7** se puede observar que los 9 encuestados (100%) consideran que, con la sola intervención de una persona jurídica en un acto de disposición, ya no encuadraría en el supuesto de nulidad establecido por la norma, debido a que la norma prevé únicamente entre personas naturales.

Tabla 8: ¿Le han tachado u observado un título, por contener un acto de disposición en la que interviene una persona jurídica, pero realizado fuera de su ámbito territorial?

Pregunta N° 08	Frecuencia	Porcentaje
Si	6	67
No	3	33
Total	9	100.

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 8: Le han tachado u observado un título.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

En el **cuadro N°. 8** muestra que de los 9 notarios (100%) encuestados solo el 67% (6 personas) aceptan que si les han tachado u observado los títulos presentados debido a la interpretación realizada por el tribunal registral en cambio el 33% (3 personas) restante manifiesta que hasta el momento no les han tachado u observado un título debido a que no han presentado un título con esas características.

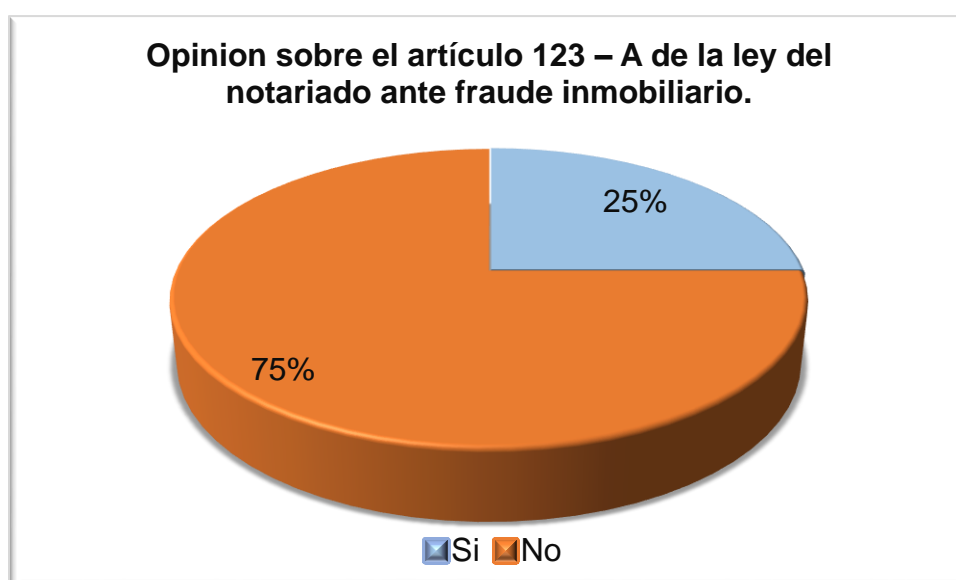
3.2. Encuesta a los Registradores

Tabla 9: A su criterio. ¿Cómo Considera usted que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario?

Pregunta 1	Frecuencia	Porcentaje
Si	1	25 %
No	3	75 %
Total	4	100 %

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 9: Opinión sobre el artículo 123-A de la ley del notariado ante el fraude inmobiliario.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

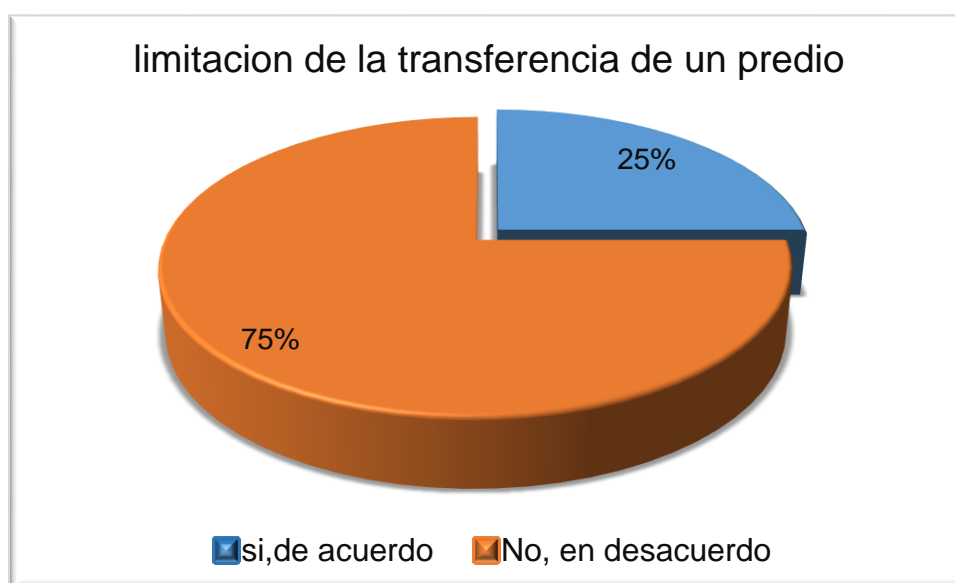
En el **cuadro N°. 9** se puede observar que el 25% de los encuestados (1 persona) si considera que la Ley de que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario, en cambio el 75 % restantes (tres personas) afirman que la ley no a frenado el fraude inmobiliario.

Tabla 10: ¿Está usted de acuerdo con lo resuelto mediante resolución 395-2016-¿SUNARP-TR-T, en la que limita la transferencia de un predio con la solo participación de una persona natural?

Pregunta N°. 02	Notarios (Entrevista)	Registradores (encuesta)
Si, de acuerdo	0 %	25 %
No, en desacuerdo	100 %	75 %
Total	100 %	100 %

Fuente: Obtenido de la entrevista realizada a los notarios de Tarapoto (2017).

Gráfico 10: Limitación de la transferencia de un predio



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

En el **Cuadro N°. 10** se puede observar que el 100% (4 personas) de los encuestados el 25% (1 persona) de los encuestados si está de acuerdo con la resolución 395 2016-SUNARP-TR-T y solo el 75 % (3 personas) de los encuestados no están de acuerdo con lo descrito en la Resolución, en tal sentido existen opiniones diversas de la ya mencionada Resolución.

Tabla 11: ¿Lo dispuesto por el Tribunal Registral, es de observancia obligatoria?

Pregunta 03	Frecuencia	Porcentaje
Si	4	100%

Fuente: Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 11: Es de observancia obligatoria lo dispuesto por el TR.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación.

En el **Cuadro N°. 11** se muestra que los 4 registradores (100%) consideran que lo dispuesto por el tribunal registral si es de observancia obligatoria debido a que es la última instancia administrativa de los registros públicos.

Tabla 12: ¿Alguna vez se ha apartado del criterio tomado por el Tribunal Registral, valiéndose de la autonomía de calificación?

Pregunta 04	Frecuencia	Porcentaje
No	4	100%

Fuente. Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 12: Lo dispuesto por el tribunal registral y la autonomía de calificación.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

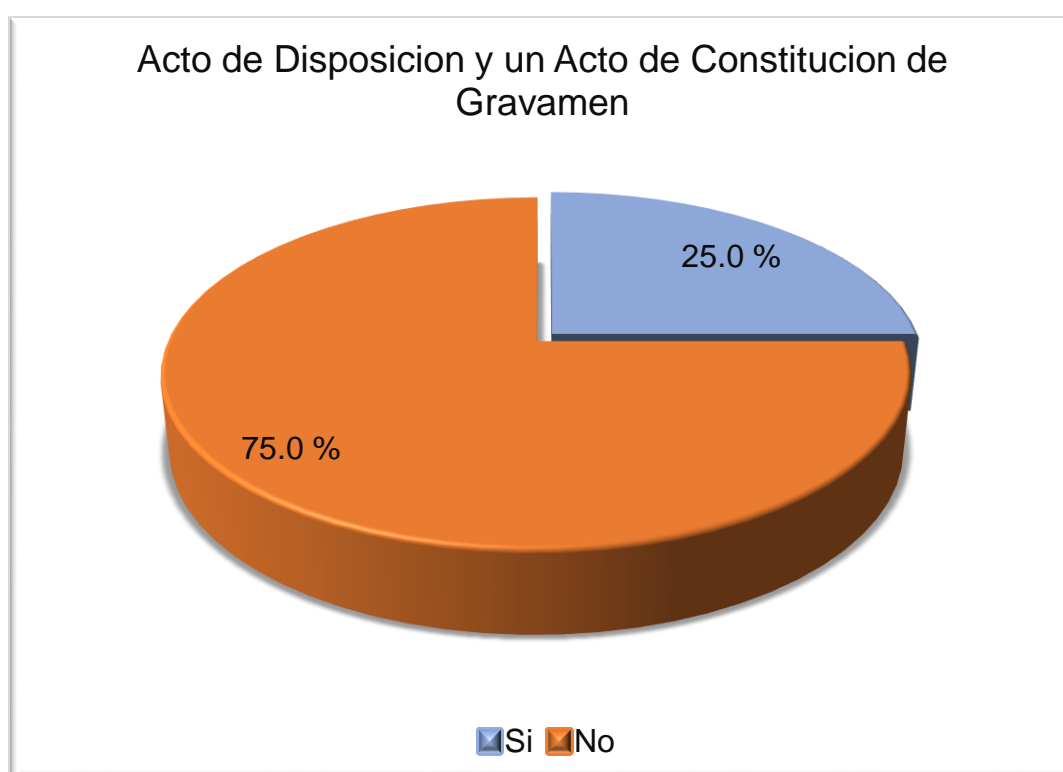
En el cuadro **Cuadro N°. 12** se puede observar que el 100% (4 notarios) de los encuestados no se han apartado del criterio tomado por el Tribunal Registral, pese de gozar autonomía de calificación, y por contener carácter de precedente con observancia obligatoria.

Tabla 13: ¿Es lo mismo un acto de disposición y un acto de constitución de gravamen?

Pregunta 05	Frecuencia	Porcentaje
Si	1	25.00%
No	3	75.00%
Total	4	100.0 %

Fuente. Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 13: Diferencia entre actos de disposición y constitución de gravamen.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación

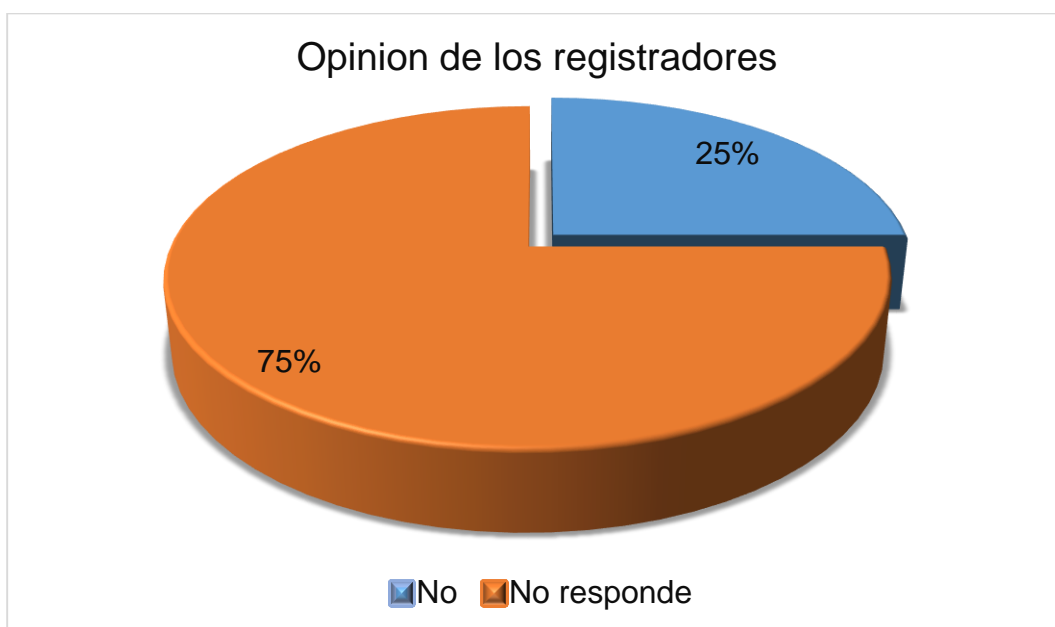
En el **Cuadro N° 13** se muestra que del 100 % de encuestados, el 25% (1 persona) considera que un acto de disposición y acto de constitución de gravamen son similares debido a que en ambos emana la acción de disponer, en cambio el 75 % (3 notarios) restantes manifiestan que son conceptos distintos debido a que: disponer es trasladar y la constitución de gravamen es un acto constitutivo mas no traslativo de derechos.

Tabla 14: ¿Entonces usted no comparte lo dispuesto por el Tribunal Registral, al considerar que los actos de disposición son: constitutivos, traslativos y extintivos?

Pregunta 06	Frecuencia	Porcentaje
No	1	25.0
No responde	3	75.0
Total	4	100.0

Fuente. Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 14: Opinión respecto de los actos de disposición



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

En el cuadro **Cuadro Nº 14** se puede observar que solo el 25 % (1 registrador) de las personas encuestadas no comparte lo dispuesto por el tribunal Registral al considerar que los actos de disposición son: constitutivos, traslativos y extintivos ya que considera que conceptos totalmente distintos y constituyen derechos y obligaciones diferentes.

Tabla 15: ¿Usted ha tachado u observado algún título conteniendo un acto de disposición entre personas naturales y personas jurídicas, por encontrarse dentro de la nulidad enmarcada por el artículo 123 – A de la ley del Notariado?

Pregunta 07	Frecuencia	Porcentaje
Sí, he tachado	4	100%

Fuente. Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 15: Numero de registradores que han tachado un título.



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

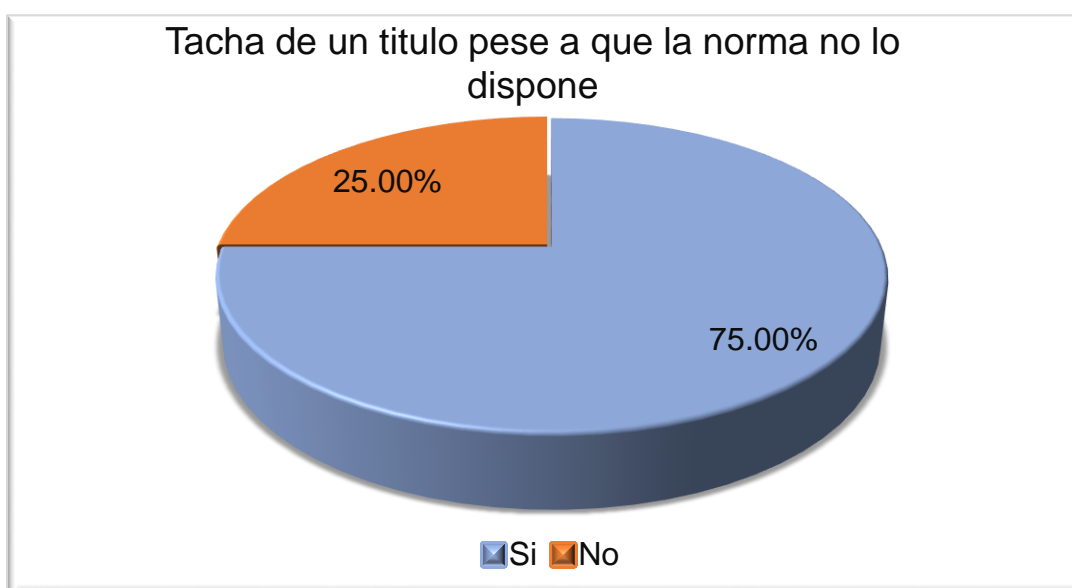
En el cuadro **N.º 15** se puede observar que del 100% de registradores si han tachado y observado un Título conteniendo un acto de disposición entre una persona natural con persona jurídica por encontrarse dentro de la nulidad enmarcada por el Artículo 123-A Ley del Notariado.

Tabla 16: A su criterio. ¿Considera usted que es correcto tachar u observar un título, pese a que la norma no lo dispone expresamente?

Pregunta 08	Nº Registradores	Porcentaje
Si	3	75.0
No	1	25.0
Total	4	100.0

Fuente. Obtenido de la encuesta realizada a los registradores de Tarapoto (2017).

Gráfico 16: Tacha de un título pese a que la norma no lo dispone



Fuente: Elaboración Propia, Tarapoto 2017.

Interpretación:

En el cuadro N°. 16 se puede observar que el 25% de los registradores consideran que no es correcto tachar un título cuando la norma no lo prevé pero que respeta al máximo interprete registral en cambio el 75 % consideran que si es correcto tachar debido a que la norma ha sido interpretada por el Tribunal Registral y tiene la validez jurídica.

3.3. Búsqueda documental

En la búsqueda documental realizada en el registro de predios se pudo encontrar (6) seis títulos de los cuales tres (3) de ellos se encuentran tachados y los restantes se encuentran observados, siendo su motivación la Resolución y Decreto Legislativo 123 Del Notariado.

Nº	Nº de Título	Acto	ingreso	estado	BASE LEGAL	Plazo	Subsanab
1	2016-3434	DONACIÓN	02/02/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	NO
2	2016-1036331	HIPOTECA	30/04/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	NO
3	2016-1625012	COMPRA VENTA	14/05/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	48 HORAS	SI
4	2016-1643480	INDEPENDIZACION Y ADJUDICACION	16/05/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	15 DIAS	SI
5	2016-1850582	DECLARATORIA DE FABRICA	13/06/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	15 DIAS	NO
6	2016-1892262	HIPOTECA	19/06/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	SI

IV. DISCUSIONES:

- Luego de haber realizado las discusiones correspondientes y obtenido los resultados pertinentes, se ha determinado que; *si existe la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, del distrito de Tarapoto, en el periodo enero - junio 2016*, debido a que se está tachando u observando títulos con una interpretación restrictiva de la norma, tal como lo afirma el 100% de los encuestados, cuando se les pregunto si la resolución citada es restrictiva de derechos, adicional a ello, por tener el carácter de cosa juzgada y estar en contra del mismo artículo 123 – A, ley del notariado, tal como lo confirma el 100% de los encuestados, en la pregunta si la resolución que les indica declarar nulas las escrituras públicas, es de carácter obligatorio, es por ello que al existir una interpretación restrictiva e inequívoca de la ley, es que confirmo mi hipótesis afirmativa, considerando que si existe una desnaturalización, ya que misma la norma no te restringe la inscripción si existe una persona jurídica en el acto, solo se centra en que si ambas personas son naturales, consignándose el siguiente texto: “Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, **realizados por personas naturales** sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario”, por ende con la sola existencia de una persona natural en el acto, ya no se encuadraría el supuesto de nulidad enmarcado en la norma, tal como lo afirma el 75% de los encuestados.

- Para evaluar los criterios tomados por los registradores, para tachar u observar las escrituras públicas realizadas entre personas jurídicas y personas naturales, nos basamos en lo prescrito por el **Decreto Legislativo 1049, Artículo 123-A.-** Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas, donde menciona que **“Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario”**, ante ello con la finalidad de evaluar qué criterios son tomados por los registradores, se realizó una búsqueda documental, en la que se recopiló 6 títulos, de los cuales 3 de ellos se encontraban observados y los 3 restantes se encontraban con tacha definitiva, y las razones de observación o tacha de los mismos, se basa en lo prescrito por el artículo antes mencionado, es decir la ley y lo dispuesto según **Resolución N.º 395-2016-SUNARP-TR-T**, que establece, **“Basta que uno de los otorgantes del acto sea persona natural, para que resulte aplicable la sanción de nulidad a la que alude el artículo 123-A”**, razón a ello los registradores tachan las escrituras públicas con la sola intervención de una persona natural en un determinado acto de disposición, si el predio se encuentra en otra provincia a donde se otorgó el título, por ende una vez evaluado los criterios tomados, se puede decir que los títulos son tachados u observados por dos motivos puntuales: **1)** La misma ley, que es este caso es el Decreto Legislativo 1049-Decreto Legislativo del Notariado (pregunta 01) y **2)** La Resolución N.º 395-2016-SUNARP-TR-T pregunta 4), razón a ello es que los registradores en su totalidad (100% de los encuestados), no aplican la autonomía de calificación de los títulos, es por ello que de la búsqueda efectuada, todos los registradores calificaron acorde a lo resuelto por el Tribunal Registral, desde luego es una restricción a su autonomía de calificación, considerándose así una resolución incompleta, debido a que generaliza una sola determinación, sin que los registradores puedan apartarse de la misma y como investigador calificaría la resolución como deficiente.

- Ahora bien, para Identificar los factores de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario, se realizó una encuesta a los registradores de Tarapoto, en la que se les pregunto si lo dispuesto por el Tribunal Registral, es de observancia obligatoria o no, a lo que respondieron en un 100% que sí, y que por ende no se apartan del criterio tomado por el Tribunal Registral, consecuentemente se les pregunto si es que han tachado u observado algún título con las características estudiadas, a lo que su respuesta fue que sí, ante ello se identificó que lo dispuesto por el Tribunal Registral en su **Resolución N.º 395-2016-SUNARP-TR-T**, en lo que menciona que, “**Basta que uno de los otorgantes del acto sea persona natural, para que resulte aplicable la sanción de nulidad a la que alude el artículo 123-A**”, resulta aplicable en todas las instancias registrales por ser de observancia obligatoria, pese a que el mismo tribunal existiera un voto en discordia, lo mencionado según la Vocal **Carmen, R (2016)**, donde llega a la conclusión que la nulidad referida en la mencionada norma, alcanza a los actos dispositivo realizados por una persona natural. Siendo una norma restrictiva no puede aplicarse de forma extensiva a los actos adquisitivos. Así en una compraventa quien dispone del predio es el vendedor, el comprador en este caso adquiere el predio y dispone del dinero que no es predio, ante ello se pudo identificar que los factores para la no inscripción de un título con las características estudiadas depende de, 03 factores: **1) La ley, 2) La Resolución N.º 395-2016-SUNARP-TR-T y 3) La observancia obligatoria de lo dispuesto por el Tribunal Registral.**

- Para analizar en qué casos procede la nulidad y en qué casos no, respecto de los actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario, se debe tener en cuenta que se entiende por actos de disposición y constitución de gravamen, para ello citamos lo mencionado por **Gonzales, B (2016)**, parafraseando al **Tribunal Constitucional, en el Exp. N° 0008-2003-AI/TC**, donde señala que “los **actos de disposición** son aquellos que producen la transferencia integral del derecho, por tanto, en ellos, el transmitente deja de ser titular del derecho, pues el derecho se traslada en totalidad para su adquiriente, en cambio el **acto de gravamen**, por el contrario, es el que constituye o transmite un derecho real de manera parcial, en consecuencia, el sujeto transmitente conserva el derecho, dicho esto se realizó una entrevista a los Notarios de Tarapoto, afín de analizar los casos donde procede la inscripción, por ello se les pregunto ¿es posible la inscripción en el registro, de un acto de disposición realizado por una persona natural y una persona jurídica?, y mencionaron que sí, con algunas diferencias, respecto a la ubicación del transferente, es por ello que después de realizar la entrevista correspondiente y analizado las respuestas se tiene que si es posible la inscripción siempre y cuando se den los siguientes supuestos, indistintamente cualquiera de ellos, a criterio de los entrevistados; 1) Exista relación de transferencia entre una persona jurídica y una natural, 2) Exista relación de transferencia entre una persona natural y una jurídica y 3) Con la solo existencia de una persona jurídica en el acto. Por ello una vez nombrado en los casos que procede la inscripción, se puede decir que los notarios tienen una interpretación amplia de la norma citada, siendo así una forma beneficiosa al momento de solicitar la inscripción, además de ello se puede mencionar que los entrevistados califican la ley de forma positiva pero mal interpretada por el Tribunal Registral, pues su interpretación está siendo obligatoria y restrictiva de derechos; en consecuencia como investigador y dada la recolección de datos con un 100% a favor de la inscripción, se puede decir que la interpretación amplia realizada por los mismos es completamente valida y eficaz, acorde a la ley, la misma que no lo restringe.

V. CONCLUSIONES.

- ✓ De toda la investigación realizada y analizado los instrumentos de recolección de datos se concluye que, si existe existe la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, debido a que el tribunal registral hace una interpretación restrictiva de derechos y que por ende no permite tanto a los registradores validar su autonomía de calificación, así como a los notarios no se les permite la inscripción de los títulos presentados.
- ✓ En razón de los resultados obtenidos a través de la búsqueda documental se concluye que, de los 6 casos analizados, en su totalidad se encuentran ya sea tachados u observados por la oficina registral de Tarapoto, donde en cada una de ellas versa como fundamentación jurídica, la mención de la resolución N° 395-2016-SUNARP-TR-T, suscrita por el tribunal registral y el artículo 123-A de la ley del notariado, concluyendo que para tachar y observar los títulos, los registradores solo se basan en lo interpretado por el tribunal registral, dejando anulado su autonomía de calificación, y de esta manera perjudicando a los usuarios que presentan dichos títulos para su inscripción y generando más gastos en procesos engorrosos como son la reconsideración y de ser el caso apelación.
- ✓ De la realización de la investigación en lo referente a los factores de nulidad en los actos de disposición de las escrituras públicas realizadas fuera del ámbito territorial del notario, se concluye que, los registradores tachan u observan los títulos presentados, por 03 factores **1) La ley, 2) La Resolución N.º 395-2016-SUNARP-TR-T y 3) La observancia obligatoria de lo dispuesto por el Tribunal Registral.**

- ✓ De los resultados obtenidos se concluye que, si son inscribibles los actos de disposición o constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, pese a la entrada en vigencia de la del Decreto Legislativo 1232, siempre y cuando se realicen en los siguientes supuestos **1)** Exista relación de transferencia entre una persona jurídica y una natural, **2)** Exista relación de transferencia entre una persona natural y una jurídica y **3)** Con la solo existencia de una persona jurídica en el acto de disposición de un predio; debido a que la norma no lo prohíbe, y se ajusta únicamente a regular, si el acto es realizado entre personas naturales.

VI. RECOMENDACIONES.

- ✓ Para finalizar se recomienda al Poder Legislativo, aclarar la incertidumbre jurídica emanada desde las distintas interpretaciones del Decreto Legislativo 1232, a fin de evitar la desnaturalización de la norma y a fin de evitar conflictos jurídicos entre el estado y los particulares.
- ✓ Se recomienda a los registradores de la oficina registral de Tarapoto y los notarios de la provincia de San Martín, solicitar se deje sin efecto la observancia obligatoria de la resolución N° 395-2016-SUNARP-TR-T, suscrita por el Tribunal Registral, de manera que no se vea vulnerado su autonomía de calificación al momento de calificar un título, a razón de que la resolución antes citada sirva como guía al momento de calificar, no siendo necesario ceñirse a ello, dejando a criterio del registrador, así también los usuarios no se les vea vulnerado su economía por los costos que implica realizar un determinado acto en otra jurisdicción notarial.
- ✓ Se recomienda a los usuarios, hacer valer sus derechos mediante los recursos impugnatorios, como son el recurso de reconsideración y apelación al Tribunal Registral, ya que en muchos casos solo se desisten de sus rogatorias por desconocimiento o simplemente porque no desean hacer más engorroso un determinado trámite, esto debido a que son ellos los que se ven afectados ante la tacha u observación de sus títulos, teniendo como afectación su economía.
- ✓ Recomendar a los notarios de San Martín, mediante el apoyo del Colegio de Notarios de San Martín, presentar un proyecto de modificatoria del Decreto Legislativo 1232, para que sea el poder legislativo quien tome en consideración los fundamentos de estos, a fin de que el poder legislativo modifique la norma antes citada o caso contrario aclare la certidumbre entablada a partir de las diferentes interpretaciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIBROS

Ballesteros, A. (2006). *Manual de Administración Local* (5ta Edición ed.). España: Wolters Kluwer.

Civil, C. (1984). *Código Civil*. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria*. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

Gonzales, G. (2016). *Sistema Registral y contratación inmobiliaria*. Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.

Pau, A. (1998). *La capacidad de los Negocios sobre Inmuebles* (2º Edición ed.). Madrid: CRPME.

TESIS

Delgado Tovar, W. J. (2007). *Nulidad de Actos Jurídicos de Disposición y Gravamen de Bienes en el Proceso Penal*. Lima.

Archila, R. (2007). *El Notariado Compartido*. Guatemala: Universidad De San Carlos de Guatemala.

Delgado, C. (2010). *La Desnaturalización De La Finalidad Del Registro De Propiedad Inmueble En El Perú*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

Lino, L. (2015). "El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica". Trujillo.

Ramos, R. (2010). *El Sistema De Transferencia De La Propiedad Inmueble*. Lima.

Valeria, I. (2007). *La Actuación del Notariado en los Asuntos de Jurisdicción Voluntaria*. Nicaragua. Obtenido de <http://repositorio.uca.edu.ni/1851/1/UCANI2821.PDF>

LINCOGRAFÍA

Cotoñeto, J. (2008). *Inexistencia, Nulidad e Ineficiencia de Actos Jurídicos Otorgados ante Notario*. Mexico. Obtenido de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/Tesis2009/1MaestDerPriv.pdf>

Registral, T. (2016). <https://www.sunarp.gob.pe/>.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (11 de Abril de 2016). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/>

Cusi, A. (2014). *Actos Jurídicos de Disposición Administrativo y Obligación*. Obtenido de <http://andrescusi.blogspot.pe/2014/11/actos-juridicos-de-disposicion.html>

RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

Ley que Delega en el Poder Ejecutivo la Facultad de Legislar Para Optimizar el Sistema Nacional De Los Registros Públicos. (2015). *El Peruano*.

Nulidad de Escrituras Publicas, 395-2016 (Tribunal Registral 23 de Febrero de 2016).

Decreto Legislativo 1232- Decreto Legislativo del Notariado. (2015). *El Peruano*.

ANEXOS



INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN - ENTREVISTA

Dirigido a los Registradores Públicos de la sección de predios de la Oficina Registral de TARAPOTO.

Buenos días:

Soy estudiante de Pre-grado de la Universidad Cesar Vallejo- facultad de Derecho. Me encuentro realizando mi trabajo de investigación denominado: **DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123-A, LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016.** Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

CUESTIONARIO:

- 1.- A su criterio. ¿Considera usted que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario?
 - a.- Si
 - b.- No
- 2.- ¿Está usted de acuerdo con lo resuelto mediante resolución 395-2016-SUNARP-TR-T, en la que limita la transferencia de un predio con la solo participación de una persona natural?
 - a.- Si
 - b.- No
- 3.- ¿Lo dispuesto por el Tribunal Registral, es de observancia obligatoria?
 - a.- Si
 - b.- No
- 4.- ¿Alguna vez se ha apartado del criterio tomado por el Tribunal Registral, valiéndose de la autonomía de calificación?
 - a.- Si
 - b.- No
- 5.- ¿Es lo mismo un acto de disposición y un acto de constitución de gravamen?
 - a.- Si

b.- No

Pregunta seis solo si la respuesta es negativa.

6.- ¿Entonces usted no comparte lo dispuesto por el Tribunal Registral, al considerar que los actos de disposición son: constitutivos, traslativos y extintivos?

a.- Si

b.- No

7.- ¿Usted ha tachado u observado algún título conteniendo un acto de disposición entre personas naturales y personas jurídicas, por encontrarse dentro de la nulidad enmarcada por el artículo 123 – A de la ley del Notariado?

a.- Si

b.- No

8.- A su criterio. ¿Considera usted que es correcto tachar u observar un título, pese a que la norma no lo dispone expresamente?

a.- Si

b.- No

Gracias por su cooperación



INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN - ENCUESTA

**Dirigido a los Notarios Públicos
adscritos a la provincia de San Martín.**

Buenos días:

Soy estudiante de Pre-grado de la Universidad Cesar Vallejo- facultad de Derecho. Me encuentro realizando mi trabajo de investigación denominado: **DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123-A, LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016.** Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

CUESTIONARIO:

1.- A su criterio. ¿Considera usted que la implementación del artículo 123 – A de la ley del notariado ha frenado el fraude inmobiliario?

a.- Si

b.- No

2.- ¿Está usted de acuerdo con la implementación con el artículo 123 – A de la ley del notariado?

a.- Si

b.- No

3.- ¿Está usted de acuerdo con lo resuelto mediante resolución 395-2016-SUNARP-TR-T, en la que limita la transferencia de un predio con la solo participación de una persona natural?

a.- Si

b.- No

4.- ¿Cree usted que la interpretación por el Tribunal Registral, es restrictiva de derechos?

a.- Si

b.- No

5.- ¿Es lo mismo un acto de disposición y un acto de constitución de gravamen?

a.- Si

b.- No

6.- A su criterio. ¿Es posible la inscripción en el registro, de un acto de disposición realizado por una persona natural y una persona jurídica fuera del ámbito territorial del notario?

a.- Si

b.- No

7.- ¿Cree usted que con la sola intervención de una persona jurídica en un acto de disposición, ya no encuadraría en el supuesto de nulidad establecido por la norma?

a.- Si

b.- No

8.- ¿Le han tachado u observado un título, por contener un acto de disposición en la que interviene una persona jurídica, pero realizado fuera de su ámbito territorial?

a.- Si

b.- No

Gracias por su cooperación



INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN – BUSQUEDA DOCUMENTAL.

Realizada en los Registros Públicos de la sección de predios de la Oficina Registral de TARAPOTO.

Nº	Nº de Título	Acto	ingreso	estado	BASE LEGAL	Plazo	Subsanab
1	2016-3434	DONACIÓN	02/02/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	NO
2	2016-1036331	HIPOTECA	30/04/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	NO
3	2016-1625012	COMPRA VENTA	14/05/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	48 HORAS	SI
4	2016-1643480	INDEPENDIZACION Y ADJUDICACION	16/05/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	15 DIAS	SI
5	2016-1850582	DECLARATORIA DE FABRICA	13/06/2016	TACHADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	15 DIAS	NO
6	2016-1892262	HIPOTECA	19/06/2016	OBSERVADO	D.L 1232 R. 395-2016-TR	7 DIAS	SI

INFORME DE JUICIO DE EXPERTO SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

Apellidos y Nombre del experto: Cesar Pelaes Vega

Grado Académico: Magister

Institución donde labora: Consultorio Jurídico Cesar Vallejo Tarapoto

Cargo que desempeña: Director de Consultorio

Título de la Investigación: **DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016**

Instrumento motivo de evaluación: Búsqueda Documental.

Autor del Instrumento: DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado es decir libre de ambigüedades.				X	
OBJETIVIDAD	Los ítems permitirán mensurar las variables en todas sus dimensiones e indicadores en sus aspectos conceptuales y operacionales.				X	
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico y legal inherente a la acusación directa					x
ORGANIZACION	Los ítems traducen organicidad lógica en concordancia con la definición operacional y conceptual de las variables, en todas sus dimensiones e indicadores, de manera que permitan hacer abstracciones e inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.				x	
SUFICIENCIA	Los ítems expresan suficiencia en cantidad y calidad.				x	
INTENCIONALIDAD	Los ítems demuestran estar adecuados para el examen de contenido y mensuración de las evidencia inherentes a la acusación directa					x
CONSISTENCIA	La información que se obtendrá mediante los ítems, permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.					x
COHERENCIA	Los ítems expresan coherencia entre la variable, dimensiones e indicadores.				x	
METODOLOGIA	Los procedimientos insertados en el instrumento responden al propósito de la investigación.				X	

PERTINENCIA	El instrumento responde al momento oportuno y más adecuado.					x
		Subtotal			24	20
		TOTAL			44	

II. OPINION DE APLICABILIDAD:

El instrumento de investigación es aceptable y está listo para su aplicación.

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

El promedio de valoración está en el valor de 44 puntos.

Tarapoto, Octubre de 2017



CESAR PELAEZ VEGA
ABOGADO

INFORME DE JUICIO DE EXPERTO SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

Apellidos y Nombre del experto: Tafur Bardales Gissela

Grado Académico: Abogada

Institución donde labora: Procuraduría – San Martín Tarapoto

Cargo que desempeña: Procuradora

Título de la Investigación DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016

Instrumento motivo de evaluación: Encuesta

Autor del Instrumento: DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado es decir libre de ambigüedades.					x
OBJETIVIDAD	Los ítems permitirán mensurar las variables en todas sus dimensiones e indicadores en sus aspectos conceptuales y operacionales.				x	
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico y legal inherente a la productividad laboral				x	
ORGANIZACION	Los ítems traducen organicidad lógica en concordancia con la definición operacional y conceptual de las variables, en todas sus dimensiones e indicadores, de manera que permitan hacer abstracciones e inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					x
SUFICIENCIA	Los ítems expresan suficiencia en cantidad y calidad.					x
INTENCIONALIDAD	Los ítems demuestran estar adecuados para el examen de contenido y mensuración de las evidencia inherentes a la productividad laboral.				x	
CONSISTENCIA	La información que se obtendrá mediante los ítems, permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.			x		

COHERENCIA	Los ítems expresan coherencia entre la variable, dimensiones e indicadores.				x	
METODOLOGIA	Los procedimientos insertados en el instrumento responden al propósito de la investigación.					x
PERTINENCIA	El instrumento responde al momento oportuno y más adecuado.				x	
Subtotal				3	20	20
TOTAL				43		

II. **OPINION DE APLICABILIDAD:** El instrumento de investigación es aceptable y esta listo para su aplicacion

III. **PROMEDIO DE VALORACION:**
El promedio de valoración está en el valor de 43 puntos.

Tarapoto, agosto de 2017



Gissela Tafur Bardalez
ABOGADA
CASM N° 328

INFORME DE JUICIO DE EXPERTO SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

I. DATOS GENERALES:

Apellidos y Nombre del experto: Sara Margarita Alvarado Moncada

Grado Académico: Abogada

Institución donde labora: Notaria Muñoz

Cargo que desempeña: Asistente Legal

Título de la Investigación DESNATURALIZACIÓN DEL ARTÍCULO 123 – A LEY DEL NOTARIADO, EVIDENCIADO EN LA NULIDAD DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN REALIZADO FUERA DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL NOTARIO, DISTRITO DE TARAPOTO, PERIODO ENERO - JUNIO 2016

Instrumento motivo de evaluación: Entrevista

Autor del Instrumento: DIOLVER CONTRERAS TICLIAHUANCA

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están formulados con lenguaje apropiado es decir libre de ambigüedades.					x
OBJETIVIDAD	Los ítems permitirán mensurar las variables en todas sus dimensiones e indicadores en sus aspectos conceptuales y operacionales.				x	
ACTUALIDAD	El instrumento evidencia vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico y legal inherente a la productividad laboral				x	
ORGANIZACION	Los ítems traducen organicidad lógica en concordancia con la definición operacional y conceptual de las variables, en todas sus dimensiones e indicadores, de manera que permitan hacer abstracciones e inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					x
SUFICIENCIA	Los ítems expresan suficiencia en cantidad y calidad.					x
INTENCIONALIDAD	Los ítems demuestran estar adecuados para el examen de contenido y mensuración de las evidencia inherentes a la productividad laboral.				x	
CONSISTENCIA	La información que se obtendrá mediante los ítems, permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.			x		

COHERENCIA	Los ítems expresan coherencia entre la variable, dimensiones e indicadores.				x	
METODOLOGIA	Los procedimientos insertados en el instrumento responden al propósito de la investigación.					x
PERTINENCIA	El instrumento responde al momento oportuno y más adecuado.				x	
Subtotal				3	20	20
TOTAL				43		

II. **OPINION DE APLICABILIDAD:** El instrumento de investigación es aceptable y está listo para su aplicación

III. **PROMEDIO DE VALORACION:**
El promedio de valoración está en el valor de 43 puntos.

Tarapoto, agosto de 2017



Sara Margarita Alvarado Moncada
ABOGADO
 Reg. Call 5208

MATRIZ DE CONSISTENCIA

<p>Desnaturalización del artículo 123 – A ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016</p>	<p>¿Existe la desnaturalización del artículo 123- A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar la desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad de los actos de disposición y constitución de gravamen realizado fuera del ámbito territorial del notario, distrito de Tarapoto, periodo enero - junio 2016.</p>	<p>Desnaturalización del artículo 123-A, ley del notariado, evidenciado en la nulidad y tacha de las escrituras públicas, que versan en actos de disposición y constitución de gravamen realizado entre personas jurídicas y personas naturales fuera del ámbito territorial del notario, del distrito de Tarapoto, en el periodo enero - junio 2016.</p>	<p>ENCUESTA ENTREVISTA. BUSQUEDA DOCUMENTAL</p> <hr/> <p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN NO EXPERIMENTAL</p> <hr/> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVO - EXPLICATIVO</p>													
<p>VARIABLES E INDICADORES:</p>		<p>OBJETIVOS ESPECIFICOS</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="91 703 266 756">VAIRABLES</th> <th data-bbox="266 703 461 756">INDICADORES</th> <th data-bbox="461 703 613 756">ESCALA DE MEDICIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="91 756 266 954" rowspan="3"> <p>Variable 1 NULIDAD</p> </td> <td data-bbox="266 756 461 831"> <p>Falta manifestación de voluntad</p> </td> <td data-bbox="461 756 613 954" rowspan="3"> <p>Escala Nominal</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="266 831 461 884"> <p>Fin ilícito</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="266 884 461 954"> <p>Incapacidad absoluta</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 954 266 1190" rowspan="3"> <p>Variable 2 ACTOS DE DISPOCICION</p> </td> <td data-bbox="266 954 461 1018"> <p>Compraventa</p> </td> <td data-bbox="461 954 613 1190" rowspan="3"> <p>Escala Nominal</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="266 1018 461 1086"> <p>hipoteca</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="266 1086 461 1190"> <p>Constitución de régimen de propiedad</p> </td> </tr> </tbody> </table>	VAIRABLES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN	<p>Variable 1 NULIDAD</p>	<p>Falta manifestación de voluntad</p>	<p>Escala Nominal</p>	<p>Fin ilícito</p>	<p>Incapacidad absoluta</p>	<p>Variable 2 ACTOS DE DISPOCICION</p>	<p>Compraventa</p>	<p>Escala Nominal</p>	<p>hipoteca</p>	<p>Constitución de régimen de propiedad</p>		<p>1.- Evaluar los criterios tomados por los registradores, para tachar y/o observar las escrituras públicas realizadas entre personas jurídicas y personas naturales.</p> <p>2.- Diagnosticar los factores de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario.</p> <p>3.- Diagnosticar los factores de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición y constitución de gravamen, realizadas fuera del ámbito territorial del notario, a través de una guía de entrevista realizada a los registradores de la oficina registral de Tarapoto.</p>		
VAIRABLES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN															
<p>Variable 1 NULIDAD</p>	<p>Falta manifestación de voluntad</p>	<p>Escala Nominal</p>															
	<p>Fin ilícito</p>																
	<p>Incapacidad absoluta</p>																
<p>Variable 2 ACTOS DE DISPOCICION</p>	<p>Compraventa</p>	<p>Escala Nominal</p>															
	<p>hipoteca</p>																
	<p>Constitución de régimen de propiedad</p>																

