



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Aplicación del Principio de Legitimación y Fe Pública Registral Frente a La Apariencia  
Jurídica Y La Responsabilidad del Registrador Público**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTORA**

Vargas Chumpitaz Mileissy Adelita

**ASESOR**

Mgr. Liliam Lesly Castro Rodríguez

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

Derecho Civil

**LIMA- PERÚ**

**2017**

## **Página del jurado**

---

Esaú Vargas Huamán  
**Presidente**

---

Lilliam Lesly Castro Rodríguez  
**Vocal**

---

Carlos Gamarra Ramon  
**Vocal**

## **Dedicatoria**

Dedicado a la mujer de mi vida, mi madre Ana María Chumpitaz Cruz por su lucha y dedicación, a mi hermana Stefanny por su originalidad, a mi abuelo Pablo por su estilo de amar, mi cuñado Peter por su protección y mi compañero de vida Rafael.

## **Agradecimiento**

Agradezco a mi asesora de proyecto y desarrollo del proyecto de investigación Liliam Lesly Castro Rodríguez por su particular manera de guiar al alumno y exhortarlo a mejor conveniencia.

## **Declaratoria de Autenticidad**

Yo, Mileissy Adelita Vargas Chumpitaz, con DNI N° 76537143, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, declaro bajo juramento que:

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

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

Lima, 15 de mayo del 2017

---

**Mileissy Adelita Vargas Chumpitaz**  
**DNI N° 76537143**

## Presentación

Señores miembros del jurado:

La presente investigación titulada **La aplicación del Principio de Legitimación y Fe Pública Registral frente a la Apariencia Jurídica y la Responsabilidad del Registrador Público** tiene como propósito buscar responsabilidad penal para el Registrador Público, realizando un análisis sobre los casos de fraude inmobiliario por apariencia jurídica que se encuentran inscritos en los Registros Públicos sin haber pasado por observación alguna. Asimismo, se cuestionan dos principios bases del sistema registral peruano como son el Principio de Legitimación y Fe pública registral por ser estos los que brinda seguridad, certeza y protección al tercero que adquiere de buena fe sobre los actos que se encuentran plasmados en los asientos registrales.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad Cesar Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductora se consigna la realidad problemática, los antecedentes o trabajos previos, las teorías relacionadas al tema o marco teórico, la justificación del estudio y el planteamiento del problema, estableciendo en este, el problema de la investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos, en la segunda parte se aborda el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada desde el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientada a la comprensión a la luz del diseño de la teoría fundamentada. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirán arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora

## INDICE

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Dedicatoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Indice	vii
<b>RESUMEN</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAC</b>	<b>x</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>2</b>
Aproximación Temática	5
Trabajos Previos	7
Teorías relacionadas al tema	8
Formulación del problema	19
Justificación del estudio	20
Objetivo	20
Supuesto jurídico	21
<b>II. MÉTODO</b>	
1.1. Tipo de investigación	24
1.2. Diseño de investigación	25
1.3. Caracterización de sujetos	25
1.4. Población y muestra	26
1.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos,	26
1.6. Métodos de análisis datos	26
1.7. Tratamiento de la información: unidades temáticas, Categorización.	26
1.8. Aspectos éticos	38
<b>II. RESULTADOS</b>	<b>41</b>
<b>III. DISCUSIÓN</b>	<b>52</b>

<b>IV. CONCLUSIÓN</b>	<b>58</b>
<b>V. RECOMENDACIÓN</b>	<b>60</b>
<b>VI. REFERENCIAS</b>	<b>62</b>
<b>Anexo 1</b> matriz de consistencia	66
<b>Anexo 2</b> operacionalización de variables	69
<b>Anexo 3</b> validacion de instrumento	72
<b>Anexo 4</b> validacion de instrumento	73
<b>Anexo 5</b> validacion de instrumento	74
<b>Anexo 6</b> guia de entrevista	75
<b>Anexo 8</b> entrevista a Roxana Esmeralda Sigueñas mendez	77
<b>Anexo 10</b> entrevista a Luis Castro Roldan	79
<b>Anexo 12</b> entrevista a Shirley Marcelo Alvarez	81
<b>Anexo 14</b> entrevista a Einar Solis Sorogastua	83
<b>Anexo 16</b> entrevista a Liliam Lesly Castro Rodriguez	85
<b>Anexo 18</b> entrevista a Erika Pricilla Pareja Bustamante	87

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación que tiene, se orienta a la responsabilidad del registrador público por la inscripciones con apariencia jurídica y que se encuentran protegidas dos principios bases que son el principio de legitimación y fe pública registral perjudicando así al propietario legítimo y eximiendo de toda responsabilidad al registrador público generándose un problema que no tiene fin, puesto que si se sigue sin sancionar este tipo de fraudes inmobiliarios, los registradores seguirán incurriendo en error sin importar o no si los sistemas que poseen como apoyo de revisión son los correctos y ayudan a la prevención de la enajenación de un bien ajeno, es por ello que el presente trabajo de investigación es de enfoque cualitativo porque se desarrolla el análisis de la situación en base a casos reales y se entrevistara a los operadores jurídicos especialistas en la materia. Por lo que al recoger las apreciaciones personales de cada uno de los operadores entrevistados se ha teniendo en cuenta que debe de existir responsabilidad penal para el registrador por inscripciones defectuosas por apariencia jurídica.

**Palabras claves:** principio de legitimación, principio de fe pública registral, apariencia jurídica, enajenación de bien inmuebles, responsabilidad del registrador público.

## ABSTRAC

The present research work is oriented to the responsibility of the public registrar for the inscriptions with legal appearance and that are protected two basic principles that are the principle of legitimacy and public record thus damaging the rightful owner and exempting of all responsibility the public registrar generating a problem that has no end, since if it is still not sanction this type of real estate fraud, the registrars will continue to make mistakes regardless of whether or not the systems they have to support revision are correct and help the prevention of alienation of an alien property, that is why the present research work is a qualitative approach because the analysis of the situation is developed on the basis of real cases and the legal specialists specialized in the subject will be interviewed. So when collecting the personal assessments of each of the operators interviewed, it has been taken into account that there must be criminal liability for the registrar due to defective registrations due to legal appearance.

**Key words:** principle of legitimation, principle of public registry, legal appearance, transfer of immovable property, responsibility of the public registrar.

Los principios del Derecho son subdivididos en principios generales y los principios generales específicos que son aquellos aplicables a casos en específico que dependan de una característica especial, en el ambiente registral los principios utilizados son comúnmente llamados principios registrales, estos principios ayudarían a los funcionarios públicos encargados de la labor registral (registradores públicos) a desarrollar de una adecuada calificación para los títulos ingresados a su cargo.

El principio de legitimación y fe pública registral son principios que dan seguridad jurídica al usuario que adquiere la propiedad (hablando de transferencia de bienes inmuebles) el primero no admite cuestionamiento alguno de la decisión que será anotada en el asiento correspondiente de la partida del inmueble objeto de la transferencia y el segundo otorga plena seguridad al tercero que adquiere de buena fe, no existiendo oportunidad para que se revoque la adquisición del dominio.

En este sentido el sistema jurídico ha buscado la protección adecuada para el usuario de la población que adquiere un bien inmueble con los presupuestos y requisitos establecidos por ley, empero, para ello tendría que existir una justa actuación de manera global de todos los elementos jurídicos que coadyuvan al desarrollo como por ejemplo son el registrador público al realizar la calificación registral de los títulos que le son asignados como carga administrativa a su despacho, toda vez que si existiese un error de inscripción, se trataría de una apariencia jurídica, que de algún modo pudiera acondicionarse de manera ideal como un acto totalmente lícito y ser un fraude inmobiliario por transferencia de propiedad a un tercero. En tal sentido según los principios ya antes mencionados este tercero adquirente de buena fe es amparado por la buena fe de la formalización e inscripción del acto no despojándolo de la propiedad.

Vulnerando los derechos del propietario legítimo puesto que a pesar de resultar afectado por la circunstancias, se encontrara en la imperiosa necesidad de acceder a un engorroso proceso judicial para recuperar el dominio de la propiedad que le correspondía como consecuencia de la inscripción defectuosa.

Para dar con la verdadera titularidad del predio, con la sentencia del proceso se estaría dando respuesta al principio de la legitimación encontrando que el asiento de inscripción dado en aquella oportunidad no es el más exacto, sin embargo no se procede con la devolución del inmueble puesto que la ley indica que se procede únicamente con la cancelación del asiento.

Se tiene que el Registrador Público puede utilizar como medios para ejercer su calificación, los documentos que fueran presentados por los usuarios y los asientos que ya obren en la base de datos extendiéndose estos hasta los títulos archivados de los Registros Públicos.

Entre lo expuesto se tiene que el Registrador podría encontrarse inmerso en una escases de medios para realizar su calificación registral, sin embargo es difícil pensar ello pues, Registros Públicos es una entidad estatal intercomunicada con varias instituciones del Estado una de ellas y parece ser la más importante para evitar defectos de estado civil es RENIEC, en tanto si tienen los medios suficientes para efectuar una adecuada calificación registral.

Es un requerimiento legal la disposición que el Registrador cruce información respecto a la calificación de los títulos con los documentos que el usuario se haya remitido a presentar y en base a los antecedentes registrales que obren en los títulos archivados. “Lo que no consta dentro de los documentos ingresados junto con la solicitud de inscripción a los Registros Públicos no puede ser objeto de calificación registral”. Para hacer valer la teoría podemos examinar los alcances de calificación establecidos en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el caso concreto es de mayor importancia lo señalado en su inciso d) puesto que este inciso indica que los alcances de calificación del Registrador Publico permite verificar que el acto presentado para su inscripción y así como los documentos que acompañan la solicitud, cumplen con los requisitos de forma y formalidad de acuerdo a las disposiciones legales en materia registral”.

Se tiene que cada título ingresado a cualquiera de las oficinas diarias de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es encomendado y agregado al despacho de un Registrador, sometido así el referido título a un proceso de calificación como filtro necesario a efectos de verificar los presupuestos formales y legales de la documentación presentada para alcanzar a la inscripción del o los actos rogados, en base al principio de rogación, estipulado en el artículo 2011 del Código Civil vigente, el cual sostiene que los Registradores Públicos están capacitados y autorizados para que mediante su proceso de calificación verifiquen la legalidad de los documentos presentados al Registro, los mismos que coadyuvan la solicitud de inscripción del acto rogado presentado, adicionalmente a ello se verifica la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, y los antecedentes hasta llegar a los títulos archivados.

Continuando con la anotación de los asientos de inscripción, el Estado se ha encargado de conceder facultades especiales a los Registradores Públicos, pues son ellos quienes al pasar por una serie de filtros y respetando axiomáticos parámetros otorgan títulos de propiedad a los contratantes en un Negocio Jurídico y además de ello confieren seguridad jurídica, protegiendo así al tercero adquirente de buena fe bajo todo supuesto siempre y cuando no se demuestre su mal proceder o haya resolución judicial que declare el acto inválido.

Por otro lado, hablando de seguridad jurídica. Marcial Rubio Correa, nos expresa literalmente que la seguridad jurídica consiste, por su naturaleza que el Derecho será tendría que ser respetado y cumplido, por lo tanto, el accionar de las personas, pero básicamente del Estado, serán previsible. Lo primordial de la seguridad jurídica es poder tener una percepción del comportamiento de las personas a en determinadas situaciones y del poder de acuerdo de lo que manda el derecho. Es posible que los ciudadanos no se encuentren de acuerdo con las conductas y/o medidas que se tomen, pero cuando encuentran esa seguridad jurídica reconocen cuales son las que establece el Derecho; esto permite desarrollar y planificar una vida propia y sus situaciones de manera correcta.

Estando lo expuesto que seguridad jurídica brinda el estado respecto al fraude cometido mediante el supuesto de la apariencia jurídica, si sabemos que el tercero que adquiere de buena fe no se verá perjudicado con el resultado de dicho fraude, entonces nos encontramos en una disputa y procesos judiciales de nulidad y anulabilidad del acto jurídico entre el supuesto titular registral y quien si ostentaba el dominio, el mismo que ha sido despojado de su derecho de propiedad de manera fraudulenta.

Bajo este supuesto porque no otorgarle responsabilidad al Registrador Público que es quien ha sido el ente verificador del acto y los documentos públicos presentados para efectuar la transferencia de un bien mueble o inmueble.

### **Aproximación temática.**

Registrador público es aquella persona designada por el estado para que mediante un proceso exhaustivo de calificación otorgue títulos de propiedad según la rogatoria de los usuarios, si bien este funcionario público recibe la responsabilidad del otorgamiento de títulos de propiedad o transferencias debería de contar con una responsabilidad penal en respuesta a aquellas inscripciones defectuosas donde propietarios legítimos son despojados de su derecho de propiedad.

Nuestra legislación exime de cualquier tipo de responsabilidad para el Registrador Público por consecuencia de la apariencia jurídica, siempre avalando a este funcionario público por los alcances de calificación a los cuales debe de ceñirse para la evaluación de los títulos presentados ante los Registros Públicos, serán estos funcionarios públicos que por un encargo conferido del estado tengan la responsabilidad de verificar la legalidad de los documentos y la capacidad de los otorgantes, pero hoy en día en medio del boom inmobiliario que existen en nuestro país se detectan muchos casos de errores administrativos en los procesos de titulación, fraudes o suplantación de identidad, siendo esto un problema latente ya que afecta al triangulo contractual.

Ahora bien, si existe la atribución de responsabilidad del estado para con el Registrador Público a efectos de que sea él quien se encargue de otorgar los títulos de propiedad porque eximir de responsabilidad alguna al ya antes referido al existir otorgamiento de títulos defectuosos, en el ambiente socio jurídico todo se encuentra entre la acción y reacción como la acción y la responsabilidad, por lo que debería este funcionario público responder en proporcionalmente por la participación del acto que se está cuestionando (transferencia de un bien a noo dominio).

En la actualidad la aplicación del principio de Fe Pública Registral se ha convertido en un aliado para los fraudes registrales que se vienen desatando en nuestra sociedad, toda vez que es la aplicación de este principio que da seguridad jurídica explícita al tercero que adquiere de “buena fe”, esa presunta buena fe que no es evaluada ni afectada.

Ahora bien, que tenemos frente a la apariencia administrativa, es decir a los títulos otorgados por COFOPRI mediante su empadronamiento precario en asentamientos humanos o predios rurales no urbanizados que finalmente se encuentran inscritos en los Registros Públicos tras haberse efectuado el traslado al Registro de Predios de Lima.

Existe una total irregularidad en los predios que fueron saneados mediante este procedimiento de empadronamiento de COFOPRI y el traslado de los mismos al Registro de Predios de Lima, toda vez que no existió un filtro previo y estrictamente necesario para corroborar los datos brindados por los usuarios. Si hablamos de datos los problemas más frecuentes que se pueden apreciar en los predios saneados por COFOPRI son el Estado Civil de los otorgantes, si bien es cierto se indica que el estado civil del otorgante es declarativo a efecto de tramites administrativos que pudiera realizar, empero ¿Dónde queda el Registro Nacional de Identificación y Estado civil?, no es COFOPRI encargado del saneamiento de las propiedades quien debería de cumplir con efectuar las verificaciones en la base de datos del RENIEC cuidando así el derecho legítimo de los otorgantes.

Es por ello que el presente trabajo de investigación busca atribuir responsabilidad al Registrador Publico en caso de apariencia Jurídica o administrativa para que se estos últimos tengan más compromiso y exijan los medios necesarios al momento de calificar títulos que ingresan al Registro, verificando así todo tipo de índices y lograr una inscripción en mérito de documentos que son reales y legales en todo esplendor.

## **Trabajos previos.**

### **Internacionales:**

#### **Costa rica.**

#### **“Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia”**

La Revista de ciencias jurídicas de la universidad de costa rica presenta un análisis por Jorge Jiménez Bolaños profesor asociado de la Facultad de Derecho. Este análisis refleja la posición de los Tribunales Registrales expresados mediante resoluciones de la primera y tercera Sala y la Sala Constitucional de Costa Rica frente al Fraude inmobiliario.

El análisis empieza con las definiciones básicas del fraude inmobiliario indicando que el problema comienza al momento que se inscribe un título que no fue debidamente verificado por los funcionarios especializados para el encargo conferido por el Estado, título que otorga derechos de propiedad a un tercero de buena fe que compra un bien inmueble de una manera presuntamente licita confiando plenamente en la publicidad registral y el Sistema verificación y calificación que ofrecen los funcionarios públicos de esta Superintendencia.

El autor llega a la conclusión que adoptando los criterios de justicia que rigen en ese Costa Rica deberían de dar mayor protección al propietario original pues es a quien se le ha despojado de su derecho de propiedad de una manera realmente

injusta e ilícita posiblemente y de la manera más recurrente que es la suplantación de identidad, ahora es tercero que adquiere de buena fe, efectivamente también debe de ser indemnizado pero hablamos de los tipo de indemnización y el tiempo del ejercicio del derecho, al tercero de buena fe se puede trabajar una indemnización favorable y equitativa al dinero que este invirtió en la transacción de dicho inmueble, pero sería proporcional indemnizar al propietario original con una cantidad de dinero equivalente a la valorización de su inmueble, pues hoy en día en muchas partes del mundo existe el boom inmobiliario el cual favorece en tanto a las personas dueñas de inmuebles ubicados en zonas estratégicas o aquellos que posean más de 100 metros cuadrados pues son estos bienes que harán que su patrimonio valla creciendo al transcurrir de los años toda vez que el valor que tenía al momento de adquirirlo no quedara estático, este aumentara a medida del paso del tiempo.

Es por ello que el análisis en mención indica que es el Estado quien debe de iniciar la medida de protección y devolución del estado original del derecho al propietario original, toda vez que este título de transferencia fue otorgado por uno de sus funcionarios públicos y de manera consiente se reconoce que el Registro de Propiedad general riesgos jurídicos y últimamente somos testigos de muchos fraudes inmobiliarios que aquejan a las sociedades.

### **1.3 teorías relacionadas al tema.**

**Tesis denominada:**

**La falta de actualización de los datos del estado civil y el matrimonio civil, efectos jurídicos en la seguridad jurídica y el tráfico comercial.**

**Autor: Wuilber Jorge Alca Robles**

En el contenido de esta investigación realizada por el autor Wuilber Jorge Alca Robles se puede apreciar el detalle del trabajo realizado por Registros Públicos – SUNARP empezando a definirlo desde sus antecedentes citando a autores como

lo son Roca Sastre, Amorós Guardiola, Hernández Gil, Sanz Fernández entre otros llegando todos a la conclusión que el concepto tanto del derecho registral como del mecanismo de este es basado a todos aquellos actos comprendidos que se encuentren como parte de los actos inscribibles en el registro que corresponda su inscripción según su naturaleza, asimismo cabe resaltar que se enfatiza en la mención de las características de este derecho registral a efectos de que se adecue al sistema registral peruano, siendo las características las que a continuación pasare a detallar:

### **Es un Derecho autónomo:**

Siendo que el Derecho Registral que es aplicado por los Registros Públicos posee sus propios principios, leyes, reglamentos, y Directivas que regulan los diferentes registros que conserva dentro el Sistema Nacional de los Registros Públicos, asimismo tienen dentro de su institución al Tribunal Registral que es aquel órgano colegiado que se encarga de evaluar los títulos en materia registral que serán evaluados en segunda y última instancia, este tribunal registral está conformado por salas descentralizadas que como expresa el Reglamento General de los Registros públicos esta se encarga de resolver apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores Públicos y abogados certificadores; debiendo pronunciarse confirmando total y/o parcialmente la decisión del Registrador publico liquidando las tasas correspondientes de acuerdo a ley, generado esta respuesta una resolución que también será elemento coadyuvante para el desarrollo de sus actividades.

### **Es un Derecho Limitativo:**

ya que se pone en práctica el criterio del Numerus Clausus o cerrado, toda vez que solo será objeto de inscripción aquello que se encuentre regulado en algún dispositivo legal, ya sea Ley, Decreto Ley, Decreto Legislativo, etc.

## **Es un Derecho Formal:**

Se lo conoce como Derecho Formal porque solo es susceptible de inscripción aquello que se encuentre formalizado en una parte notarial, judicial o un documento administrativo que alcance las formalidades que la ley indica.

En suma este trabajo de investigación resuelve los conceptos y el desarrollo de los Registros públicos, sus funcionarios, sus reglas, criterios, método de trabajo, las etapas y desarrollo del procedimiento registral, estando presente en este la solicitud de inscripción que es aquella donde se consigna el acto rogado y se completan los requisitos a efectos de identificar al presentante y conocer el registro al que corresponde el referido acto rogado, al ingreso de esta solicitud a registros públicos se genera una anotación de los datos exactos del ingreso en el Libro Diario generándose automáticamente un asiento de presentación del título el mismo que va acompañado de un tiempo de vigencia y prorroga los que tienen como regla general una vigencia de treinticinco días hábiles lo que comúnmente es llamado plazo ordinario, sin embargo de ser el título presentado objeto de observación por el Registrador Público a cargo se complementarían un adicional de 25 días hábiles teniendo un total de 60 días hábiles a efectos de subsanar el título.

El título obtiene una reserva de calificación por dos casos, el primero por no abonar los derechos necesarios para la calificación el título o por la existencia de un título anterior que el acto sea incompatible con el solicitado.

Por otra parte esta investigación une las funciones de Registros Públicos y la Función de Reniec en base a la actualización de datos.

## **Acta de celebración de Matrimonio**

Documento mediante el cual se acredita la celebración del matrimonio, siendo este un requisito esencial para que los contrayentes puedan presentarse ante un funcionario de registro civil del reniec e inscribir el acto jurídico celebrado.

El autor en el desarrollo de su investigación establece los conceptos y procedimientos para la inscripción de los distintos matrimonios, toda vez que es necesario saber el procedimiento y los días en los que el acta de matrimonio será inscrita en el RENIEC.

“En el Matrimonio Civil ordinario no existe la actuación de declarantes, una vez realizado el acto jurídico la autoridad competente tiene aproximadamente 15 días hábiles para enviar el acta de celebración al registro para que proceda a su inscripción correspondiente, en caso contrario e incumplimiento de la autoridad competente el o los contrayentes pueden realizar el trámite de inscripción presentando una copia certificada del acta de matrimonio ante el registro competente para su debida inscripción. El Registrador de Estado Civil al recibir el acta debe de proceder a inscribirla inmediatamente.

En el Matrimonio Civil celebrado por Párroco, se inicia el proceso de inscripción cuando el párroco celebrante envía el acta de celebración a la oficina registra correspondiente. En esta inscripción no existe la participación del declarante. El acta debe de ser enviada en duplicado al Registrador Civil por el párroco celebrante en un plazo no mayor a las cuarentiocho horas después de haber celebrado el acto, una vez que los referidos documentos se encuentran en el poder del registrador se debe de proceder a su pronta inscripción, devolviéndose el cargo del acta con la fecha y hora de recepción y quedándose un ejemplar para el archivo del registro.

En los Matrimonios Civiles celebrados en Comunidades Campesinas y Nativas se formaliza ante un comité especial conformado por la autoridad educativa y por las autoridades de mayor jerarquía en la comunidad. El presidente es el directivo mayor de la comunidad, este comité debe de enviar el acta de la celebración del matrimonio en un plazo no mayor a los quince días hábiles al Registro Civil más cercano para proceder con su inscripción. Nuevamente el único sustento de la inscripción es el acta de celebración, suscrita por el comité especial, los contrayentes y sus testigos.

Luego de revisado el procedimiento para las inscripciones en los Registros Civiles de varios tipos de celebración de matrimonios podemos encontrar que la falta de actualización del estado civil de las personas es un problema inminente que nos encierra en grandes problemas tanto sociales como patrimoniales, esta comunicación entre la entidad celebrante y el RENIEC según los datos recogidos debería de existir con las formalidades y plazos establecidos, sin embargo es distante la realidad social.

**Tesis denominada:**

**Deben de modificarse las disposiciones legales sobre el registro de estado civil**

**Autor: Laureano U. Rivas.**

Esta investigación nos permite tener una percepción de lo sucedido hace aproximadamente un siglo, situación que nos permite hacer un análisis respecto al cumplimiento de las ordenanzas, toda vez que sigue existiendo la irregularidad de inscripción de los matrimonios civiles municipales y el traslado de las acta al registro de estado civil en RENIEC.

**Tesis denominada:**

**La delimitación del supuesto de la compraventa de bien ajeno y sus particulares efectos con especial referencia a la situación del propietario del bien.**

**Autor: Jhusein Fort Ninamanco Cordova**

El autor expresa un análisis referente a la transferencia de un bien ajeno, apuntando un bien que no es legítimamente propio del vendedor, pero sin embargo a efectos del contrato de compraventa y los principios que analizamos como son el Principio de Legitimación Y Fe Publica Registral, se puede percibir

que el comprador será siempre tratado bajo los “buenos efectos” de estos principios, toda vez que de acuerdo al conducto regular que continuamos es poco probable determinar la mala fe en el actuar del tercero.

**Tesis denominada:**

**El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble.**

**Autor: Carlos Manuel Misari Argandoña.**

Este autor desarrolla su investigación en base a la inscripción del compromiso de contratar y su acceso al registro, es decir la importancia que se le pone a los contratos preparatorios o las promesas de ventas, verificando su acceso a los Registros Públicos, por lo que al igual que esta investigación enfatizan en los principios Registrales dentro de los cuales podemos encontrar el Principio de Legitimación que como ya hemos indicado es aquel principio que respalda el contenido establecido en los asientos de inscripción otorgándoles presunción de certeza hasta que exista resolución judicial que declare su invalidez.

El Principio de Fe Publica Registral es uno de los principios bases que da seguridad al tercero que adquiere de buena fe, aunque se resuelva, anule o invalide el derecho de propiedad del vendedor.

El Principio de Prioridad Preferente es aquel que establece la prelación de un título con otro, toda vez que las solicitudes de inscripción al ingresar a los Registros Públicos generan un asiento de presentación con fecha y hora instituyendo los minutos y segundos en su ingreso.

El Principio de Prioridad Excluyente es un principio que de cierta manera demuestra relación con el principio detallado líneas arriba, el principio de Prioridad Excluyente suspende la calificación del segundo título ingresado a Registros Públicos, lo que es comúnmente llamado título incompatibles pues la calificación y

‘posterior inscripción de uno variara la situación del siguiente por lo que se produce la suspensión hasta que no hayan títulos pendientes.

### **Doctrina.**

“La seguridad jurídica que se brinda a través del Registro, tendrían que ser apreciados conforme se da la evolución del contexto histórico, toda vez que, aun cuando la esencia de previsibilidad y certidumbre es la misma, las condiciones y necesidades históricas de su implementación en el Perú a fines del siglo XIX, definitivamente no son iguales que las necesidades y características de la seguridad jurídica que exige el mundo contemporáneo.” (Garazatua. J, 2011, p.171).

Por lo expuesto se tiene que la seguridad jurídica tiene que ser de manera equivalente a las necesidades o consecuencias que puedan estar expuestos en las distintas culturas, es por ello que se crean sistemas de seguridad y estabilidad jurídica de acuerdo a la razonabilidad del lugar.

### **Jurisprudencia**

El artículo 2014 del Código Civil, consagra el principio de fe pública registral que, señalando los presupuestos establecidos que se tienen que verificar dentro de un acto para que se pueda configurar este principio, los presupuestos son: a) que se haya adquirido la propiedad objeto del contrato a título oneroso; b) presunta actuación de buena fe por el adquirente desde que nace la relación jurídica contractual hasta el registro de la propiedad en el registro de Propiedad Inmueble, la buena fe que se presumirá siempre y cuando no se compruebe que el adquirente estaba al tanto de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante se encuentre apto y posea con el derecho de propiedad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y; e) que al verificar los asientos registrales y/o títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, el dominio de una propiedad que no le pertenecía al otorgante, lo que significa que hay que realizar un estudio hacia la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que podría afectar o descuidar la seguridad del derecho. (Casación n° 1208-2006-piura. Sala civil transitoria de la corte suprema de la república, diario oficial el peruano, 02.07.2007, p.19783. Considerando sétimo).

La Corte Suprema ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en esta obra: “ciertamente la buena fe se presume pero se establece cuando se comprueba que se actuó de manera correcta, es decir estar completamente seguro que se actuó de manera diligente (Casación N° 3088-06-Lima, de fecha 13/06/2007 y publicada el 01/10/2007, 13° considerando).

## **Legislación comparada**

### **Alemania**

En este Sistema Registral Germánico el Registro queda en manos de un juez inmobiliario, quien será el encargo de verificar la autenticidad y la legalidad de los titulo presentados. También se aplica el sistema de folio real, sistema por el cual está regido nuestro Sistema jurídico y por ende se encuentra también bajo el respeto del tracto sucesivo en sentido material y formal.

De una manera muy similar a nuestra legislación el principio de fe pública realiza su aparición a manera de protección para aquellos que participan en un acto jurídico de buena fe y por motivos adversos puedan ser estafados. El principio de buena fe pública no se aplicara para títulos que hayan sido mérito de herencias o por mandato judicial.

En Alemania no existe el orden de presentación como lo hacen la mayoría de países para poder registrar la incompatibilidad de los títulos presentados ellos lo determinan mediante su libro de presentación e inscripción, estos libros ayudan a

que se determine si existe incompatibilidad en los títulos para que se pueda efectuar su procedibilidad.

El principio de legitimación también es uno de los pilares dentro de los principios en el Sistema Registral Germánico pues este avala el título una vez que forme parte del libro de registro otorgando derecho a favor de una persona, al darse esta figura se presumirá que el derecho existe. Este principio tiene carácter de *luris Tantum* pudiendo ser anulado con prueba en contrario bajo resolución judicial.

Cabe resaltar que la Responsabilidad del Registrador público de indemnizar a un individuo que haya sido víctima del fraude inmobiliario y fuera despojado de su derecho de propiedad por la inscripción de una apariencia jurídica, en el sistema Registral Germánico también eximen al Registrador Público de dicha responsabilidad ya que este país se encuentra dirigido bajo las normas del Sistema abstracto de transmisión.

## **Francia**

El sistema Registral Francés es aplicado en los países como Estados Unidos y Argentina, este sistema es regulado por el Código Civil de 1904 (mil novecientos cuatro) y la Ley de Transcripciones de 1855 (mil ochocientos cincuenta y cinco), reformulándose en 1955 (mil novecientos cincuenta y cinco) y 1959 (mil novecientos cincuenta y nueve).

En el sistema registral Francés es de carácter obligatorio la inscripción de los inmuebles, si estos no fueran inscritos existen sanciones y multas correspondientes para los intervinientes de dicho acto, todos los actos inscribibles realizadas bajo este sistema deben de ser trasladadas al Registro dentro de un plazo de tres meses, las inscripciones son mérito de títulos auténticos, aquí se respeta mucho la figura del tracto sucesivo y los títulos incompatibles.

Cabe resaltar que el Registrador Público en este sistema registral no califica la validez de los títulos, sino únicamente la precisión formal y el cumplimiento técnico de los títulos en mención. En el sistema registral Francés no existen asientos de inscripción, únicamente existen los registros de presentación, la manera de proceder en este sistema consiste en almacenar los documentos originales recopilados y entomados a modo de protocolo notarial.

En este sistema no las inscripciones no producen los efectos que reflejan los principios de legitimación y de fe pública registral aquí se reemplaza estos principios por la regla de responsabilidad por el incumplimiento de la obligación que ellos tienen al inscribir los actos y por lo dispuesto por la jurisprudencia del país la cual indica que es el tercero de buena fe quien será protegidos por aquellos títulos que ya se encuentren inscritos o títulos que lleguen después al registro pero que el negocio jurídico se haya realizado a tiempo, respetando así el principio de prioridad.

En Francia se tiene que los principios reconocidos en nuestro país como principios bases y fundamentales del sistema registral que son los de Legitimación y Fe pública registral son innecesarios puestos estos desmerecen el principio de calificación (trabajo y criterio aplicado por los funcionarios públicos. Como mencionamos líneas los Registradores públicos en Francia no se ciñen a la calificación de los títulos, quien califica el acto y la validez del mismo es el notario por lo que es el quien deberá de responder por los perjuicios que podrían aquejar a sus clientes, con la excepción de darse la cancelación de una inscripción por la existencia de una carga, es aquí donde entra a asumir responsabilidad el Registrador Público quien tendrá que responder por el de año causado de manera personal y patrimonial.

## **Australia**

El Sistema Registral Australiano es utilizado en países como Australia, Canadá, Jamaica, Uganda, Republica Dominicana, entre otros.

Robert Torrens quien fuera el creador de este sistema de inscripción y registro de bienes inmuebles en Australia se basó en el sistema que daba merito a la inmatriculación de los barcos, quedando la ley como "ley de propiedad Australia del sur de 1858 (mil ochocientos cincuenta y ocho).

En este sistema no existen las propiedades si no las tenencias, aquí el estado (la corona) son propietarios de todas las tierras que existan en este territorio, por lo tanto al no existir inscripciones, ni denominación de propiedad no existen títulos, solo la emisión de certificados de títulos, este certificado de título tiene efecto informativo, publicitario, es aquí donde se consignan todas las transferencias realizadas sobre la propiedad una vez que ya ha sido inmatriculada.

En este sistema los registradores públicos se hacen responsables por lo que se encuentre detectable dentro del alcance de calificación que ellos poseen, el sistema Torrens rige por el principio que prescribe lo siguiente, todas las personas que hayan sido despojadas de su derecho o que por una u otra manera hayan sido víctimas de daños deberán de ser indemnizadas, así el registro no haya tenido manera de detectar el ilícito la o las personas afectadas deben de recibir sus bonos de indemnización. Estas indemnizaciones se pagan de un fondo que se genera y se va incrementando de una porción de las detracciones que pagan aquellos usuarios que muestran conformidad con el servicio que les brindara el Registro.

En este sistema australiano, se trata que la calificación abarque todos los sentidos de la manera más amplia, más aun si el título materia de calificación está ingresando por primera vez al Registro. Este título no es calificado únicamente por los Registradores de primera instancia, estos títulos son calificados por unos tribunales especializados que tienen la obligación y responsabilidad de verificar los datos físicos y colindantes de bien objeto de la inmatriculación, para la realización de estas verificaciones este sistema cuenta con sus propios topógrafos, adicionalmente a ello se procede a realizar las publicaciones en un periódico de mayor circulación del lugar a efectos que alguien más cuente con algún interés por el bien materia de inmatriculación.

## **Planteamiento del problema**

En la actualidad podemos percibir el gran incremento del fraude inmobiliario, el mismo que no es tratado de la manera más efectiva posible por nuestro sistema ya que existen muchas modalidades de defender involuntaria este ilícito como son la aplicación de los principios que definimos en este proyecto de investigación.

Los principios de Legitimación y fe pública registral como aquellos principios bases que protegen tanto los asientos de inscripción como al tercero que adquiere de buena fe, empero hoy el principio de fe pública registral es utilizado de manera maliciosa, a manera de avalar aquello que fue conseguido de manera ilícita porque de una u otra manera el tercero de buena fe es quien se queda con la propiedad enajenada destituyendo el derecho del propietario legítimo.

Esta enajenación de propiedad a noon dominio se puede dar por una apariencia jurídica, la misma que es constituida por documentación falsa o por una declaración que no es precisamente la actualizada, como son los casos de estados civiles, para lo cual el registrador debería de contar con los medios necesarios y sistemas actualizados a efectos de poder detectar estos casos de apariencia jurídica.

### **Problema General**

¿Qué tipo de Responsabilidad recae sobre el Registrador Público por la existencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles?

### **Problemas Específico 1**

¿Cuál es la consecuencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles?

### **Problema Especifico 2**

¿Cuál es el resultado de la deficiencia técnico administrativo y el mal manejo de los operadores jurídicos que coadyuvan para la inscripción de registros públicos?

## **Justificación**

El presente trabajo de investigación está orientado al análisis de los niveles de calificación registral, para determinar qué tipo de responsabilidad recaería sobre el Registrador Público en los casos de falsificación de documentos, toda vez que los Registradores cuentan con un trabajo autónomo, lo cual los obligaría a pasar los documentos presentados por un proceso de filtros y evaluaciones a fin de dar anotar el asiento de inscripción toda vez que este asiento será fielmente avalado por el principio de Legitimación.

Este tema está careciendo de la importancia debía, toda vez que por el principio de Legitimación y de Fe pública Registral se sobreentiende que los Registradores hacen su trabajo de acuerdo a la ley pasando por todos los filtros necesarios por lo cual no existiría dolo en su actuar, aduciendo ellos al incurrir algún problema, que los documentos presentados ante vuestros despachos son meramente documentos falsificados de tal manera que escapa del alcance para poder ser identificados.

Entonces de acuerdo a lo expuesto es solo quien falsifico los documentos quien debe de responder por el fraude inmobiliario y por el despojo del derecho al titular Registral. Por qué no se aplica Responsabilidad Civil de los Registradores Públicos al descubrir que no se ciñen especialmente a los alcances de calificación estipulados en sus Reglamentos y Leyes especiales.

## **Objetivos**

Los objetivos deben de ser establecido con precisión y claridad a efectos de que no exista duda alguna sobre la orientación de la investigación, evitando así desvíos en el proceso de investigación cualitativa y ser idóneos de alcanzarse; toda vez que estos objetivos son las guías de la investigación por lo tanto son pautas que hay que seguir de manera continua. Ciertamente, los objetivos que se

establezcan necesitan tener coherencia y conexión entre sí. (Hernández, 2006, p1.)

Por lo expuesto el presente trabajo de investigación se fijan objetivos directamente relacionados con los problemas de investigación, toda vez que se pretende restituir de la mejor manera el derecho de propiedad al titular afectado, probando así la participación dolosa de ser el caso del tercero adquirente de “buena fe”.

### **Objetivos Generales**

Identificar qué tipo de Responsabilidad recae sobre el Registrador Publico por la existencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes muebles e inmuebles.

### **Objetivo Especifico 1**

Determinar cuál es la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles.

### **Objetivos Específico 2**

Examinar cual el resultado de la deficiencia técnico administrativo y el mal manejo de los operadores jurídicos que coadyuvan para la inscripción de registros públicos.

### **Supuestos**

#### **Supuesto Jurídico 1**

Hoy en día no existe responsabilidad para el Registrador Publico en caso de existir apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles, si bien es cierto sabemos que nuestra legislación existe la responsabilidad por la involucración o actuación que tenga el agente en la acción, a la vez tenemos entendido que la responsabilidad atribuible recurrentemente es la responsabilidad civil la cual puede ser evadida de muchas maneras o ocultando cierto información, es por ello que el presente trabajo de investigación se orienta más a

la responsabilidad penal que podría recaer en los Registradores Públicos, a efectos que este funcionario público se sobre exija en su marco de calificación ante los documentos presentador con el fin de detectar la documentación falsa presentada ante registro, ya que la presunción de “buena fe” podría coadyuvar a que estos funcionarios se encuentren libres de responsabilidad en toda realidad. Claramente entrando al ámbito penal se debe de examinar la situación y la circunstancia pudiendo concluir si se aplica la pena limitativa de derechos o privativa de la libertad según las atenuantes del caso.

### **Supuesto Jurídico 2**

Las inscripciones basadas en apariencias jurídicas o comúnmente conocida documentación falsa causan consecuencias en aquellas personas que fueron despojadas total o parcialmente de su derecho de propiedad, toda vez que en la etapa de calificación y verificación de documentación presentada al registro no se identificó la falsedad de los documentos o la deficiencia técnica que pudiera existir como declaración en los documentos y la no actualización de datos en el Registro Civil, empero siendo imparciales también se estaría perjudicando al tercero adquirente de “buena fe”, toda vez que a pesar que no lo despojaron de la propiedad, este tendría que verse sometido a toda la investigación que se desataría por el problema ocurrido.

### **Supuesto Jurídico 3**

La deficiencia técnica de nuestro sistema y los operadores jurídicos como órgano coadyuvante son y siguen siendo en la actualidad un gran problema con respecto a la formalización de los actos a realizarse, toda vez que es la falta de implementación de sistemas que permite visualizar un error de concepto dentro de la formalización de un acto.

Es por ello que para disminuir por lo menos un porcentaje de inscripciones defectuosas con consecuencias de modificación de dominio legítimo es necesario implementar sistemas actualizados y eficaces para la verificación de los datos declarados por los usuarios, asimismo es de gran importancia la actuación responsable y proactiva de los operadores jurídicos que son quienes ayudan a culminar el acto.

## II. MÉTODO

## **2.1. Método**

La presente investigación aplica el método cualitativo a efectos que el investigador oriente con rectitud, objetividad y precisión acerca de lo que personalmente puede percibir y extraer del mundo que divisa asimismo puede adecuarlas con experiencias que recoge de las demás personas. De esta manera el investigador se aproxima a un fenómeno que se encuentra presente y vigente en el mundo, espacio de desarrollo e investigación y que además puede en de cierto modo, nos acerca a las experiencias propias, críticas constructivas, opiniones, etc., recogiendo estas apreciaciones mediante técnicas como la entrevista que será aplicada al estudio de casos o el análisis documental que se esté realizando (Alva, Hoyos, Cabanillas y Leyva 2003, P.114).

## **2.2. Tipo de Investigación (enfoque – alcance)**

La investigación básica es aquella que se enfoca en esclarecer los conocimientos de base científica discriminando la intención de dar una nueva aplicación a la práctica, siendo su real fin explicar los fenómenos y encontrar relaciones existentes entre las variables propuestas, asimismo también se propone a plantear nuevas formas de interpretación de un fenómeno.

### **Enfoque de investigación**

El enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos o acontecimientos, que nos ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general. (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

### **Alcances de investigación**

El alcance de la presente investigación es explicativo puesto que nos permite saber la razón de la existencia del fenómeno estudiado.

### 2.3. Diseño de investigación

La investigación fenomenológica toda vez que este tipo de investigación permite conocer la perspectiva de las personas frente a un fenómeno distinto y su actuar en situaciones que sean de tipo particular.

### 2.4. Categorización de Sujetos

#### Los sujetos entrevistados para el desarrollo de la presente investigación

<b>NOMBRE</b>	<b>PROFESION</b>	<b>ESPECIALIDAD</b>	<b>CENTRO DE LABORES</b>
- ROXANA ESMERALDA SIGUEÑAS MENDEZ	<b>ABOGADA</b>	<b>NOTARIAL Y REGISTRAL</b>	<b>NOTARIA SEKULA DELGADO</b>
- - ERIKA PRICILLA PAREJA BUSTAMANTE	<b>ABOGADA</b>	<b>NOTARIAL Y REGISTRAL</b>	<b>NOTARIA SEKULA DELGADO</b>
- SHIRLEY MARCELO ALVAREZ	<b>ABOGADA</b>	<b>NOTARIAL Y REGISTRAL</b>	<b>NOTARIA SEKULA DELGADO</b>
- EINAR SOLIS SOROGASTUA	<b>ABOGADO</b>	<b>NOTARIAL Y REGISTRAL</b>	<b>NOTARIA SEKULA DELGADO</b>
- LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ	<b>ABOGADA</b>	<b>LABORAL</b>	<b>UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO</b>
- LUIS CASTRO ROLDAN	<b>ABOGADO</b>	<b>PENAL</b>	<b>UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO</b>

## **2.5. Población y muestra**

Abogados especialistas en el ámbito Notarial y Registral a efectos de tener la percepción de los acontecimientos que venimos analizando en base a su experiencia y conocimiento.

## **2.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

El instrumento de recolección de datos en la presente investigación será la entrevista dirigida de manera individual a abogados especialistas en la línea de investigación entre hombres y mujeres de distintas edades, asimismo se entrevistarán a hombre y mujeres que hayan perdido de manera ilegítima su derecho de propiedad a consecuencia de la apariencia jurídica.

## **2.7. Métodos de análisis de datos**

El método científico que se realizó en la presente investigación es de acuerdo al enfoque cualitativo, por lo tanto los datos que se recopilan se da a través del análisis de fuente documental y las entrevistas.

## **2.8. Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización.**

### **Unidades Temáticas**

En el presente trabajo, el objeto es la determinar el tipo de responsabilidad que debería de recaer sobre el Registrador Publico por la existencia de apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles, los cuales son obtenidos mediante el análisis de encuestas.

### **Categorización**

En el presente proyecto de investigación, las unidades temáticas antes señaladas se categorizan de la siguiente manera:

## **Categoría 1: Principio de legitimación**

### **Los principios registrales**

Los Principios registrales son los pilares para la realización de un acto inscribible, estos principios no son los mismos que puedan ser aplicables para todas las ramas del derecho de una manera genérica, estos son principios especiales ya que su aplicación es solo en el ámbito registral.

### **Principio de legitimación**

Una vez que el registrador cumple con los presupuestos para efectuar una adecuada calificación del título presentado, procede a anotar el asiento de inscripción en la partida correspondiente, este asiento nombra a una persona como titular registral de un bien inmueble, otorgándole así exactitud y validez a sus efectos siempre y cuando estos no se declare judicialmente su invalidez.

Este principio exige un grado mucho más elevado de responsabilidad a los registradores al momento de calificar el título, puesto que los Sistemas Registrales que acogen a este principio tienden a considerar sus efectos mucho más eficientes que en los Sistemas Registrales que no tienen incorporado.

El principio de legitimación tuvo su primera aparición en el artículo VII perteneciente al Título Preliminar del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, donde se encontraba estipulado de la siguiente manera. “el contenido en los asientos de inscripciones se presumen ciertos y producen todos sus efectos, siempre y cuando no se rectifique de manera que instituyen las leyes, reglamentos o se declare judicialmente su invalidez.

Luego de ello el este principio se estableció en el artículo VI del Título Preliminar del anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 con un tenor modificado y levemente agregado en

comparación con el RGRP 1968, quedando estipulado de la siguiente manera “el contenido de los asientos de inscripción se presumen ciertos y producen efectos siempre y cuando no se modifique o se declare judicialmente su invalidez. Asimismo se precisa que ninguna inscripción rectificadas o invalidada por autoridad administrativas, estas tendrán que ser rectificadas conforme lo dicta la ley

## **Definiendo los principios del sistema registral peruano**

### **Principio de legalidad**

Este principio se encontraba prescrito los siguientes dispositivos legales: en el artículo IV del Título Preliminar del derogado Reglamento General de los Registros Públicos del año 1968, asimismo se encontraba regulado en el artículo 1044 del derogado Código Civil de 1936.

En el artículo 2011 del Código Civil peruano vigente y en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos donde se establecen literalmente de manera distinta, pero comprenden el mismo tenor en palabras disímil.

Entendiéndose que el principio de legalidad señala que los registradores públicos son aquellos funcionarios que revisan y califican la legalidad de los documentos presentados a efectos de que se inscriba un acto, siendo lo primero que se toma en cuenta es si el acto materia de rogación es un acto inscribible o no, de ser un solo acto y este no fuera inscribible se procede a tachar sustantivamente el título, si estuviéramos hablando de varios actos donde solo uno de ellos no es considerado acto inscribible el Registrador Publico procederá a observar el titulo para que el usuario interesado pueda realizar su desistimiento parcial. De la misma manera se procede a verificar la autenticidad de las personas según los Registros personales y la capacidad que tienen los otorgantes, llegando así a cumplir con la verificación de la o las partidas involucradas como antecedente de la rogación, llegando así a revisar los títulos archivados para un mejor

cumplimiento del encargo conferido (la inscripción de títulos) de dicho acto para poder presumir que nos encontramos frente a un acto jurídico válido.

***Citando la Resolución Número trescientos nueve – noventa y seis de ORLC/TR. Debemos de entender que el Principio de Legalidad o también interpretado como la Calificación, los Registradores Públicos son aquellos funcionarios encargados de la verificación de los documentos presentados en el Registro y filtrar información alcanzando hasta los antecedentes que constan en los títulos archivados, no pudiendo calificar o cuestionar la voluntad de los otorgantes, la motivación o la declaración notarial. (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 23).***

### **Principio de rogación**

Este principio se encontraba prescrito los siguientes dispositivos legales: en el artículo IV del Título Preliminar del derogado Reglamento General de los Registros Públicos del año 1968, asimismo se encontraba regulado en el artículo 1044 del derogado Código Civil de 1936. En el artículo 2011 del Código Civil peruano vigente y en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos donde se establecen literalmente de manera distinta pero comprenden el mismo tenor en palabras disímil.

Entendiéndose que el principio de legalidad señala que los registradores públicos son aquellos funcionarios que revisan y califican la legalidad de los documentos presentados a efectos de que se inscriba un acto, siendo lo primero que se toma en cuenta es si el acto materia de rogación es un acto inscribible o no, de ser un solo acto y este no fuera inscribible se procede a tachar sustantivamente el título, si estuviéramos hablando de varios actos donde solo uno de ellos no es considerado acto inscribible el Registrador Público procederá a observar el título para que el usuario interesado pueda realizar su desistimiento parcial. De la misma manera se procede a verificar la autenticidad de las personas según los Registros personales y la capacidad que tienen los otorgantes, llegando así a cumplir con la verificación de la o las partidas involucradas como antecedente de

la rogación, llegando así a revisar los títulos archivados para un mejor cumplimiento del encargo conferido (la inscripción de títulos) de dicho acto para poder presumir que nos encontramos frente a un acto jurídico válido.

***Citando la Resolución Número trescientos nueve – noventa y seis de ORLC/TR. Debemos de entender que el Principio de Legalidad o también interpretado como la Calificación, los Registradores Públicos son aquellos funcionarios encargados de la verificación de los documentos presentados en el Registro y filtrar información alcanzando hasta los antecedentes que constan en los títulos archivados, no pudiendo calificar o cuestionar la voluntad de los otorgantes, la motivación o la declaración notarial. (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pág. 23).***

### **Principio de especialidad**

En nuestro Sistema Registral Peruano se tiene que el principio de Especialidad da señal que cada inmueble que sea inmatriculado tendrá una partida registral la cual será única e intransferible, de igual manera con las personas jurídicas, al momento de su constitución se aperturará una partida registral en la cual se anotaran todos los asientos consiguientes ya sean sus modificaciones, remociones o inclusión de socios. Este sistema de partidas únicas corre también para las personas naturales, en caso de poderes por Escritura Pública, Revocatorias o cambio de regímenes patrimoniales.

### **Categoría 2: Principio de Fe Pública Registral.**

#### **Principio de fe pública registral**

El principio de la fe pública registral otorga mayor seguridad al adquirente de un bien inmueble, una vez inscrito su derecho de propiedad, aunque se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por causas que no se encuentren en los registros, el código civil le otorga el pleno respaldo al tercero que adquiere de buena fe siempre y cuando haya cumplido con los filtros necesarios en la pre

compra. Como son los de revisar el asiento registral donde se acredite la titularidad del transferente.

El Principio de Fe Pública Registral se estableció por primera en el artículo 1052 del derogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “Los actos que se produzcan o los contratos que se otorguen por titular Registral, una vez inscritos; no se declararan inválidos, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no se encuentren como antecedente en Registros Públicos.”

El Principio de Fe Pública Registral antiguamente se encontraba establecido en el artículo III del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: Aquel que adquiere a título oneroso (tercero) algún derecho de propiedad de una persona que en los antecedentes Registrales aparece como propietario legítimo, se le salvaguarda su adquisición una vez inscrito su derecho como nuevo propietario, aunque después se revoque, invalide o resuelva el del otorgante por hechos que no competan al Registro”.

### **Categoría 3: Apariencia Jurídica.**

#### **Apariencia jurídica**

Según la RAE (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española), es un aspecto parecido al algo o alguien. Según la filosofía es el aspecto exteriorizado que ofrece cada una de las cosas. Hablando de la apariencia en un campo jurídico podemos entender que es aquella cosa material que parece ser cierta en su materia pero es un fenómeno irreal, en síntesis podemos decir que la apariencia jurídica es vista como un sentido negativo ya que genera discrepancias de la realidad con el fondo.

El jurista Español Cano Martínez De Velasco, indica lo siguiente “suele confundirse apariencia y ficción jurídicas. Pero, se trata de conceptos distintos: La

apariencia es realidad, nunca la ficción, aunque es una realidad externa, necesariamente discrepante con la de fondo.

Asimismo la apariencia deriva directamente de una norma jurídica. La ficción deriva indirectamente, por la vía de una presunción "de iure". 3.- La apariencia equipara la institución, que falta o falla, con los efectos que tendría si existiese. La ficción sustituye no solo los efectos sino la estructura, que faltan, por otros y otros artificiales. Además, la ficción jurídica es siempre un fenómeno objetivo. La apariencia lo es mixto, puesto que necesita de unas circunstancias externas, que la hagan creíble a los terceros (aspecto objetivo), y además que éstos se la crean (buena fe; aspecto subjetivo). La ficción se refiere a las partes de una relación o cuasi relación jurídica; la apariencia además a los terceros".

### **Transferencia de bienes inmuebles**

Es el acto mediante el cual un titular de derecho se obliga a transferirle de manera parcial (acciones y derechos) o de manera total (lote) a otra ya sea a título oneroso o gratuito. De esta manera el primero renuncia a los derechos cedidos mediante contrato privado o Escritura Pública debidamente formalizada.

"La sola obligación de transferir un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario legítimo de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario." (Código Civil artículo 949°, Lima – Perú).

### **Responsabilidad del registrador público.**

#### **Responsabilidad Civil.**

La responsabilidad civil es una obligación de subsanar que inicialmente comienza como consecuencia del daño o perjuicio provocado por una forma de incumplimiento contractual o extracontractual (responsabilidad contractual) o de asumir y rehacer el daño que ha causado a otra persona de manera natural con el que no existe algún vínculo previo. Entonces según Mendoza (2011) afirma:

*[...] La definición exacta sea naturalmente dicho o bien por un sujeto, se podría decir, que cuando parte del daño la funcionalidad del ser afectado o del sujeto, es afectado el cual deberá asumir responsabilidad civil, actuando mecánicamente con el fin de restablecer un orden con anterioridad o como paliativo del mismo, esto dependerá de sus cualidades o funciones que este tenga en cada ordenamiento. [...], (Mendoza, 2011, p.39).*

Es decir, que la responsabilidad se enfocó como aquella obligación de soportar la reacción que el ordenamiento jurídico vincula al hecho ocurrido por el Registrador. En consecuencia se podría decir que el Registrador Público queda sometido a una obligación que tendrá que asumir.

Por lo que la responsabilidad civil del registrador es una teoría aplicada en función a los tipos de daños que estos provocan al usuario y que como consecuencia tiene el perjudicar al mismo.

En suma la responsabilidad civil del registrador es cuando parte del daño la funcionalidad del ser afectado o el sujeto, el cual asumirá su falta.

Estando lo expuesto podemos observar que nuestra legislación exime de cualquier tipo de responsabilidad al Registrador Publico por consecuencia de la apariencia jurídica (documentación falsa o de apariencia verídica), siempre avalando que el Registrador público debe ceñirse a los alcances de calificación para la evaluación de los títulos presentados ante registros públicos, toda vez que son estos los funcionarios públicos que por un encargo conferido del estado tienen la responsabilidad de verificar la legalidad de los documentos y la capacidad de los otorgantes, pero hoy en día en medio del boom inmobiliario que arremete en nuestro país se detectan muchos casos de fraudes o suplantación de identidad, siendo esto un problema latente ya que afecta al triangulo contractual.

## **Inejecución de la obligación en la Responsabilidad Civil.**

Ahora bien, se tiene que le corresponde al juez apreciar, en cada caso la omisión y/o incumplimiento de la obligación de manera total o parcial, sea a destiempo o imperfecta, sin embargo demostrar la existencia de la obligación, tratándose de las obligaciones de dar y hacer y, en el caso de las obligaciones de no hacer, probar además el cumplimiento.

La inejecución de la obligación y su forma de solucionar cuando el deudor simplemente incumple la obligación o la cumple esta de una manera parcial, morosa o imperfecta, sea por acción o por omisión. (Osterling, 2015, p.52)

En consecuencia podremos asumir que responsabilidad recaería sobre el Registrador Publico en los casos de falsificación de documentos, toda vez que los Registradores cuentan con un trabajo autónomo, lo cual los obliga a pasar los documentos presentados por un proceso de filtros y evaluaciones a fin de dar FE de lo estipulado en el acto jurídico.

Es por ello que en el presente trabajo se busca de manera descriptiva la forma en la que fuera viable atribuir responsabilidad al Registrador Publico en caso de haber omitido realizar una calificación exhaustiva, verificando así todo tipo de índices y lograr una inscripción en mérito de documentos que son reales y legales en todo esplendor, detenta si fuera el caso la falsedad documentaria.

## **Responsabilidad Civil Contractual**

Este tipo de responsabilidad se refiere a la denominada responsabilidad por hecho ilícito, el cual contiene una obligación, tanto como la distinción de ambas en merito a la apreciación de normas o por su regulación diferente una con otra aplicadas en el código civil, solo siendo el mismo un indicio mostrándonos que estamos delante de dos tipos diferentes de responsabilidad, el cual nuestro código no contiene, mirándolo de otro modo una estructura interna global coherente, dando por lo contrario, ciertas contradicciones de van a discrepar con alguna de las ideas de un sistema jurídico.

Donde el sentido de dar interpretación a los dispositivos normativos, teniendo como punto de partida la regulación existente así como un desarrollo propia mente dicho de cada una de las instituciones que están detrás de ellas. (Fernández, 2010, p.39)

Por lo tanto centrándonos en un tipo específico de responsabilidad se puede indicar que la responsabilidad civil contractual es aquella que origina un daño ocasionado por el incumplimiento de una obligación pactada entre dos o más personas originarias de un contrato que guarde la formalidad del documento y la manera de responder del obligado a efectos de que sea determinable el cumplimiento o incumplimiento de este. De acuerdo a nuestra legislación se presume que el tipo de responsabilidad civil que sería atribuida al registrador publico sería una responsabilidad de tipo contractual, pues de una u otra forma se está contratando un servicio con el estado, y el estado es quien pone a sus funcionarios públicos (Registradores) a cumplir con el encargo conferido de realizar las anotaciones de inscripción.

### **Responsabilidad civil extracontractual.**

Este tipo de responsabilidad es aquella que causa un daño o perjuicio sin que exista relación jurídica entre las partes, esta figura de responsabilidad mas se basa en la teoría de que exista relación jurídica o no, es inconcebible la idea de realizar algún tipo de daño o perjuicio a una persona.

En este tipo de responsabilidad se tiene mucho la antijurídica genérica, la cual abarca las conductas típicas y las atípicas.

### **Daños y perjuicios de la Responsabilidad Civil del Registrador.**

El daño, es en realidad un daño económico pero que por sus aspectos en los que se desarrolla es difícil saber cuánto es el valor por el cual se tiene que indemnizar, por lo que es competencia única del juez determinar proporcionalmente de acuerdo a sus criterios una indemnización.

El daño moral es similar o con el mismo fin del daño patrimonial, solo que en el primero es difícil determinar el monto del daño causado para efectuar el pago de indemnización, por lo que se le da la facultad a él para que fije un monto proporcional. (Soto, 2015, p.45).

**Macia, define el daño patrimonial de una manera propia.** [...] El daño patrimonial es la disminución, pérdida o deterioro de los bienes que comprenden la masa patrimonial de una persona, recayendo en el objeto de manera directa o indirecta [...]. (pg. 22)

Podríamos asegurar en el ámbito registral el daño patrimonial ocasionado se puede configurar por diferentes motivos, siendo estos varios a manos del Registrador Público, como el cierre de partidas registrales antiguas, cancelando gravámenes de manera incorrecta, perjudicando a personas que tenían como aval estas inscripciones a su favor.

### **La indemnización**

La indemnización tiene importancia de la causa adecuada en el daño causado a efectos de dilucidar la indemnización, toda vez que para poder establecer la indemnización de un daño, es necesario la relación de una causa adecuada con el hecho dañoso. Sin embargo existe aún la discusión para poder identificar que factor de atribuciones el más adecuado.

En nuestra doctrina se ha tomado en cuenta varios tipos de causas para definir la indemnización del daño causado, como lo son la causa preponderante, causa inmediata o la causa próxima, dejando constancia que estas son solo las más relevantes para los fines pertinentes de nuestro sistema. Nuestro análisis se basa en la causa adecuada, que es aquella donde se pueda determinar que el daño producido sea la consecuencia exacta y directa del hecho realizado. La causalidad adecuada se identifica con la manera más previsible de detectar la consecuencia del acto que se está realizando en otras palabras “el daño”. (Bullard, 2015, p.295)

Entonces podemos indicar que la causa adecuada en relación al daño producido por alguna acción, esta causa adecuada es aquella que permite acercar al individuo activo con el daño y asegurar así una indemnización de manera directa puesto que es realmente posible asemejar el daño con el autor directo o indirecto.

### **Responsabilidad penal**

Es sanción o pena que se aplica a una persona por el hecho de faltar o incumplir con una ley, acción que después de ser evaluada será calificada con el número de actos ilícitos que se hayan cometido por la falta o incumplimiento de la ley prescrita. Con la responsabilidad penal se busca castigar al delincuente y colaborar en su cambio para que no vuelva a delinquir.

### **Diferencia de la responsabilidad civil con la responsabilidad penal**

Es relevante distinguir a estos dos tipos de responsabilidad ya que la primera se encarga de buscar justicia y pagar los daños y perjuicios a una persona de manera particular e individual mientras que la segunda se encarga de cumplir una pena que se le aplica a modo de castigo por haber faltado a uno o más individuos y de manera accesoria a la sociedad y a sus leyes.

### **Penas limitativas de derechos**

Se dividen en tres clases las cuales son:

#### **Prestación de servicios a la comunidad**

Con esta pena se busca que el procesado sea sometido a ayuda social ofreciendo sus servicios laborales gratuitos en hospitales, colegios, orfanatos, hospicios y/o en cualquier entidad pública que el estado ordene en su condena, debiendo cumplir con estos servicios en horarios y/o días en los que no perjudique su desempeño laboral cotidiano en la institución a la que el pertenezca.

Este trabajo comunitario será evaluado y supervisado por funcionarios competentes para verificar el cumplimiento de la acción y las horas asignadas.

### **Limitación de días libres**

Esta pena se desarrolla obligando al condenado a asistir en sus días libres de jornada laboral habitual como son los días sábado, domingos y feriados a un centro educativo con el fin de ayudar a su pronta rehabilitación y orientación, esta condena será verificada por funcionarios competentes.

### **Inhabilitación**

La inhabilitación producirá, según disponga la sentencia:

1. Privación de la función o cargo en el que desarrollaba sus labores el condenado, así este se haya elegido mediante un proceso de elecciones.
2. Imposibilidad de aceptar la delegación de un cargo, mandato o comisión de carácter público.
3. Suspensión de derechos políticos.
4. imposibilidad de ejercer algún negocio o actividad por medio de un tercero que tenga relación directa con el origen de la condena.
5. Incapacidad para el ejercicio de la patria potestad, tutela o curatela
6. Suspensión o cancelación de la autorización para portar o hacer uso de armas de fuego.
7. Suspensión o cancelación de la autorización para conducir cualquier tipo de vehículo y
8. Privación de grados militares o policiales, títulos u otras distinciones que correspondan al cargo, profesión u oficio que desarrollaba el agente al cometer el acto delictivo.

## **2.9 Aspectos éticos**

Declaro solemnemente que el proyecto de Tesis y la Tesis que de ella se derive, será un trabajo de investigación auténtica, original y de mi creación.

Me comprometo al respeto irrestricto de los derechos de autor, que corresponde a los autores de los libros, tesis y artículos consultados y analizados en el trabajo, sea como revisión y recopilación bibliográfica y de campo, así como el resguardo de las opiniones recibidas, dentro de patrón de autorizaciones de publicación que se obtengan en los trabajos de entrevista y consultas a realizarse. Esto se reflejará en la cita de textos y paráfrasis que se empleen en el informe de la Tesis, con riguroso orden de exposición, de conformidad a la reglas APA para citas, inclusión de la bibliografía consultada en la bibliografía general de la tesis.

Me comprometo a guardar reserva de las fuentes que deseen conservar de anonimato, sobre datos y fuentes de manejo personal, y, uso responsable de los datos oficiales conseguidos, los que se usarán en el desarrollo de la investigación y en posibles publicaciones vinculadas al presente desarrollo académico.

### **III. RESULTADOS**

Entrevista realizada sistemáticamente a cinco abogados especialistas en el área notarial y registral.

- A. Roxana Esmeralda Sigueñas Mendez.
- B. Erika Pricilla Pareja Bustamante
- C. Shirley Marcelo Alvarez
- D. Einar Solis Sorogastua
- E. Morayma Moran Pallaca
- F. Liliam Lesly Castro Rodriguez
- G. Luis Castro Roldan

## **DESARROLLO DE PREGUNTAS:**

### **OBJETIVO NUMERO GENERAL**

Identificar qué tipo de Responsabilidad recae sobre el Registrador Publico por la existencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes muebles e inmuebles.

1.- ¿Que percepción tiene usted sobre el principio de legitimación y fe pública registral?

**Roxana Sigüeñas (2017)**, *Indica que estos principios son necesarios para la seguridad que brinda nuestro sistema registral peruano, pero a través de las deficiencias técnicas a veces perjudica a los usuarios.*

**Erika Pareja (2017)**, *Señala que los principios son bases para la seguridad del acto rogado así como para la seguridad del interviniente adquiriente hablando de transferencia de bienes inmuebles, empero siempre existe alguna falencia, como podría ser en el caso concreto la protección culposa que podría brindarse a aquel que no la requiere.*

**Shirley Marcelo (2017)**, *Considera que son principios bases que se utilizan para la determinación de un caso en concreto, sin embargo existe un punto de quiebre por quizá ofrecer seguridad a todo aquel que no se le compruebe un mal actuar.*

**Einar Solis (2017)**, Dos principios rectores del Derecho Registral y del Sistema Registral Peruano destinados a brindar seguridad Jurídica a través de la publicidad de las inscripciones Registrales.

**Liliam Catro (2017)**, Estos dos principios son primordiales para el respaldo de las decisiones del Registrador Publico, además son cimientos de los comandos registrales.

**Luis Castro (2017)**, Tengo entendido que en materia registral estos son principios aquellos que brindan seguridad al resultado de un acto, brindado no únicamente seguridad para el agente que adquiere un inmueble si no también amparan la fundamentación del registrador que suscribe el asiento.

2.- ¿Considera usted que el registrador publico debería de responder penalmente por una inscripción defectuosa?

**Roxana Sigüeñas (2017)**, *En opinión propia manifiesta que debería de crearse nuevas y efectivas reglas para el cumplimiento en la constatación de datos, es decir siempre y cuando el registrador tenga las medidas necesarias y suficientes para poder detectar un aparente y sin embargo no se detecta, si debería de responder penalmente por su negligencia.*

**Erika Pareja (2017)**, *Manifiesta de manera clara y segura que si deberían de tener responsabilidad penal porque son funcionarios del estado que cuentan con la responsabilidad de inscribir un acto que conlleva a una modificación.*

**Shirley Marcelo (2017)**, Si porque de esta manera los registradores tendrían más cuidado al momento de realizar la calificación del acto rogado y exigirían los

medios correctos para efectuar las verificaciones que se encuentran dentro de los alcances de calificación.

**Einar Solis (2017)**, No necesariamente, hay inscripciones defectuosas por temas de forma o incluso irrelevantes que si bien ameritan rectificación correspondiente no afectan derechos.

**Liliam Catro (2017)**, Si deberían de responder penalmente por una inscripción defectuosa, toda vez que se está tratando la modificación de un derecho que va a afectar a las partes intervinientes o por lo general a una de ellas. Quizá no hablemos exactamente de pena privativa de la libertad pero puede ser una limitativa de derechos o multas.

**Luis Castro (2017)**, Al hablar de una responsabilidad penal lo que la mayoría de personas piensa que estaríamos ya culpando de manera dolosa al Registrador por alguna inscripción defectuosa, cuando lo cierto es que también existen penas por culpa del agente vinculado, lo que se configuraría mejor a este caso, una pena por culpa o negligencia del Registrador Publico.

### **OBJETIVO ESPECIFICO 1**

Determinar cuál es la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles.

**3.- ¿se ha visto en la necesidad de actualizar sus datos en Reniec?**

**Roxana Sigüeñas (2017)**, *Si, por un error que tenía en mi nombre aunque era casi imperceptible, de no hacerlo iba a mediar confusión perjudicial para mi persona o quizá tercera persona.*

**Erika Pareja (2017)**, La única actualización que he podido hacer hasta el momento mi grado de abogada.

**Shirley Marcelo (2017)**, *Si, porque soy casada, pero tuve que ir yo a efectuar la actualización llevando mi acta de matrimonio, creo que es fundamental actualizar el estado civil para no continuar con las deficiencias técnicas que podemos observar en la actualidad.*

**Einar Solís (2017)**, Si, y realmente la necesidad de actualizar permanentemente los datos en Reniec no solo debe ser eso, es decir, no debe ser una necesidad sino un deber ciudadano.

**Lilliam Catro (2017)**, Bueno, lo único que he actualizado es mi grado profesional porque no he tenido nada más que cambiar, puesto que a la fecha me encuentro soltera.

**Luis Castro (2017)**, Bueno como todos los que contraemos matrimonio, cambie mi estado civil de soltero a casado.

4.- ¿confía usted en la aplicación del principio de legitimación y fe pública registral?

**Roxana Sigüeñas (2017)**,

*Si porque son principios que dan seguridad al sistema siempre y cuando se utilice el mejor criterio y se haga algo que ayude a resolver los problemas técnicos y el desarrollo profesional de los medios coadyuvantes como son los operadores jurídicos.*

**Erika Pareja (2017)**, *No como quisiera, ya que he sido testigo de casos en los que no debería de ser fiel la aplicación de estos principios por existir deficiencias en los datos consignados y/o documentación presentada, inclusive porque no decir que podría existir colusión y que no fuera reconocida.*

**Shirley Marcelo (2017)**, *Si confío en la aplicación de los principios pero no confío en los medios que se dan para la configuración y formalización de los asientos registrales en cuanto a los medios que se tengan como asistencia.*

**Einar Solis (2017)**, Si, conozco el Sistema Registral y es efectivo, la calificación registral puede garantizar la seguridad.

**Lilliam Catro (2017)**, Si no confiara así radicalmente pues no estaría confiando en ninguno de los principios bases que finalmente son creados con un fin en cada institución del Derecho, por lo que si confió pero aún falta perfeccionarnos en la aplicación de este principio y esto se lo dejamos a los superiores, que ellos son lo que verifican estos casos en una instancia donde ya el Registrador esta de lado.

**Luis Castro (2017)**, Confió en la creación del principio, pero son cosas distintas la existencia de este principio base y la aplicación del mismo en un caso concreto, ya que esa aplicación finalmente es el respaldo del resultado en una inscripción pero sabemos que existen algunos actos que no terminan siendo muy transparentes.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICO 2**

Examinar cual el resultado de la deficiencia técnico administrativo y el mal manejo de los operadores jurídicos que coadyuvan para la inscripción de registros públicos.

**5.- ¿considera usted que el estado brinda seguridad jurídica?**

**Roxana Sigüeñas (2017)**, *Mi respuesta gira muy entorno a la anterior, pues considero que brinda una seguridad relativa ya que existen las normas pero la coyuntura o los operadores jurídicos tienen ciertas deficiencias.*

**Erika Pareja (2017)**, *Si, siempre y cuando se cumpla con todo el protocolo para formalizar de un acto jurídico.*

**Shirley Marcelo (2017)**, *Si, pero no plenamente porque existen formas de burlar esta seguridad y así como los principios materia de análisis se puede proteger algo que aparentemente es lícito.*

**Einar Solis (2017)**, Los mecanismos legales si están dados está pendiente una intensa labor de educación y concientización a la sociedad, una labor de prevención positiva.

**Liliam Catro (2017)**, Sí, pero siempre existe la manera de irse por la tangente, buscar la manera y lo digo por los beneficiados en ciertos asuntos jurídicos.

**Luis Castro (2017)**, Soy abogado, tengo que confiar en la seguridad que nos brinda nuestro sistema, empero así como otorgo confianza a nuestro sistema jurídico también considero la facilidad de ciertos agentes intervinientes en los procedimientos para poder burlar parcialmente esta seguridad que se nos ha otorgado.

**6.-** Al existir un fraude inmobiliario o inscripción defectuosa por apariencia jurídica ¿considera usted que debería de regresarse la propiedad al legítimo propietario o respetar la inscripción a favor del tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

**Roxana Sigüeñas (2017)**, Si, debería de regresar la propiedad al propietario legítimo siempre y cuando se compruebe judicialmente que el tercero beneficiado tenía conocimiento del hecho ilícito o defectuoso.

**Erika Pareja (2017)**, Claro, completamente de acuerdo porque por más que se indemnice al propietario legítimo este no está recibiendo lo que en realidad perdió, que es su propiedad propiamente dicha.

**Shirley Marcelo (2017)**, Considero que si se debería de regresar la propiedad al propietario legítimo pero únicamente mediante un proceso judicial, a efectos que este trámite sea analizado por un juez especializado.

**Einar Solis (2017)**, Sí, pero se deber tener presente que eso solo se puede dar por orden judicial tutelando el derecho.

**Liliam Catro (2017)**, Definitivamente si porque siempre hablamos de reparación civil y si se llega a concretar esta, pero aún no han analizado si realmente el propietario legítimo espera la reparación civil ósea una compensación pecuaria o necesita la devolución de su inmueble.

**Luis Castro (2017)**, Si pues porque no, pero siempre y cuando se realice la verificación correspondiente porque hay que tener en cuenta que también hay una persona perjudicada por este problema que es el tercero y nunca la desarrollo de la investigación nos arrojan resultados cien por ciento certeros.

En el desarrollo de la investigación y con la opinión personal y profesional de los letrados reafirmamos que los Registradores Públicos deberían de recibir una pena, así no se tratase de pena privativa de la libertad, toda vez que a muchos de estos no se les comprueba su mal actuar de manera dolosa, no. Todos estos Registradores Públicos vinculados a cierto tipo de fraude inmobiliario son eximidos de todo tipo de responsabilidad aduciendo que este fue inducido a error al llegar a sus manos un asiento de presentación con documentos falsificados o por el siguiente gran déficit que poseemos, como son la no implementación de nuevos sistemas tanto técnicos como administrativos para desarrollar una mejor calificación en cuanto a los títulos que ingresan a los Registros públicos.

Por lo que el Registrador Público puede estar sujeto a la Responsabilidad Penal por culpa, pudiéndole aplicar una pena limitativa de derechos a efectos que pueda responder de una manera proporcional y adecuada por su negligencia como lo hacen diversos tipos de profesionales dentro de las distintas carreras que encontramos fuera.

Asimismo se necesita evaluar el despojo de un bien inmueble al propietario legítimo y reforzar nuestros sistemas técnicos para que no continúe esta etapa de fraudes inmobiliarios por criterios mínimos de verificación que como nación deberíamos implementar a efectos de contar con un sistema enérgico y difícil de burlar.

## **Técnica de análisis documental**

El expediente 26391 – 2012 – 0 resuelto el siete de marzo del dos mil diecisiete desarrolla el inicio del proceso que se formalizo contra OSCAR OMAR PANTOJA BARRERO (Reo libre, en cárcel por otro proceso), RODOLFO ORELLANA RENGIFO (reo en cárcel), CHURCHILL BRUCE ORELLANA RENGIFO o CHURCHILL BRUCE RIOS VELA (reo en cárcel) y MANUEL ARMANDO TRUJILLO CASTILLO (reo ausente) a quienes se les acusa por los delitos entre los cuales tenemos: delitos Contra la Fe Pública - Falsificación de Documentos Privados y Uso de Documentos Privados Falsificados, en agravio del Estado - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Federación Nacional de Cooperativa de Ahorro y Crédito del Perú (FENACREP), Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y Hermógenes Clodomiro Cabrejos Sánchez; contra la Fe Pública - Falsedad Genérica, en agravio de del Estado - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), Federación Nacional de Cooperativa de Ahorro y Crédito del Perú (FENACREP), Superintendencia de Banca, Seguros y AFP; contra el Patrimonio - Estafa, en agravio del Estado- Gobierno Regional de Madre de Dios, Municipalidad Distrital de San José Alto, Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, Municipalidad Provincial de Virú y Gobierno Regional de Cajamarca; contra la Tranquilidad Publica - Asociación Ilícita Para Delinquir, en agravio del Estado; y contra OSCAR OMAR PANTOJA BARRERO, RODOLFO ORELLANA RENGIFO, CHURCHILL BRUCE ORELLANA RENGIFO o CHURCHIL BRUCE RIOS VELA, por el delito contra la Administración de Justicia - Contra la Función Jurisdiccional - Falsa Declaración en Procedimiento Administrativo en agravio del Estado- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Para el análisis de nuestra investigación y resultado de la misma los delitos que son de más relevancia son los delitos en agravio del Estado – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, delitos Contra la Fe Pública, Falsificación de Documentos Privados y Uso de documentos Privados Falsificados Contra la Fe Pública - Falsedad Genérica, delitos mediante los cuales lograron inducir en error a los Registradores Públicos quienes inscribieron sus transferencia ilícitas sin ninguna observación al respecto, es de conocimiento público que todo profesional que se

encuentre involucrado en un delito en agravio a personas naturales, jurídicas y/o al Estado es investigado de una manera rigurosa hasta puesto a disposición de la ley a efectos que cumpla con una sanción ya sea esta una sanción civil, penal o administrativa.

Por qué en el caso concreto beneficiar a estos funcionarios públicos (Registradores) que otorgaron los asientos de inscripción sin objeción alguna, estos deberían al menos ser sometidos a una investigación rigurosa y recibir cuanto menos una sanción por culpa como es aplicarse a otros profesionales.

Dentro de las pruebas que se ofrecen en el proceso podemos encontrar varias inscripciones que no han sido tocadas en lo más mínimo, por qué asegurar de manera tan plena que estos Registradores no ejercieron ni un solo tipo de actuación dolosa en estos procesos o deberíamos presumir como se hace muchas veces en nuestra justicia que se está tratando de encubrir personas que finalmente trabajan para el Estado son quienes mofician derechos inscritos.

Por otro lado tenemos la ley 30313 Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificación de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

Esta ley en suma debería de reducir el tráfico inmobiliario y hacer frente por los propietarios legítimos, empero no existe realmente la defensa al propietario legítimo, el contexto de la ley y la cancelación de los asientos se leyó y se escuchó bien dentro de la sociedad pero realmente estamos hablando del final del fraude inmobiliario, según las modificaciones podemos ver que no.

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancele** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en **los asientos registrales y los títulos archivados** que lo sustentan” (ley 30313, 2015 p.2.)

La modificación abarca la facultad del registro de poder cancelar asientos de inscripción pero de una u otra forma este bien inmueble que ha sido enajenado en reiteradas oportunidades como es la forma de operar cuando existe la presencia del fraude inmobiliario esta propiedad no regresara al propietario legitimo porque sigue siendo propiedad de quien adquirió de “buena fe” hasta que no se compruebe lo contrario.

Al analizar de manera concisa encontramos varias falencias de nuestro sistema Registral, tanto en los sistemas que coadyuvan a que nazca un nuevo derecho como los que hacen justicia por él, se trata de sancionar todo acto que se convierta en delito y realizar investigaciones que realmente nos arrojen respuestas, no se trata de juzgar al autor intelectual a la cabeza del equipo y dejar los extremidades libres, eximidos de cualquier tipo de responsabilidad, teniendo así fundamento para seguir actuando ya sea negligentemente o por acción dolosa.

1.- Existen incuestionables investigaciones que desarrollan el sistema de la transferencia de bienes inmuebles que son formalizados con la existencia de la apariencia jurídica por no ser detectada por los operadores jurídicos que coadyuvan la inscripción del bien inmueble enajenado como son los Registradores Públicos.

“hoy en día según lo establece el Código Penal, las penas por fraude “no registral” son de hasta seis años, y de ser agravado “no registral” hasta ocho años de cárcel. Por lo que se presume que el tercero que adquiere un bien determinado está protegido por la buena fe registral, entonces queda en el aire la actuación el infractor registral y el registrador público que tuvo el título dentro de su carga laboral. Ahora con las facultades del Ejecutivo, estas situaciones no se convalidarán. Por ejemplo, hoy al configurarse un fraude y existir uno de los participantes burlado respecto a su derecho de propiedad, el Registrador inscribirá esa anotación sin objeción alguna, existiendo la posibilidad que una tercera persona adquiera el bien enajenado, entonces esta venta está libre de sanción penal. Lo que se estaría tratando de alcanzar es que la enajenación fraudulenta de un bien determinado quede anulada y no se perjudique al propietario legítimo, además que se sancione al registrador, que a sabiendas participó en la inscripción, e incluso a los notarios que dan fe de estos hechos fraudulentos.” (Javier Priale, 2015, “Fraudes Registrales serán considerados delitos penales”).

Como lo expresa una entrevista realizada a Gunther Gonzales Barron el gobierno también estaría involucrado de manera alguna con el fraude inmobiliario que se viene acrecentando cada vez más en nuestro país, se debería de solicitar personal que este en constante capacitación y que se le implementen mejores sistemas para obtener un mejor resultado como desarrollo de sus actividades laborales y el otorgamiento de los títulos de propiedad.

**“¿Cómo cree que operó la red de Rodolfo Orellana en estos estamentos? El sistema jurídico ha fallado. No se trata de los errores de un solo estamento. Fallan los notarios cuando identifican erróneamente a las personas y alguien se hace**

pasar por el propietario; falla el registro cuando se permite inscribir títulos falsificados; falla el Poder Judicial cuando, con sus sentencias, termina convalidando las adquisiciones de terceros de buena fe, pero que se originan en falsificaciones. ¿Estas instituciones, entonces, son débiles? ¿No pueden evitar mafias como la de Orellana? Claro, a tal punto que hoy es un problema social. Los controles están fallando. No es posible que, en el siglo XXI, el Registrador siga calificando un título de manera artesanal. Deberían emplearse mecanismos informáticos para evitar el fraude. ¿No se utiliza ningún sistema tecnológico? No. Por eso se inscriben libros falsos. El registro no tiene la data de las escrituras públicas que se están otorgando en este momento en una notaría de manera informática.” (Monzon R, 2015, 12 de mayo).

Al plantear la interrogante ¿Considera usted que el registrador público debería de responder penalmente por una inscripción defectuosa? **Erika Pareja (2017)**, manifiesta de manera clara y precisa que si deberían de tener responsabilidad penal porque son funcionarios del estado que cuentan con la responsabilidad de inscribir un acto que conlleva a una modificación.

Por lo que la pena más adecuada siempre y cuando no se compruebe de manera clara que se desarrolló una acción dolosa sería la pena limitativa de derechos. “las penas limitativas de derechos de prestación de servicios a la comunidad y limitación de días libre se emplean como penas emancipadas cuando están destinadas para cada delito, asimismo estas penas limitativas de derechos puede ser una opción distinta a la pena privativa de la libertad cuando el acto cometido cuente con una sanción no mayor a los cuatro años”. (Código Penal, artículo 31-32, Lima – Perú).

Cabe resaltar que los delitos de enajenación de propiedades a noon dominio deben de ser penados a efectos que el agente delictivo y el Registrador Publico que avalo el acto y realizo su posterior inscripción paguen con una merecedora pena el acto cometido, esta pena debería de ser privativa de la libertad siempre y cuando se tengan notables pruebas que este funcionario público actuó de manera “delictiva”, es decir con conocimiento de los hechos, empero si no existen

las suficientes pruebas que indiquen la completa responsabilidad del registrador por su actuación al extender el asiento de inscripción, es decir se presume que fue víctima de la apariencia jurídico – administrativo se debería de llegar a una pena que motive la culpa del este funcionario público.

2.- La consecuencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles se ve reflejada básicamente en el derecho legítimo de propiedad, toda vez que de detrás de un acto que sea susceptible de esta aparente realidad existe un persona que es despojado de su derecho de propiedad.

**Erika Pareja (2017)**, contesto a la interrogante ¿confía usted en la aplicación del principio de legitimación y fe pública registral?

*No como quisiera, ya que he sido testigo de casos en los que no debería de ser fiel la aplicación de estos principios por existir deficiencias en los datos consignados y/o documentación presentada, inclusive porque no decir que podría existir colusión y que no fuera reconocida.*

La apariencia es, ni más ni menos, un instrumento elástico, idóneo para penetrar en los campos donde el formalismo jurídico no ha tenido posibilidad de desarrollarse, y que apunta a proteger el interés de los terceros cada vez que estos no tengan una declaración formal en la cual apoyarse, pero hayan sido engañados, sin embargo, por una situación de hecho que ha manifestado como existente una realidad jurídica inexistente.[...]" (Falzea A, El Principio Jurídico de la Apariencia, pp. 191-192).

“El Congreso ha permitido que se cancelen las inscripciones por títulos falsos, lo que es correcto, pero un título falso no puede dar lugar a una inscripción válida. Entonces, no ha visto el otro problema, el del propietario despojado”. (Monzón R, 2015, 12 de mayo)

En suma es preciso indicar que la consecuencia de esta apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles se individualiza básicamente en la pérdida parcial o total del dominio legítimo de propiedad, toda vez que al existir un

aparente jurídico y lograr modificar el dominio en la propiedad nuestro Sistema Registral protege al tercero de buena fe, quien a pesar de los procesos que se impongan y se compruebe que no todo se protocolizo de la manera mas adecuada no perderá la propiedad que adquirió.

3.- Efectuada la consulta a una funcionaria encargada de los Registros Civiles en la Municipalidad Distrital de Comas pudimos recoger los detalles del procedimiento de la inscripción en la práctica de los actos jurídicos celebrados en este Municipio, declarando esta funcionaria que los actos son celebrados según cronograma programado, enviándose cada semana un oficio al Reniec con el listado de matrimonios celebrados durante la misma a efectos de ser inscritas en el Registro Civil, el cual registrara el acto pasados los treinta días hábiles después de la comunicación. Empero para evitar la engorrosa espera de aproximadamente 40 días hábiles para la inscripción del matrimonio en el Registro Civil los contrayentes pueden solicitar copias certificadas de su acta de matrimonio la cual será entregada el mismo día de su celebración, siendo así el Registro tardara una semana en la inscripción de la misma.

**Einar Solis (2017)**, contesta a la interrogante ¿se ha visto en la necesidad de actualizar sus datos en Reniec?

Si, y realmente la necesidad de actualizar permanentemente los datos en Reniec no solo debe ser eso, es decir, no debe ser una necesidad sino un deber ciudadano.

“la ley debe de prescribir que los funcionarios civiles lleven un ejemplar de los libros del registro de estado civil y los párrocos otro, manteniéndose asi la duplicidad ordenada por nuestro código, pero si debe declarar la ley, que no harán prueba en juicio los certificados parroquiales, sino a falta de los civiles: previa comprobación de haberse hecho la inscripción en ambos registros, como lo estatuye en artículo 327 del código español”. (Rivas L.U., Deben Modificarse las disposiciones Legales sobre el Registro de Estado Civil. 1910).

“Justamente resulta que esa situación determina que el acceso al Registro se convierta en prioridad para quienes quieren asegurar de mejor modo la titularidad de un derecho real, por ello tanto los titulares legítimos como los ilegítimos pretenden registra pues de ese modo el inmueble puede asegurar su tráfico con garantías que brinda el sistema jurídico.” (Monzon R, 2015, 12 de mayo).

Se puede apreciar que arrastramos esta deficiencia de la no actualización de la base de datos desde hace más de un siglo y aún seguimos presentando estas deficiencias técnico administrativas, por lo que se debería de contar con normas que aceleren el procedimiento de actualización de datos por algún cambio realizado. Sistemas que se encuentren interconectados con los Registros Públicos por ser entidad del Estado y por ser requerimiento obligatorio para el funcionamiento de estas.

Las conclusiones que resultan de la presente investigación son las siguientes:

### **Primera**

Los letrados entrevistados nos plasman una mejor visión respecto a la aplicación de los principios estudiados, toda vez que los mismos son considerados como principios bases y básicos del sistema registral empero si no existe una adecuada asistencia técnica que conlleve a una efectiva calificación del registrador publico generándose una inscripción defectuosa, estos principios podrían de manera pasiva pero irregular ayudar a quien adquiere el dominio de una propiedad sin ser legitimo para ello.

### **Segunda**

Del desarrollo de la investigación podemos definir que la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles es aquella declaración de propietario legitimo (presuntamente cierta por encontrarse inscrita) que realiza el enajenante del inmueble determinado materia del contrato, por lo que son los operadores jurídicos quienes aprueban la responsabilidad penal para el registrador siempre y cuando se presente una inscripción defectuosa por apariencia jurídica, puesto que es de esta manera que se reducirá los niveles de “errores registrales” y/o omisión de fiscalización de declaración de los otorgantes, es así también que los Registradores como funcionarios públicos se verán obligados a exigir la habilitación de programas y sistemas especializados para poder completar de manera adecuada y eficaz sus alcances de calificación y como consecuencia una inscripción legitima y favorable para el usuario.

### **Tercera**

La muestra presenta que los mayores problemas encontrados en las inscripciones defectuosas es la deficiencia técnica que tenemos en nuestros sistemas, por ejemplo, la actualización de las bases de datos necesarios que abarquen los alcances de calificación del Registrador Publico.

## **Primera**

Los principios materia de estudio son principios que no pueden ser despojados de nuestro sistema por su practicidad y relevancia jurídica al anotar los asientos de inscripción, pero si debería de plantearse un ajuste a estas dos normas bases de criterio registral, la actualización de datos de los usuarios tendría que ser ajustado de manera vertiginosa toda vez que en la actualidad uno de los grandes problemas que obstaculiza los alcances de calificación de los registradores públicos es el deficiente funcionamiento de la interconexión de las bases de datos.

## **Segunda**

La responsabilidad que debe de atribuirse al registrador público es la responsabilidad penal puesto la anotación de inscripción que plasman los mismos en los asientos registrales producen una modificación del derecho de propiedad.

## **Tercera**

De existir una inscripción defectuosa por error material este debería de ser atendido de manera prioritaria a efectos de inscribir cuanto antes posible la corrección del asiento errado, toda vez que el reglamento general de los Registros Públicos indica que el contenido del asiento registral seguirá surgiendo efectos de la manera que se encuentre plasmada en el asiento registral mientras se logre la inscripción de la rectificación asimismo la propiedad que fue transferida por un conducto de apariencia regular pero realmente fue adquirida de manera ilícita y/o por inscripción defectuosa debería de ser regresada al propietario legítimo siempre, toda vez que se está afectando el derecho de propiedad del propietario legítimo.

## **Fuentes primarias:**

- **Entrevistas**

Sigueñas Mendez Roxana Esmeralda (Lima, mayo de 2017)

Pareja Bustamante Erika Pricilla (Lima, mayo de 2017)

Marcelo Alvarez Shirley (Lima, mayo de 2017)

Solis Sorogastua Einar (Lima, mayo de 2017)

Moran Pallaca Morayma (Lima, mayo de 2017)

Castro Rodriguez Liliam Lesly (Lima, mayo de 2017)

Castro Roldan Luis (Lima, mayo de 2017)

## **Fuentes secundarias**

Jiménez, J. (mayo, 2011). *Revista de Ciencias Jurídicas N° 125* (79-116).

Recuperado de:

<http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/viewFile/13270/12540>.

Garazatua, J. (junio, 2007). Fuero Registral, *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral*. Recuperado de:

<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7-jun2011.pdf> .

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Departamento de Estudios, Extensión Y Publicaciones. (abril, 2015). *El Registro Inmobiliario en la Legislación Extranjera*. Recuperado de:

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/\\$FILE/Chile\\_nro310.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/E2C7073F6BF0D012052579BA006083A5/$FILE/Chile_nro310.pdf).

Furuken, C. (2009). Centro de Estudios de Derecho Municipal N° 6. Recuperado: [http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro\\_derecho\\_municipal/articulos/la\\_vacancia\\_de\\_autoridades\\_elegidas\\_democraticamente\\_dr\\_falconi.pdf](http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_municipal/articulos/la_vacancia_de_autoridades_elegidas_democraticamente_dr_falconi.pdf).

*Referencia a la Situación del Propietario del Bien*". Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima.

Gonzales Quirós Sánchez, 1939, "*Derecho Registral en el Perú*", Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima.

Angelo Falzea, *El Principio Jurídico de la Apariencia* pp. 191 – 192, recuperado:  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/viewFile/3054/2901>

Rodriguez de Bello G, J. *Responsabilidad Civil de los Registradores y Notarios*, recuperado de:  
[http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCV/122/rucv\\_2001\\_122\\_403-430.pdf](http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCV/122/rucv_2001_122_403-430.pdf)

Javier Priale, (17 de julio del 2015); *Fraudes Registrales serán considerados Delitos Penales*, Gestion, Lima. recuperado de:  
<http://gestion.pe/economia/fraudes-registrales-seran-considerados-delitos-penales-2137540>

Mendoza, (2011), *Responsabilidad civil del registrador público*, Lima: Guy Editores.

Soto, C. (2015), *Tratado de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual*, Lima: Instituto Pacifico.

Fernández; (2010), *La responsabilidad civil y la persona en el siglo XXI*, Lima: Importadora y Distribuidora Editorial Moreno.

Monzon Kmunt, R. (12 de mayo del 2015). *Entrevista a Gunther Gonzales El Sistema Jurídico Falló en caso Orellana*, Perú 21, p.1,2.

<http://peru21.pe/opinion/sistema-juridico-fallo-caso-orellana-2218628>

Misari Argandoña C. (2011), *El compromiso de contratar y su acceso al Registro de Propiedad Inmueble* (Tesis para obtener el grado de Magister)

Recuperada de:

<https://www.google.com.pe/search?q=el+compromiso+de+contratar+y+su+acceso+al+registro&oq=el+compromiso+de+contratar+y+su+acceso+al+registro&aqs=chrome..69i57j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Chauca Leon S. (2017) *La calificación de documentos administrativos en el Registro de Propiedad Inmueble dentro del contexto de la disputa territorial entre los distritos de San isidro y magdalena del mar.* (tesis de especialidad en derecho).

Recuperada de:

[file:///C:/Users/Mileissy/Downloads/CHAUCA\\_SYLVIA\\_registro%20de%20propiedad\\_magdalena%20y%20san%20isidro.pdf](file:///C:/Users/Mileissy/Downloads/CHAUCA_SYLVIA_registro%20de%20propiedad_magdalena%20y%20san%20isidro.pdf)

Taboada Córdova, L (2000) *Responsabilidad Civil Extracontractual.* recuperado de:

[http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/dere\\_civil\\_proce\\_civil/resposab\\_civil\\_extracontra.pdf](http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/dere_civil_proce_civil/resposab_civil_extracontra.pdf)

### **Fuentes Normativas**

Reglamento General de los Registros Públicos. (2013).

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2013).

Casación n° 1208-2006-piura. Sala civil transitoria de la Corte Suprema de la República, Diario Oficial el Peruano, 02.07.2007, p.19783.

Casación N° 3088-06-Lima, de fecha 13/06/2007 y publicada el 01/10/2007, 13° considerando

Gonzales, G. (2014). *Los principios Registrales en el conflicto judicial*. Perú. Ediciones legales.

Mendoza, G. (2011). *La Responsabilidad Civil del Registrador Publico*. Perú, Gaceta Notarial.

Alva, Hoyos, Cabanillas y Leyva, 2003, Metodología de la investigación P.114.

Recuperado de:

[http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lad/blanco\\_s\\_nl/capitulo3](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lad/blanco_s_nl/capitulo3)

Hernández, Fernández y Baptista, 2003, Metodología de la Investigación.

Recuperado de:

[http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lad/blanco\\_s\\_nl/capitulo3](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lad/blanco_s_nl/capitulo3)

Hernández, Fernández y Baptista, 2003, Metodología de la Investigación.

Recuperado de:

<https://investigar1.files.wordpress.com/2010/05/sampieri-hernandez-r-cap3-planteamiento-del-problema.pdf>.

Van Manen M (1990), Investigar Experiencia presencial. Recuperado de:

<http://tesisdeinvestig.blogspot.pe/2013/06/fenomenologia>

Wuilber Jorge Alca Robles (2011), *“La falta de Actualización de los Datos del Estado Civil y el Matrimonio Civil, Efectos Jurídicos en la Seguridad Jurídica y el Tráfico Comercial”* Abogado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima.

Laureano U. Rivas, 1910, *“Deben Modificarse las Disposiciones Legales Sobre Registros del Estado Civil”*, Abogado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima.

Jhushen Fort Ninamancco Cordova, 2015, *“La Delimitación del Supuesto de la Compraventa de Bien Ajeno y sus Particulares Efectos con Especial*

**Anexo 1**  
**Matriz de consistencia**  
**Mileissy Adelita Vargas Chumpitaz**  
**Facultad – Escuela: derecho**

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	La aplicación del principio de Legitimación y la Fe Pública Registral, frente a la apariencia Jurídica y la Responsabilidad del Registrador Publico
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	¿Qué tipo de Responsabilidad recae sobre el Registrador Publico por la existencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes muebles?
<b>PROBLEMAS ESPECIFICOS</b>	¿Cuál es la consecuencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmueble? ¿Cuál es el resultado de la deficiencia técnico administrativo y el mal manejo de los operadores jurídicos que coadyuvan para la inscripción de registros públicos?
<b>(SUPUESTOS)</b>	Hoy en día no existe responsabilidad para el Registrador Publico en caso de existir apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles, si bien es cierto sabemos que nuestra legislación existe la responsabilidad por la involucración o actuación que tenga el agente en la acción, a la vez tenemos entendido que la responsabilidad atribuible recurrentemente es la responsabilidad civil la cual puede ser evadida de muchas maneras o ocultando cierto información, es por ello que el presente trabajo de investigación se orienta más a la responsabilidad penal que podría recaer en los Registradores Públicos, a efectos que este funcionario público se sobre exija en su marco de calificación ante los documentos presentador con el fin de detectar la documentación falsa presentada ante registro, ya que la presunción de “buena fe” podría coadyuvar a que estos funcionarios se encuentren libres de responsabilidad en toda realidad. Claramente entrando al

	<p>ámbito penal se debe de examinar la situación y la circunstancia pudiendo concluir si se aplica la pena limitativa de derechos o privativa de la libertad según las atenuantes del caso.</p>
<p><b>(SUPUESTOS ESPECIFICOS)</b></p>	<p>Las inscripciones basadas en apariencias jurídicas o comúnmente conocida documentación falsa causan consecuencias en aquellas personas que fueron despojadas total o parcialmente de su derecho de propiedad, toda vez que en la etapa de calificación y verificación de documentación presentada al registro no se identificó la falsedad de los documentos o la deficiencia técnica que pudiera existir como declaración en los documentos y la no actualización de datos en el Registro Civil, empero siendo imparciales también se estaría perjudicando al tercero adquirente de “buena fe”, toda vez que a pesar que no lo despojaran de la propiedad, este tendría que verse sometido a toda la investigación que se desataría por el problema ocurrido.</p> <p>La deficiencia técnica de nuestro sistema y los operadores jurídicos como órgano coadyuvante son y siguen siendo en la actualidad un gran problema con respecto a la formalización de los actos a realizarse, toda vez que es la falta de implementación de sistemas que permite visualizar un error de concepto dentro de la formalización de un acto.</p> <p>Es por ello que para disminuir por lo menos un porcentaje de inscripciones defectuosas con consecuencias de modificación de dominio legítimo es necesario implementar sistemas actualizados y eficaces para la verificación de los datos declarados por los usuarios, asimismo es de gran importancia la actuación responsable</p>

	y proactiva de los operadores jurídicos que son quienes ayudan a culminar el acto.
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Objetivos Generales Identificar qué tipo de Responsabilidad recae sobre el Registrador Público por la existencia de la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes muebles e inmuebles.
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	Objetivo Especifico 1 Determinar cuál es la apariencia jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles. Objetivos Específico 2 Examinar cual el resultado de la deficiencia técnico administrativo y el mal manejo de los operadores jurídicos que coadyuvan para la inscripción de registros públicos.
<b>DISEÑO DEL ESTUDIO</b>	La investigación fenomenológica toda vez que este tipo de investigación permite conocer la perspectiva de las personas frente a un fenómeno distinto y su actuar en situaciones que sean de tipo particular.
<b>POBLACIÓN Y MUESTRA (SI CORRESPONDE)</b>	Abogados especializados en el ámbito notarial y registral, toda vez que las personas entrevistada son trabajadores de las referidas oficinas y público vulnerable a este tipo de afectación.
<b>CATEGORIAS</b>	Categoría 1. Principio de Legitimación. Categoría 2. Principio de Fe Pública Registral. Categoría 3. Apariencia Jurídica.

## Anexo 2

### Operacionalización de variables (categorización – en cualitativa)

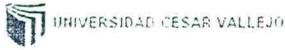
Categorías	Definición conceptual	Definición operacional	Indicadores	Escala de medición
<p><b>Principio de Letimación.</b></p>	<p>Una vez que el registrador cumple con los presupuestos para efectuar una adecuada calificación del título presentado, procede a anotar el asiento de inscripción en la partida correspondiente, este asiento nombra a una persona como titular registral de un bien inmueble, otorgándole así exactitud y validez a sus efectos siempre y cuando estos no se declare judicialmente su invalidez.</p> <p>Este principio exige un grado mucho más elevado de responsabilidad a los registradores al momento de calificar el título, puesto que los Sistemas Registrales que</p>	<p>Se rescatara opiniones de especialistas en Derecho Civil y en Derecho Registral para poder dar proporcionalidad a los alcances que se desea llegar con el presente trabajo de investigación.</p>	<p>Opinión de especialistas en Derecho civil y Derecho Registral.</p>	

	acogen a este principio tienden a considerar sus efectos mucho más eficientes que en los Sistemas Registrales que no tienen incorporado.			
<b>Principio de Fe Pública Registral.</b>	El principio de la fe pública registral otorga mayor seguridad al adquirente de un bien inmueble, una vez inscrito su derecho, aunque se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por causas que no estén contempladas en los asientos registrales y el título archivado, el código civil le otorga el pleno respaldo al tercero que adquiere de buena fe siempre y cuando haya cumplido con los filtros necesarios en la pre compra. Como son los	Se rescatara opiniones de especialistas en Derecho Civil y en Derecho Registral para poder dar proporcionalidad a los alcances que se desea llegar con el presente trabajo de investigación.	Opinión de especialistas en Derecho civil y Derecho Registral.	

	de revisar el asiento registral donde se acredite la titularidad del transferente.			
<b>Apariencia Jurídica</b>	Según la RAE (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española), es un aspecto parecido al algo o alguien. Según la filosofía es el aspecto exteriorizado que ofrece cada una de las cosas. Hablando de la apariencia en un campo jurídico podemos entender que es aquella cosa material que parece ser cierta en su materia pero es un fenómeno irreal, en síntesis podemos decir que la apariencia jurídica es vista como un sentido negativo ya que genera discrepancias de la realidad con el fondo.	Se rescatara opiniones de especialistas en Derecho Civil y en Derecho Registral para poder dar proporcionalidad a los alcances que se desea llegar con el presente trabajo de investigación.	Opinión de especialistas en Derecho civil y Derecho Registral.	

## Anexo 3

### Validación de instrumento



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: SANTISTEBAN LLONTOP PEDRO PABLO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: FISCAL MILITAR PENAL DEL MINISTERIO PUBLICO  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: VARGAS CHUMBITZ HILEISSY

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90%

Lima, 11 de mayo del 2017

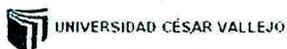
PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP  
 ABOGADO  
 CAL 17951  
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 27808114 Telf: .....

## Anexo 4

### Validación de instrumento



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: LUIS CASTRO ROLDAN  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: MILEISY ADELITA VARGAS CHUMPIAZ

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

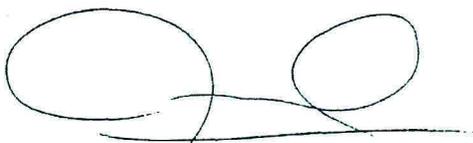
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %

Lima, 11 de mayo del 2017

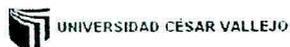
  
 del 801  
 Luis Castro Roldán

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

## Anexo 5

### Validación de instrumento



#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

##### I. DATOS GENERALES

- a. Apellidos y Nombres: LILIAM CASTRO RODRIGUEZ
- b. Cargo e institución donde labora: ABOGADA EN NOTARIA LJUBICA NADA SEKULA DELGADO
- c. Nombre del instrumento motivo de evaluación: TESIS TITULADA "PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA Y LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.
- d. Autor(A) de Instrumento: MILEISSY ADELITA VARGAS CHUMPITAZ.

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

##### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI
91

##### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 01 JUNIO ..... del 2017

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 DNI No. .... Telf.: .....

**Anexo 6**  
**Guía de entrevista**

**ENTREVISTA**

APellidos y nombres entrevistador: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

Título de tesis: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA Y LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO:

CENTRO DE LABORES – PROFESIÓN:

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

---

---

---

---

---

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

---

---

---

---

---

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

---

---

---

---

---

4.- ¿CONFIA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

---

---

---

---

---

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

---

---

---

---

---

**Anexo 7**  
**Guía de entrevista**

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIETARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

---

---

---

---

---

## Anexo 8

### Entrevista a Roxana Sigueñas Mendez

#### ENTREVISTA

APELLIDOS Y NOMBRES ENTREVISTADOR: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

TITULO DE TESIS: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA FRENTE A LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO: ROXANA SIGUEÑAS MENDEZ.

CENTRO DE LABORES - PROFESIÓN:

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

ES NECESARIO PARA LA SEGURIDAD DE NUESTRO SISTEMA, PERO A TRAVÉS DE LAS DE FIDUCIAS TÉCNICAS A VECES PERTURBA AL USUARIO.

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SE DEBERIA DE CREAR CIERTAS REGLAS POR EJEMPLO PARA LOS CASOS DE CONSTATACION DE DATOS. ESTO ES SIEMPRE Y CUANDO EL REGISTRADOR TENGA LAS HERRAMIENTAS NECESARIAS Y SUFICIENTES PARA PODER DETECTAR UN APARTE Y SU COMBARO NO SE DETECTA, PUES SI DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR SU NEGLIGENCIA.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SÍ, POR UN ERROR EN EL NOMBRE, AUNQUE ERA CASI IMPERCEPTIBLE DE NO HACERLO USA A MEDIDA CONUSION PERJUDICIAL PARA MI PERSONA O PARA TERCERA PERSONA.

4.- ¿CONFIA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

SÍ, PORQUE SON PRINCIPIOS QUE DAN SEGURIDAD AL SISTEMA, SIEMPRE Y CUANDO SE UTILICE EL MEJOR CRITERIO Y SE HAGA ALGO QUE AYUDE A RESOLVER LOS PROBLEMAS TÉCNICOS Y EL DESARROLLO PROFESIONAL DE LOS MENOS COADYUVANTES COMO SON LOS OPERADORES LOGÍSTICOS.

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

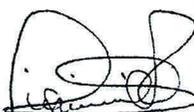
RELATIVA PORQUE ESTAN LAS NORMAS PERO LA COYUNTURA O LOS OPERADORES JURIDICOS TIENEN CIERTAS DEFICIENCIAS.

## Anexo 9

### Entrevista a Roxana Sigueñas Mendez

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIETARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SÍ DEBERIA DE REGRESAR LA PROPIEDAD AL PROPIETARIO LEGITIMO SIEMPRE Y CUANDO SE COMPROBE JUDICIALMENTE QUE EL TERCERO BENEFICIADO TENIA CONOCIMIENTO DEL HECHO ILICITO O DEFECTUOSO.



Roxana Sigueñas Mendez  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 23282

## Anexo 10

### Entrevista a Luis Castro Roldan

#### ENTREVISTA

APellidos y nombres entrevistador: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

Título de tesis: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA Y LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

Entrevistado: LUIS CASTRO ROLDAN.

Centro de labores - profesión: ABOGADO - CATEDRATICO UCV.

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

EN MATERIA REGISTRAL ESTOS SON PRINCIPIOS QUE BRINDAN SEGURIDAD AL RESULTADO DE UN ACTO, BRINDANDO NO ÚNICAMENTE SEGURIDAD PARA EL AGENTE QUE ADQUIERE UN INMUEBLE SI NO TAMBIÉN AHORA LA FUNDAMENTACIÓN DEL REGISTRADOR QUE SUSCRIBE EL ASIENTO.

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCIÓN DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

AL HABLAR DE UNA RESPONSABILIDAD PENAL LO QUE LA MAYORÍA DE LA MAYORÍA DE PERSONAS PIENSA QUE ESTARIAMOS VA COLPANDO DE MANERA DOLOSA AL REGISTRADOR POR ALGUNA INSCRIPCIÓN DEFECTUOSA, CUANDO LO CIERTO ES QUE TAMBIÉN EXISTEN PENAS POR CULPA DEL AGENTE VINCULADO, LO QUE SE CONFIGURARÍA HEDOR A ESTE CASO, UNA PENA POR CULPA O NEGLIGENCIA DEL REGISTRADOR PUBLICO.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

COMO TODA PERSONA QUE CONOCE MATRIMONIO CAMBIE MI ESTADO CIVIL DE SOLTERO A CASADO PORQUE SON ACTOS QUE COMO CIUDADANOS ESTAMOS OBLIGADOS A HACER.

4.- ¿CONFIA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

CONFIO EN LA CREACIÓN DEL PRINCIPIO PERO SON COSAS DISTINTAS LA EXISTENCIA DE ESTE PRINCIPIO BASE Y LA APLICACIÓN DEL MISMO EN UN CASO CONCRETO, YA QUE ESA APLICACIÓN FINALMENTE ES EL RESPALDO DEL RESULTADO EN UNA INSCRIPCIÓN PERO SABEMOS QUE EXISTEN ALGUNOS ACTOS QUE NO TERMINAN SIENDO MUY TRANSPARENTES

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

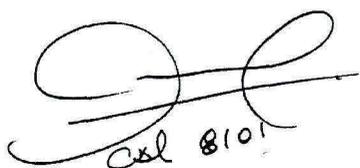
LOS ABOGADOS TENEMOS QUE CONFIAR EN LA SEGURIDAD QUE NOS BRINDA NUESTRO SISTEMA, EMPERO ASI COMO OTORCO CONFIANZA A NUESTRO SISTEMA JURIDICO TAMBIEN CONSIDERO LA FACILIDAD DE CUENTOS AGENTES INTERVINIENTES EN LOS PROCEDIMIENTOS PARA PODER BURLAR PARCIALMENTE ESTA SEGURIDAD QUE SE NOS HA OTORGADO.

## Anexo 11

### Entrevista a Luis Castro Roldan

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIETARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SIEMPRE Y CUANDO SE REALICE LA VERIFICACION CORRESPONDIENTE PORQUE HAY QUE TENER EN CUENTA QUE TAMBIEN HAY UNA PERSONA PERJUDICADA POR ESTE PROBLEMA QUE ES EL TERCERO Y NUNCA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACION NOS ARROJAN RESULTADOS CLON POR CUENTO CERTOS.



Luis Castro Roldan

## Anexo 12

### Entrevista a Shirley Marcelo Alvarez

#### ENTREVISTA

APELLIDOS Y NOMBRES ENTREVISTADOR: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

TITULO DE TESIS: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA FRENTE A LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO: SHIRLEY MARCELO ALVAREZ.

CENTRO DE LABORES - PROFESIÓN: NOTARIA LUBICA NADA SOLVA DELEGADO (ABOGADA)

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

CONSIDERO QUE SON PRINCIPIOS BASES REGISTRAL  
PERO HASTA DETERMINADO MOMENTO, SIN EMBARGO  
EXISTE UN PUNTO DE DUBIO POR QUITA O PRECISO SEGURIDAD  
A TODO AQUEL QUE NO SE LE COMPROBE UN MAL ACTUAR.

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SI, PORQUE DE ESA MANERA LAS REGISTRADOR  
TENDRIAN MAS CUIDADO AL MOMENTO DE REALIZAR LA  
CALIFICACION DEL ACTO DEBIDO Y EXIGIRIA LOS MEDIOS  
CORRECTOS PARA EFECTUAR LAS VERIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN  
DENTRO DEL ALCANCE DE CALIFICACION.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SI PORQUE SOY CASADA, PERO TUVE QUE IR YO POR  
SONAJENTE A EFECTUAR LA ACTUALIZACION DE MIS DATOS -  
(ESTADO CIVIL), LLEVANDO MI ACTA DE MATRIMONIO, CREDI QUE  
ES FUNDAMENTAL ACTUALIZAR EL ESTADO CIVIL PARA NO COMPLICAR  
CON LAS DEFICIENCIAS TECNICAS QUE PODRIAN OBSERVAR EN  
LA ACTUALIZADO.

4.- ¿CONFA USTED EN LOS ALCANCES DE CALIFICACION DEL REGISTRADOR PUBLICO? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

SI, CONFIO EN LA APLICACION DE LOS PRINCIPIOS PERO  
NO CONFIO EN LOS MEDIOS QUE SE DAN PARA LA CONFIGURACION  
Y FORMALIZACION DE LOS ASIENTOS REGISTRAL EN CUANTO  
A LOS MEDIOS QUE SE TENGAN COMO ASISTENCIA.

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

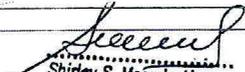
SI, PERO NO PLENAMENTE PORQUE EXISTEN FORMAS  
DE BURLAR ESTA SEGURIDAD Y ASI COMO LOS PRINCIPIOS  
MATRIA DE ANALISIS SE PUEDE PROTEGER ALGO QUE  
APARENTEMENTE ES LICITO.

Anexo 13

Entrevista a Shirley Marcelo Alvarez

6. AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIRTARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

~~DEBERIA DE REGRESAR LA PROPIEDAD AL PROPIETARIO LEGITIMO PUES UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA NO DEBE SER UN OBSTACULO PARA EL TERCERO DE BUENA FE QUE ESTE TRAFICO SE ANALIZADO POR UN JUEZ ESPECIALIZADO FUNDAMENTE SU RESPUESTA.~~

  
Shirley S. Marcelo Alvarez  
ABOGADA  
REG. C. 71468

## Anexo 14

### Entrevista a Einar Solis Sorogastua

#### ENTREVISTA

APELLIDOS Y NOMBRES ENTREVISTADOR: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

TITULO DE TESIS: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA Y LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO: EINAR SOLIS SOROGASTUA

CENTRO DE LABORES - PROFESIÓN: NOTARÍA SEKULA DELGADO - ABOGADO

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

Dos Principios Rectores del Derecho Registral y del Sistema Registral Peruano destinados a brindar seguridad jurídica a través de la publicidad de las inscripciones registrales.

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

NO NECESARIAMENTE, HAY INSCRIPCIONES DEFECTUOSAS POR TEMAS DE FORMA O INCLUSO IRRELEVANTES QUE SI BIEN AFECTAN LA RECTIFICACION CORRESPONDIENTE NO AFECTAN DERECHOS.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SI, Y REALMENTE LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR PERMANENTEMENTE LOS DATOS EN RENIEC NO SOLO DEBE SER ESO, ES DECIR, NO DEBE SER UNA NECESIDAD SINO UN DEBER CIDADANO

4.- ¿CONFA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

SI, CONOZCO EL SISTEMA REGISTRAL Y ES EFECTIVO, LA CONFIANZA REGISTRAL PUEDE GARANTIZARSE LA SEGURIDAD.

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

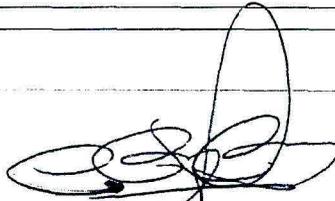
LOS MECANISMOS LEGALES SI ESTAN DADOS ESTA PENDIENTE UNA INTENSA LABOR DE EDUCACION Y CONCIENCIACION A LA SOCIEDAD, UNA LABOR DE PREVENCIÓN POSITIVA

**Anexo 15**

**Entrevista a Einar Solis Sorogastua**

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIETARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

SI, PERO SE DEBE TENER PRESENTE QUE ESO SOLO SE PUEDE  
POR POR ORDEN JUDICIAL, TUTELANDO EL DERECHO.



Einar Solis Sorogastúa  
ABOGADO  
Reg. CAL 39875

## Anexo 16

### Entrevista a Liliam Lesly Castro Rodriguez

#### ENTREVISTA

APELLIDOS Y NOMBRES ENTREVISTADOR: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

TITULO DE TESIS: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA Y LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO:

CENTRO DE LABORES – PROFESIÓN:

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

Estos 2 principios son primordiales para el respeto de las decisiones del Reg. Público, además con garantías de las normativas registrales.

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

Si deberían de responder penalmente por una inscripción defectuosa, todo vez que se está tratando la multiplicación de un derecho que va a afectar a las partes intervinientes o que lo genera a una de ellas. Quizás no hablémos exactamente la pena, prioridad de libertad pero puede ser una limitativa de derechos e multas.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

Lo unico que he actualizado es migrado profesional, porque me he tenido que cambiar puesto que a la fecha me encuentro soltera.

4.- ¿CONFA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

Si no confía así radicalmente pues no estaría confiando en ninguno de los principios, pues que final mente son creados con un fin en vista institución del derecho por lo que si confío pero con falta perfeccionamiento en la aplicación de este principio y esto se lo dejamos a los operadores que ellos son los que verifican estos casos en una instancia donde ya el Registrador está de lado.

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

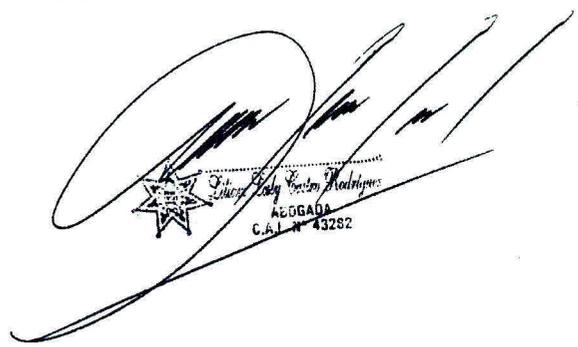
Si pero siempre existe la mala nota de irse por la fachada bases ya mancha y todo por los beneficios económicos y asuntos jurídicos.

**Anexo 17**

**Entrevista a Liliam Lesly Castro Rodriguez**

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIETARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

Definitivamente si porque siempre hablanos de responsabilidad y si se llega a concretar esto, pero sin haber un traslado si respecto al propietario legitimo respecto la responsabilidad que uso una compra asi que primero se revisa la conveniencia de la transaccion



Liliam Lesly Castro Rodriguez  
REGGADA  
C.A.L. N° 43282

## Anexo 18

### Entrevista a Erika Pricilla Pareja Bustamante

#### ENTREVISTA

APELLIDOS Y NOMBRES ENTREVISTADOR: VARGAS CHUMPITAZ MILEISSY ADELITA.

TITULO DE TESIS: APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL FRENTE A LA APARIENCIA JURIDICA FRENTE A LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR PUBLICO.

ENTREVISTADO: ERIKA PRICILLA PAREJA BUSTAMANTE

CENTRO DE LABORES - PROFESIÓN: NOTARIA SOKULA DELGADO - ABOGADA

1.- ¿QUE PERCEPCIÓN TIENE USTED SOBRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL?

LOS PRINCIPIOS SON BASES PARA LA SEGURIDAD DEL ACTO NEGADO ASI COMO PARA LA SEGURIDAD DEL INTERVINIENTE ADQUIRENTE HABLANDO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES. EMPERO SIEMPRE EXISTE ALGUNA FALCENCIA, COMO PODRIA SER EL CASO CONCRETO LA PROTECCION CULPORA QUE SE BRINDA A QUIENNO SE DEBERIA

2.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL REGISTRADOR PUBLICO DEBERIA DE RESPONDER PENALMENTE POR UNA INSCRIPCION DEFECTUOSA?, FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

MANIFIESTO DE MANERA CLARA Y SEGURA QUE SI DEBERIAN DE TENER RESPONSABILIDAD PENAL PORQUE SON FUNCIONARIOS DEL ESTADO QUE CUENTAN CON LA RESPONSABILIDAD DE INSCRIBIR UN ACTO QUE CONLLEVA A UNA MODIFICACION.

3.- ¿SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SUS DATOS EN RENIEC? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

LA UNICA ACTUALIZACION QUE ME PIDIJO HACER HASTA EL MOMENTO ES MI GRADO DE ABOGADA.

4.- ¿CONFIA USTED EN LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGITIMACION Y FE PUBLICA REGISTRAL? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

NO COMO QUIERDA, YA QUE HE SIDO TESTIGO DE CASOS EN LOS CUALES NO DEBERIA DE SER FIELE LA APLICACION DE ESTOS PRINCIPIOS POR EXISTIR DEFICIENCIAS EN LOS DATOS CENSIARIOS Y/O DOCUMENTACION PRESENTADA, INCLUSIVE PERQUE NO DEBERIA QUE PODRIA EXISTIR COLUSION Y QUE NO PUERA RECONOCIDA.

5.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL ESTADO BRINDA SEGURIDAD JURIDICA? FUNDAMENTE SU RESPUESTA

SI, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLA CENTECO EL PROCESO PARA LA FORMALIZACION DE UN ACTO JURIDICO.

## Anexo 19

### Entrevista a Erika Pricilla Pareja Bustamante

6.- AL EXISTIR UN FRAUDE INMOBILIARIO O INSCRIPCION DEFECTUOSA POR APARIENCIA JURIDICA ¿CONSIDERA USTED QUE DEBERIA DE REGRESARSE LA PROPIEDAD AL LEGITIMO PROPIRTARIO O RESPETAR LA INSCRIPCION A FAVOR DEL TERCERO DE BUENA FE? FUNDAMENTE SU RESPUESTA.

CLARO, COMPLETAMENTE DE ACUERDO PORQUE POR MAS QUE SE  
INDEMNICE AL PROPIETARIO LEGITIMO, ESTE NO ESTA RECIBIENDO  
LO QUE EN REALIDAD PERDIO, QUE ES SU PROPIEDAD PROPIAMENTE  
DICHA.

  
Erika Pricilla Pareja Bustamante  
ABDGA07  
CAL. 52124

22/05/2017