

**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**

**ESCUELA DE POSGRADO**



---

**“EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN LA SEGURIDAD  
JURÍDICA RESPECTO A LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO  
REGISTRAL POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O  
FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN LA ZONA  
REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015 - 2018”**

---

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE DOCTOR EN DERECHO**

**TESISTA:**

LADY LINDA GRANDEZ DEL ÁGUILA

**ASESOR:**

Dr. ERASMO SANTILLÁN OLIVA

**HUANUCO – PERU**

**2019**

## **DEDICATORIA**

A mis queridos padres, esposo e hijos por su apoyo incondicional a lo largo de mis estudios y en la realización de la tesis.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecimiento infinito a los que contribuyeron a este esfuerzo:

- Familiares que me apoyaron en todo momento para hacer realidad mis estudios de posgrado.
- Profesores del Doctorado en Derecho de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán – Huánuco.
- A mi asesor por sus orientaciones metodológicas en la investigación desarrollada.

## RESUMEN

**Objetivo.** Determinar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. **Métodos.** Se llevó a cabo un estudio observacional de tipo correlacional, compuesto por cinco registradores, 21 abogados que laboran en las notarías y 10 solicitudes de cancelación administrativa de asientos registrales en Mérito a la Ley 30313 periodo 2015-2018, en la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, durante el periodo 2019. Se utilizó una escala sobre seguridad jurídica y una ficha de análisis documental en recolección de datos. Para el análisis inferencial se utilizó la Prueba Chi Cuadrada de Independencia. **Resultados.** El 69,2% (18 participantes) indicaron seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Asimismo, el 80,8%, 76,9% y 84,6% mencionaron oposición de inscripción registral en trámite, la cancelación de un asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorgan mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario, respectivamente. Estos hallazgos presentaron asociaciones significativas estadísticamente ( $p \leq 0,05$ ). **Conclusiones.** Existe eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa.

*Palabras clave: seguridad jurídica, cancelación del asiento registral, fraude inmobiliario, registros públicos.*

## ABSTRACT

**Objective:** To determine the effectiveness of Law No. 30313 on legal certainty regarding the cancellation of the registration entry due to phishing or falsification of documentation. **Methods:** An observational study of a correlational type was carried out, consisting of five registrars, 21 lawyers working in the notaries and 10 requests for administrative cancellation of registry entries in Merit to Law 30313 period 2015-2018, in the Registration Zone N° VI Headquarters Pucallpa, during the 2019 period. A scale on legal certainty and a document analysis sheet were used in data collection. For the inferential analysis, the Chi Square Independence Test was used. **Results:** 69.2% (18 participants) indicated legal certainty regarding the cancellation of the registration entry due to impersonation or falsification of documentation. Likewise, 80.8%, 76.9% and 84.6% mentioned opposition of registration in process, the cancellation of a registration entry and the modifications of articles 2013 and 2014 of the Civil Code grant greater legal security in front of the registry. to real estate fraud, respectively. These findings presented statistically significant associations ( $p \leq 0.05$ ). **Conclusions:** There is effectiveness of Law No. 30313 on legal certainty regarding the cancellation of the registration seat due to impersonation or falsification of documentation in the registration area No. VI Headquarters Pucallpa.

**Keywords:** *legal certainty, cancellation of the registration entry, real estate fraud, public records.*

## ÍNDICE DE CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
<b>Dedicatoria</b>	ii
<b>Agradecimiento</b>	iii
<b>Resumen</b>	iv
<b>Abstract</b>	v
<b>Índice</b>	vi
<b>Introducción</b>	viii
<b>CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Fundamentación del problema de investigación	1
1.2. Justificación	3
1.3. Importancia o propósito	4
1.4. Limitaciones	4
1.5. Formulación del problema de investigación general y específicos	4
1.6. Formulación del objetivo general y específicos	5
1.7. Formulación de hipótesis general y específicas	5
1.8. Variables	6
1.9. Operacionalización de variables	7
1.10. Definición de términos operacionales	7
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>	
2.1. Antecedentes	9
2.2. Bases teóricas	14
2.3. Bases conceptuales	15
2.4. Bases epistemológicas	35
<b>CAPÍTULO III. METODOLOGÍA</b>	
3.1. Ámbito	38
3.2. Población	38
3.3. Muestra	38
3.4. Nivel y tipo de estudio	39
3.5. Diseño de investigación	39
3.6. Técnicas e instrumentos	39
3.7. Validación y confiabilidad del instrumento	40

3.8. Procedimiento	41
3.9. Plan de tabulación y análisis de datos	42
<b>CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b>	
4.1. Análisis descriptivo	43
4.2. Análisis inferencial y contrastación de hipótesis	59
4.3. Discusión de resultados	64
4.4. Aporte de la investigación	67
<b>CONCLUSIONES</b>	69
<b>RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS</b>	70
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	71
<b>ANEXOS</b>	76

## INTRODUCCIÓN

El derecho dentro de sus competencias reguladora, de resolución de conflictos y ordenadora social debe renovar permanentemente las opciones de solución que se ajusten a las dificultades que se evidencien en el ámbito social, pues de no ser así estarían en el desamparo todos aquellos conflictos que en la evolución se vayan presentando como consecuencia del desarrollo de toda comunidad. Uno de esas dificultades viene siendo el hecho de que más de un sujeto pueda considerarse titular de un mismo bien inmueble, el cual varias veces es trasladado a muchas personas de forma paralela e incluso después con el conocimiento pleno del cedente de que ya se ha transferido el dominio del mismo; tales situaciones, más allá de poder estimarse el perfil delictivo, lo cierto es que sus implicancias van más allá, produciendo en los adquirientes de buena fe, un daño económico por gastos judiciales hasta la pérdida total del bien que se considera propio (Pérez, 2019). En el mismo sentido, nuestro país vivió durante más de una década un boom inmobiliario, logrando notablemente su alto registro en el año 2012 con 21.990 viviendas vendidas en Lima Metropolitana. Sin embargo, aquel auge ocasionó que enormes fraudes inmobiliarios o estafas inmobiliarias se cometieran en el Perú (Llanos, 2019).

Aquellos fraudes inmobiliarios estaban perpetrados por organizaciones criminales que aprovecharon las debilidades del sistema notarial, registral, fiscal y judicial; con el único propósito de apropiarse de forma ilícita de predios, tanto privados como públicos a través de diferentes modalidades ilícitas, como falsificación de documentos, suplantación de identidad o simulación de actos jurídicos con el apoyo de funcionarios públicos, básicamente de Registros Públicos (Llanos, 2019).

El fin del fraude inmobiliario es adueñarse de un bien inmueble que no le corresponde, registrar su titularidad ante registros públicos, para después celebrar un negocio jurídico con un tercero que le consienta trasladarle la propiedad del bien. Así, el tercero (siempre que sea de buena fe) se hallará protegido, el titular se quedará sin propiedad y quien perpetra el fraude consigue un beneficio económico. El accipiens ejecuta el negocio jurídico confiando en la apariencia que brinda el registro; la implicancia de todo ello es



el perjuicio patrimonial conllevando al verus dominus, ya que se le priva de su inmueble (Sepúlveda & Saquel, 2015).

En ese sentido, el modus operandi es el siguiente: se ingresa a registros públicos un título falsificado o suplantado en la identidad de los otorgantes, este documento se consigue inscribir, se genera el contexto de apariencia y finalmente se traslada a un tercero, cuarto o quinto de buena fe. El contexto se complica cuando este tercero no forma parte del actuar fraudulento y lo que haces es, exigir su derecho. De esta forma, por un lado se cuenta con el verdadero propietario que exige no ser vulnerado en su derecho; y por el otro lado, se tiene el tercero quien confiando en lo contenido en registros públicos, exige que conserven su derecho (Quinde, 2019).

En este escenario se puede visualizar claramente que no funcionaron de forma correcta los dos filtros previos a la inscripción. El primer filtro es el notario, quien debió desdoblarse su máximo esfuerzo y acoger las medidas de seguridad necesarias para frenar que suplanten la identidad de los otorgantes. Cabe mencionar que, en ciertas situaciones, el notario forma parte de este actuar fraudulento y coopera en la falsificación de los documentos que se cursan a registros públicos. El segundo filtro es el registrador público, en miras de la confianza y seguridad que debe conceder el registro, el registrador debe efectuar una correcta calificación de la legalidad de los títulos en virtud de los cuales se requiere la inscripción. No obstante, las deficiencias en el sistema registral admiten el acceso de títulos apócrifos que alteran la realidad registral, originando un perjuicio en el verdadero dueño. Resulta también esencial precisar que, en ocasiones el registrador es parte, de forma voluntaria en la comisión de los ilícitos (Quinde, 2019).

Como respuesta inmediata a dichas estafas ejecutadas por aquellas redes criminales, el 26 de marzo de 2015 se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049. De esta forma, a través de la Ley N° 30313 se instituyó que procede la cancelación en sede administrativa para los hechos de falsificación de documentos y

suplantación de identidad de los otorgantes. Esta estrategia creó la modificación del artículo 2013 del Código Civil. Así mismo, en el segundo párrafo del artículo 2013, se hace mención de la probabilidad de cancelar un asiento en sede administrativa únicamente para los casos de suplantación de identidad y falsificación documentaria (Llanos, 2019).

En ese sentido es que se inicia la investigación procurando parametrizar el problema en la siguiente interrogante: ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?; la misma que posterior de una observación elemental de la realidad permitió recomendar una posible respuesta a tal cuestionamiento.

Tal postura se concibe de la siguiente forma: Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación son adecuados, entonces estarán produciendo un efecto positivo en la seguridad jurídica.

Por tal motivo el objetivo académico de la investigación presentada se enfoca directamente a determinar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

En cuanto a la estructura de la presente tesis esta se encuentra en cuatro capítulos.

En el primero lo compone el problema, la formulación del problema, los objetivos, la hipótesis, las variables, la justificación e importancia y la factibilidad y limitaciones del estudio.

El segundo capítulo lo conforma el marco teórico, el cual incluye los antecedentes de investigación, las bases teóricas para el sustento del problema, las definiciones conceptuales y la base epistémica.

En el tercer capítulo se muestra la metodología de la investigación, la cual está formada de las siguientes partes: tipo de estudio, diseño, población y muestra, y las técnicas de recolección y procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo se presenta los resultados de la investigación y la discusión de la misma. Posteriormente se muestran las conclusiones y las recomendaciones. También lo contienen las referencias bibliográficas y los anexos.

## **CAPÍTULO I**

### **DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

En la actualidad el Derecho de Propiedad viene siendo un problema social en el cual numerosas personas se ven implicadas al vulnerarse su derecho a pesar de los mecanismos o sistemas utilizados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) del Perú (Canchalla, 2017).

Las situaciones de fraude registral persisten en la totalidad de los ordenamientos, no obstante esto no significa que el principio de estos contextos patológicos se forje en el propio registro. El registro es el último eslabón para la formalización y publicidad de las condiciones jurídicas. Interesante fue comprobar que en los distintos ordenamientos, ya sea: España, Honduras, Panamá, Uruguay, Bolivia, Argentina, Chile, Puerto Rico e incluso el Perú, las condiciones más divulgadas de fraude (Suplantación o Falsificación) no adquieren como origen los registros, sino más bien es su consolidación dentro del supuesto de hecho de complejo de oponibilidad del traspaso (Mendoza, 2015).

Recientemente, no son infrecuentes los casos en los cuales un individuo, sin saberlo, se ve despojado de su predio. La seguridad que concede el Registro Público trascendería, bien vistas las cosas, bastante débil, puesto que la titularidad registral que actualmente se puede ostentar, mañana podría perderse por obra de organizaciones dedicadas al tráfico ilegal de bienes inmuebles. Estas, echan mano a documentación falsificada y sobornos, consiguen que a nivel registral surja como si el verdadero propietario hubiese dispuesto del predio de su bien inmueble en favor de un integrante de la mafia. Hecho esto, actúan inmediatamente luego a perpetrar una segunda transferencia en favor de un tercero. Este ratificaría indefectiblemente el derecho de propiedad, si es que no se puede aclarar que tuvo conocimiento de los actos delincuenciales que desembocaron en su adquisición (Ninamancco, 2015).

En el Perú, recientemente con el incremento de tráfico inmobiliario los habitantes indagan formas seguras de comprar un inmueble, ello es causa a los diferentes fraudes en los que varios adquirientes consiguen verse

inmersos, generando así una situación de incertidumbre al ver vulnerable su derecho de propiedad (Dávila, 2017).

Es decir, entre los ilícitos que aqueja el bien jurídico de la seguridad ciudadana, no solo se hallan los delitos que implican un grado de violencia o amenaza contra la víctima, como el secuestro, robo, extorsión o asesinato; sino además aquellas conductas que sin intervenir ningún tipo intimidación, logran provechos económicos de manera irregular. La criminología nombra a esta clase de delitos como de “cuello blanco” o “institucionalizado”, pues para su consecución demandan que la persona activa tenga cierto nivel de conocimiento, preparación académica, social o económica (Rojas, 2018).

En estos últimos tiempos, esta clase de delincuencia (“de cuello blanco”), viene perturbando las estructuras de una institución primordial para la promoción de la inversión y despegue económico del país, como es el Registro Público, cuya administración se halla a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos –SUNARP. La realización del delito se consuma cuando se consigue una inscripción registral de forma irregular para adueñarse de derechos de terceros, es especial cuando se trata de la propiedad inmobiliaria (Rojas, 2018).

Las maneras que hemos podido vislumbrar para materializar el despojo valiéndose ilegalmente del registro, las hemos clasificado en: Falsificación de documentos, suplantación de identidad y fraude a la ley. Como se puede señalar, se tratan de mecanismos que no envuelven violencia o amenaza contra la víctima, pero sus implicancias, desde una perspectiva económica y social, son quizás igual o más devastadores que el robo o la extorsión (Rojas, 2018).

Es en este escenario que aparece la ley N° 30313 promulgada por el Congreso de la Republica, posee como función principal en la disminución del fraude inmobiliario en el cual el titular del inmueble afectado alcanza realizar la cancelación administrativa ante una inscripción fraudulenta (Membrillo, 2017).

Al respecto, Medina (2017) confirmó que la aplicación de la Ley N° 30313 si disminuye el Fraude Inmobiliario de bienes inmuebles en los Registros Públicos de Lima Zona IX en los años 2015 y 2016.

Por último, no obstante, lo cierto es que ninguna sociedad se encuentra inmunizada a los problemas de estafa o fraude, por lo que independientemente de los mecanismos que el ordenamiento jurídico acoja para hacer frente a dichas actuaciones delictivas, la sofisticación de estas acciones fraudulentas va a lograr que aquí y en cualquier lugar del mundo se continúe delinquiendo en perjuicio de la totalidad de las personas. En ese sentido, los mecanismos propuestos por esta nueva ley no van a impedir que se continúen produciendo estas ilicitudes, pues sería ingenuo pensar que con la dación de una ley las mafias u organizaciones criminales van a dejar de despojar a los propietarios de sus bienes. No obstante, si se consiguen usar en forma adecuada y oportuna se conseguiría prevenir e incluso corregir muchas situaciones patológicas emanadas por la falsificación documentaria y la suplantación de identidad (Anaya, 2015).

Asimismo, Pozo (2015a) sostiene que el problema del fraude en la producción de los instrumentos públicos no pasa por reformar una ley o un artículo, más por el contrario, pasa: i) por hallar un mecanismo integral que suponga, entre otros, crear herramientas que consientan al Registro Público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa; y, ii) por obligar a los notarios a emplear el sistema biométrico de identificación a nivel nacional en forma inmediata; como aparentemente la modificación actual impone.

## **1.2. JUSTIFICACION.**

### **Justificación teórica**

Es preciso aclarar que al justificarse un problema significa aplicar ideas y así poder emitir conceptos por los cuales es importante desde un punto de vista teórico y en cuanto el objetivo es generar una reflexión y llevar así un debate académico de un conocimiento ya existente. En el presente trabajo de investigación su objetivo principal condujo a evaluar la eficacia de la Ley N° 30313 frente al fraude inmobiliario.

### **Justificación práctica**

Nuestro estudio lo que persigue es apoyar de alguna forma en cuanto a proteger los derechos que se quebrantan sobre al fraude inmobiliario, como

en consecuencias los casos que se dan día a día por malos empleados en notarias y registros públicos, así como también malos notarios.

### **Justificación Metodológica**

Se conoce que la presente investigación tuvo un problema pertinente que nos dará una justificación metodológica, y así poder esbozar que existe una nueva estrategia que podrá forjar un conocimiento valido y confiable.

### **1.3. IMPORTANCIA O PROPÓSITO**

El presente estudio de investigación se planteó debido a la problemática del Derecho de Propiedad, específicamente debido a la Ley N° 30313, la seguridad jurídica y falsificación de documentos en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, en el cual contamos con casos de suplantación de personas y la pérdida del derecho de propiedad sobre sus bienes, donde el usuario que acude a registrar su bien inmueble, no se encuentra protegido de las ventas irregulares. No logrando el objetivo principal y fundamental del sistema registral con el que contamos, por ello es que se podría mencionar que se deberían de modificar o agregar algo complementario tanto al sistema registral y/o código civil.

### **1.4. LIMITACIONES.**

Según lo planeado, nuestro trabajo no recaerá en problemas de índole metodológica tanto de diseño, muestreo ni de instrumentos para la recolección de datos.

### **1.5. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN GENERAL Y ESPECÍFICOS**

#### **1.5.1. PROBLEMA GENERAL:**

¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?

#### **1.5.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS:**

- ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?
- ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?
- ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?

## **1.6. FORMULACIÓN DE OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICOS**

### **a. Objetivo General:**

- Determinar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

### **b. Objetivos Específicos:**

- Establecer la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.
- Evaluar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.
- Medir la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

## **1.7. FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS GENERAL Y ESPECÍFICAS**

### **a. HIPOTESIS GENERAL:**

**Ho:** Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación no son



adecuados, entonces no estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.

**Ha:** Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación son adecuados, entonces sí estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.

**a. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:**

**Ha1:** Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.

**Ha2:** Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.

**Ha3:** Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - Sede Pucallpa, en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.

## **1.8. VARIABLES**

### **VARIABLE DEPENDIENTE**

Seguridad jurídica.

### **VARIABLE INDEPENDIENTE**

Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación.

## **1.9. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

VARIABLE	DIMENSION	INDICADOR	TIPO DE VARIABLE	ESCALA DE MEDICION
<b>VARIABLE 2:</b>				
Seguridad jurídica	Oposición de inscripción registral en trámite	SI NO	Cualitativa	Nominal
	Cancelación de un asiento de inscripción	SI NO	Cualitativa	Nominal
	Modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil	SI NO	Cualitativa	Nominal
<b>VARIABLE 1:</b>				
Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación	Aplicación	SI NO	Cualitativa	Nominal

## 1.10. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS OPERACIONALES

### **Seguridad jurídica:**

Se entiende como la garantía otorgada a una persona por parte del Estado, en donde, tanto sus bienes como sus derechos no se verán vulnerados, sin embargo, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad mediante la protección y reparación de los mismos. Esta será valorada por una escala sobre seguridad jurídica.

### **Ley N° 30313:**

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

2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049”, publicada en el 26 de marzo del año 2015, mediante el cual se establece un procedimiento para que el ciudadano afectado por suplantación o falsificación de documentos en operaciones inmobiliarias pueda solicitar la cancelación administrativa, de un asiento registrales extendidos en mérito a documentos falsificados .o donde mediare suplantación de identidad.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES**

##### **A nivel internacional**

En Guayaquil – Ecuador, Escobar (2018) realizó una investigación con el objetivo de analizar el deficiente control interno que poseen las inmobiliarias de la Zona Norte de Guayaquil, por lo cual enfatiza en conocer cuáles son las deficiencias mostradas al no contar con un apropiado sistema de control interno. El tipo de estudio fue la descriptiva y explicativa, utilizaron métodos como la observación, descripción y comparación, por lo cual se entrevistó a un grupo de administradores y al personal para de esta forma coleccionar datos para establecer si la información es pertinente y confiable. Al concluir el proceso ha establecido que no existe una cartera con saldos de vencimientos a la fecha, donde es imposible establecer cuál es el valor real a cobrar que posee la empresa; al valorar la información en el departamento de caja se ha evidenciado que existen comprobantes de egreso ejecutados en manera manual, y que no se está ejecutando diariamente un reporte de caja que visualice los cobros efectuados durante el día, además de esto no se han ejecutado arqueos de caja hace muchos meses. Ante tal contexto propuso un manual de control interno que permitió regular las dificultades antes indicados y crear de forma eficiente y oportuna la información útil para la toma de decisiones y los distintos organismos de control.

En Colombia, Peña y Zuleta (2018) realizaron una investigación que se centró en los diseños institucionales del procedimiento legal; es decir, en los requisitos y costos que poseen las normas procesales y que debe cumplir y gestionar el interesado en hacerse dueño de un predio. Dado que el objetivo final fue determinar algunos inconvenientes jurídicas que solo logran superar los individuos que disponen del tiempo, el dinero y la información para colocar en marcha el aparato estatal y tramitar con éxito la asignación del derecho de propiedad, evalúa que estudiar el diseño jurídico de adjudicación de predios rurales permite concebir algunas dinámicas de despojo y concentración de la

tierra. Esta tesis se desarrolló a través del análisis de las normas que regulan la adjudicación de baldíos en Colombia y de su aplicación a un estudio de caso. Concluyeron que aunque la estructura del sistema normativo de asignación de baldíos en Colombia no ha cambiado desde el siglo XIX, el proceso de adjudicación se ha hecho más complejo, de manera que excluye del acceso a quienes no poseen la información, el contacto con las autoridades (locales y nacionales) y los recursos económicos para requerir y transitar el proceso de adjudicación con total éxito. Asimismo, afirmaron que los enredos y costos de la estructura normativa que regula la propiedad rural frenan que los campesinos practiquen sus derechos por la vía ordinaria, lo que hace que sea necesario apelar a instrumentos normativos especiales como el amparo constitucional o, más recientemente, la denominada Ley de Víctimas y Restitución de Tierras –ley 1448/2011–. Con este marco legal, la pretendida seguridad formal de los pobladores ante la ley se contempla en una desigualdad entre quienes poseen la capacidad instalada para acceder y usar la información y quienes no la tienen. Por ello, y de acuerdo con la evidencia lograda a partir del caso estudiado, es posible notar que para que un proceso de adjudicación sea exitoso es necesidad que un tercero interesado reconozca el sistema de asignación de activos, posea acceso a los funcionarios y acompañe todo el proceso de forma cercana.

En Argentina, Vera (2018), llevó a cabo un estudio con el objetivo de indagar los imaginarios patrimonialistas en las áreas urbanas en proceso de recalificación, como el caso de Puerto Norte en el barrio Refinería de Rosario. Para ello, abordó los discursos y representaciones generadas por diferentes actores (gobierno local, empresarios inmobiliarios y asociaciones vecinales) para evaluar diferencias, acuerdos y tensiones entre las diferentes significaciones en movimiento, a partir de una matriz teórica metodológica enfocada en los imaginarios urbanos. Pudo constatar que diferentes actores configuran de forma más o menos categórica los sentidos sobre el patrimonio urbano. Estos sentidos alcanzan ser contradictorios, pero aun así converger de forma compleja en la composición de los imaginarios urbanos. La matriz de sentidos en torno al patrimonio muestra ciertas diferencias entre los tres actores analizados.

### **A nivel nacional**

Asimismo, en Lima-Perú, Medina (2017) desarrollo una investigación que tuvo por objetivo establecer si la Ley N° 30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil disminuye el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona IX en los años 2015 y 2016. Como objetivo específico uno fue establecer la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa ante los casos de Fraude Inmobiliario y como objetivo específico dos determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe. El estudio correspondió al tipo cualitativo con diseño de teoría fundamentada. Para la recolección de información utilizó la técnica de la guía de la entrevista, la guía documentada y la guía jurisprudencial, el instrumento de recojo del primero se usó la entrevista a los funcionarios de los Registros Públicos y los funcionarios de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, segundo se empleó análisis de casos y análisis de videos, y por último el análisis jurisprudencial. Se halló que la Ley N° 30313 reduce el fraude inmobiliario dado que se demostró con los hallazgos logrados por la guía de entrevistas, guía documentada , guía jurisprudencia, en la cual sostienen que con la ejecución de esta ley disminuye el fraude inmobiliario, sino hay al contrario contradicción como lo que es la presunción del asiento registral frente al documento archivado, en la cual se formarán numerosas barreras pero contra el poblador, que verá encarecido y complicado el poder celebrar una simple compraventa, ya que en adelante deberá efectuar un estudio de títulos complejo de los documentos.

En Lima-Perú, Malaver (2017) efectuó un estudio con el objetivo de determinar la asociación entre la fe pública notarial y la seguridad jurídica en la legislación penal peruana, para lo cual se empleó la metodología de la investigación científica, instrumento que sirvió para desplegar aspectos importantes del trabajo, desde el capítulo inicial hasta el último. El nivel de estudio fue aplicado, tipo descriptivo. El universo lo conformaron abogados, conocedores del tema, trabajadores de SUNARP, dependientes notariales, población estudiada fue de 200 abogados, conocedores del tema, trabajadores de SUNARP, dependientes notariales. El instrumento empleado para medir las variables fue el cuestionario constituido por 28 ítems, 10 preguntas para evaluar la fe pública notarial y 10 ítems para medir la variable seguridad

jurídica, 8 ítems vinculadas al tema de forma más general. Las 28 preguntas que fueron contestadas por los Abogados, quienes dieron sus distintos puntos de vista sobre esta problemática, el instrumento empleado fueron sometidas a juicio de expertos para comprobar su validez. Para la comprobación de hipótesis utilizó la prueba estadística chi cuadrado SPSS, versión 24, con un nivel de significancia del 0.05. Hallando los siguientes resultados: Se ha demostrado que la fe pública notarial se relaciona favorablemente con la seguridad jurídica en la legislación penal peruana.

En Lima-Perú, Membrillo (2017) ejecutó una investigación que tuvo como objetivo establecer la problemática de la oposición al procedimiento de inscripción registral de un documento, a causa de los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos; en función a que en el desarrollo del procedimiento mismo se ha descubierto falencias las cuales no están ayudando a cumplir con el propósito de creación dicho procedimiento; ya que la Ley N° 30313 quien regula este procedimiento que tuvo como objetivo primordial la lucha contra el fraude inmobiliario, debido a su gran incidencia con la seguridad jurídica; por lo cual la creación de esta figura busca de alguna forma recobrar la confianza que debe inspirar el registro público. Por consiguiente se siguió un rigor metodológico cimentado por el método cualitativo en razón a ello es que la presente investigación se ha desarrollado entorno a la problemática identificada, la misma que ha sido materia de análisis con la finalidad de obtener resultados sólidos en fundamentos, los cuales fueron recogidos mediante los instrumentos: Guía de entrevista, análisis documental y análisis normativo. Determinando finalmente que la problemática se encuentra en tres aspectos fundamentales: la incorrecta regulación de la figura de la oposición, la vulneración grave de la garantía constitucional del derecho de la doble instancia y por último el pésimo funcionamiento de la herramienta informática "Alerta Registral" la cual no consiente que se pueda tener el conocimiento oportuno y veraz del ingreso de un título al registro; conllevando que no se logre favorecer a la lucha contra el fraude inmobiliario.

En Lima-Perú, Canchalla (2017) llevo a cabo una investigación que tuvo como objetivo principal establecer si las implicancias del derecho de propiedad afectan a los ciudadanos en los Registros Públicos de Lima -2017. El tipo de

investigación fue tipo básica, de alcance descriptivo, y de diseño no experimental transeccional descriptivo. Se empleó como población a 50 Registrados Públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Lima. La validez del instrumento se obtuvo mediante el juicio de los expertos y la confiabilidad mediante el coeficiente del Alpha de Cronbach 0,903. El recojo de datos se logró a través de un cuestionario con 20 ítems con la escala de 5 categorías. El análisis de los datos se hizo empleando el programa estadístico SPSS versión 22.0, pudiendo evidenciar que las consecuencias del derecho de propiedad si implican a los usuarios en los Registros Públicos de Lima-2017.

### **A nivel local**

Y, en Pucallpa-Perú, Díaz (2016) realizó un estudio con el objetivo de analizar cuáles son los factores que establecen la vulneración del derecho de propiedad privada inmueble, por medio de las invasiones de terrenos en el distrito de Callería entre los años del año 2007 al 2014. La población de la región de Ucayali, atraviesa por un proceso de crecimiento de su población con una tasa de crecimiento promedio anual de 5,3% muy superior al crecimiento promedio nacional (2,0%) y una de las tasa más altas de nuestro país, después de Madre de Dios (5,7%) debido al fenómeno migratorio. Por su parte, la provincia de Coronel Portillo y por ende la ciudad de Pucallpa, concentra un alto porcentaje de población migratoria, teniendo así un 2,5% de tasa de crecimiento promedio anual y se encuentra valorada entre las 20 provincias más pobladas del Perú. Estos altos porcentajes, son a razón del proceso de urbanización (Migración rural-urbana) y atracción que ejerce la ciudad de Pucallpa por los servicios que brinda: educación, salud, comercio formal e informal y otros atractivos de la ciudad. Son frecuentemente estos índices que hacen que la población emergente, posean necesidad de una vivienda y al no poseer los recursos económicos suficientes para adquirir un lote de terreno y edificar su vivienda, se agrupan para invadir terrenos y de esa forma vulnerar el derecho de propiedad privada. A pesar que poseen conocimiento de que la propiedad es una de las enormes conquistas de la civilización que ha promovido el desarrollo de la sociedad, constituyéndose como un derecho fundamental, acorde lo estipula el artículo 2 inciso 16) de la Constitución Política del Perú, y una garantía constitucional, conforme lo



dispone su artículo 70, según el cual el Estado garantiza su inviolabilidad, y determina su ejercicio en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley; no obstante, a pesar de ello hacen caso omiso a la Constitución, generándose las invasiones de forma masiva categorizándose así como un problema social como también en un problema Jurídico, ya que por un lado se utiliza la violencia o la fuerza grupal para ingresar a un bien inmueble de propiedad privada; como también se ha visto en varias veces la conformación de “mafias” que en forma inescrupulosa, para establecer negocios ilícitos “trafican ilegalmente los terrenos”, que no es otra cosa más que otras formas de cometer delito de estafa, estelionato y falsificación de documentos entre otros delitos tipificados por nuestro Código Penal. Así como la vulneración del derecho de propiedad. Las invasiones de terrenos, conforman los asentamientos humanos, que constituyen parte de la realidad socio – urbana en Ucayali, pero de una realidad excluida, signada por la pobreza de sus pobladores. Por carecer de una vivienda, o por no contar con dinero para adquirir un terreno, así también por el desconocimiento de las normas legales o también la falta de políticas de expansión territorial por parte de los gobiernos locales, regionales y municipales, entre otros. Se ha reconocido también como muchas veces al no ser ocupado un predio por su propietario, esta situación era aprovechada por personas ajenas al mismo, para ingresar y establecerse como poseedores, debido a lo complicado que luego resultaba expulsarlos por la demora en los procesos judiciales de desalojo, defensas posesorias, reivindicaciones e incluso la vía penal, por el delito de “usurpación”.

## **2.2. BASES TEÓRICAS.**

### **2.2.1. APRECIACIONES IUSFILOSÓFICAS DE LA PROPIEDAD. POSICIONES DE MICHEL VILLEY Y DE JUAN BERCHMANS VALLET DE GOYTISOLO**

Michel Villey (1981) y Juan Vallet de Goytisoló (1973) brindan interesantes consideraciones acerca de la importancia de la propiedad valorada ya como elemento de la iusfilosofía. Los análisis generados por los autores a la hora de describir sus pensamientos

son más que relevantes a la hora de justificar al final, la presente investigación.

Villey (1981) inicia por cuestionar que no entiende que pueda existir el orden jurídico sin la propiedad, por cuanto como primera medida desde el derecho se la conceptualiza como papel de asignar a cada uno lo suyo. Pero el autor advierte que la propiedad corresponde al ámbito donde se vislumbra la tensión entre la libertad y la igualdad. Para conseguir alguna respuesta satisfactoria, se debe empezar de la premisa del confronto, del enfrentamiento entre el constructo moderno y el constructo antiguo de la propiedad.

Antes de proyectar el fantástico análisis villeyano de la propiedad, es preciso y sumamente necesario ubicar a la misma al interior de la categoría correspondiente de derechos humanos según la adecuada interpretación de José Castán (1976). El recordado autor español nos ilustra acerca de las clásicas y antiguas tipologías de los derechos humanos, que han agrupado, en la parte que aquí interesa, a los derechos individuales en dos grupos: a) los de igualdad civil y b) los de libertad individual.

Al ceñirse a la igualdad civil se defiende una igualdad ante la ley, ante la justicia, ante los cargos y las cargas públicas. Los derechos de la libertad en cambio valoran tanto aquellos que miran a los intereses morales, como la libertad de conciencia, de opinión, de asociación, de reunión, de enseñanza y de petición como aquellos que dirigen la atención hacia los intereses materiales como la libertad individual, la libertad de trabajo, el derecho de propiedad y de ejercicio de industria y comercio y las inviolabilidades de la correspondencia y del hogar (Castán, 1976).

## **2.3. BASES CONCEPTUALES.**

### **2.3.1. DERECHO DE PROPIEDAD**

#### **2.3.1.1. DEFINICIONES**

Para poder dialogar del Derecho de Propiedad, antes es necesario saber que, el Derecho Real es aquel tipo de poder que tiene una persona en vinculación a un objeto de forma directa e inmediata, es así que se puede

decir que lo componen los bienes y que el derecho real está asociado al derecho de propiedad y todo lo que se le atribuya (Vidal, 2013).

Según el Código Civil peruano, el artículo 923 (1984): Menciona que la propiedad es el poder jurídico que consiente usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y debe efectuarse en armonía con el interés social y dentro de los términos de la ley.

La propiedad corresponde al poder absoluto sobre un bien, el derecho civil patrimonial más importante, el cual es ineludible resaltar que conlleva una cadena de garantías para su protección, además de su transmisión. Se compone al usar a beneficio propio, aprovechar económicamente sus frutos y prescindir del bien, ya sea por deshacerse o transferirlo (Vidal, 2013).

Amado (2011), indica:

La publicidad registral, tiene el objeto de brindar conocimiento a las personas interesadas, en el hecho de que, al realizar una compra de una propiedad, el primer paso es tener certeza al máximo de que el vendedor es el dueño legítimo y es allí en que la publicidad registral se manifiesta, brindando la información debida como, datos sobre el vendedor y sobre la propiedad, si se encuentran cargas sobre el bien o no (p. 19).

Las implicancias de la inscripción dentro de nuestro sistema registral son declarativos y son pues las que no perfeccionan o modifican el acto jurídico materia de inscripción, pues su propósito es solo reconocer una situación de derecho pre existente (Vivar, 1998, p. 23).

Entonces, obtenemos que, en nuestro sistema registral la publicidad posee como finalidad dar conocimientos al público en general de los hechos y condiciones del acto jurídico que se halla en curso y así cualquier interesado puede conocer esta información (Gonzales, 2008).

Por otro lado, para adquirir un terreno, de acuerdo a nuestro sistema jurídico suele ser muy sencillo. El traspaso se configura desde la voluntad de las partes involucradas y, puede ser formalmente (contrato) o informal (verbal), en otras palabras, no es necesario inscribirla ante los Registros Públicos (Chang, 2009).

Según el Código Civil en el artículo 949 (1984), indica que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hará al acreedor propietario de ella, salvo disposición legal distinta o pacto en contrario.

Es de suma importancia mencionar que el CC en el Art. 2009° pone en evidencia a los registros públicos, pues este queda sujeto a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico en el presente Código, a sus leyes y todo reglamento especial que existiese.

El derecho registral corresponde al conjunto de normas jurídicas y principios registrales que reglamentan la organización y funcionamiento de los registros, procedimientos registrales y derechos inscribibles, se caracteriza por ser un derecho público, autónomo, limitativo y formalista (Gonzales, 2015a).

Además, la fe pública registral no está siendo efecto alguno, y es que la falsificación de documentos es persistente aun, la seguridad jurídica registral no funciona contra estos casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, a pesar de usar el biométrico por parte las Notarías y además de la Alerta Registral y la Inmovilización temporal de partidas (Mendoza, 2013).

Cabe indicar, según la Resolución 170-2013-SUNARP-SN, señala que la Alerta Registral es un “Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y opcionalmente vía mensaje de texto, respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés” (p. 5). De esta forma la persona podría actuar en defensa de su legitimidad como propietario ante casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

La inmovilización temporal de partidas de predios, corresponde a un mecanismo de seguridad por el cual se posee como objetivo concebir el cierre de forma temporal, las partidas del Registro de Propiedad Inmueble, a fin de salvaguardar los derechos inscritos de los titulares (Núñez, 2015). El Código Civil en su Art. 2022° nos comenta sobre la oposición de derechos reales, aquellos que sobre inmuebles a quienes además poseen derechos sobre los mismos, es necesario que el derecho que se opone este haya sido inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone. Es una manera de protección al tercero.

Ley 30313°, Art. 1° el objetivo de la ley es instituir disposiciones vinculadas a la oposición al procedimiento de inscripción registral en curso, la cancelación del asiento por suplantación de identidad o falsificación de documentos que fueran presentados ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### **2.3.2. PRINCIPIOS REGISTRALES: PRINCIPIOS DE FE PÚBLICA Y LEGITIMACIÓN**

#### **2.3.2.1. FE PÚBLICA REGISTRAL**

En el contexto de la adquisición derivativa, la buena fe es un requisito para la adquisición a non domino. La “exigencia de la buena fe resulta del principio general de derecho, según el cual, ninguno puede eliminar un derecho real de otro si conoce su existencia” (Sottomayor, 2010, p. 86). Dicho principio general de buena fe no se aplica al artículo 2014 del Código Civil (en adelante, CC) donde la “buena fe” tiene un significado completamente diferente. Es incongruente alcanzar una interpretación sistemática, por un lado, entre una normativa basada en la protección del interés del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe; junto con la protección del interés del tráfico en que haya seguridad y rapidez en la adquisición de bienes inmuebles; y, por otro lado, una normativa fundamentada en la protección del interés del propietario. La razón de esta inalcanzable interpretación es porque ambos intereses son incompatibles. Así, “el fundamento de la tutela establecida para el adquirente a non domino está claramente en el interés general a la seguridad en la circulación jurídica, que impone preservar la confianza del adquirente a quien siempre se le requiere la buena fe” (Muccioli, 2004, p. 102). El interés del propietario puede ser protegido si el interés del adquirente a non domino está desvinculado de la ética: “Creemos que la exigencia de la buena fe representa un vínculo entre el derecho y la moral, criterio valorativo, y no meramente un criterio pragmático de resolución de conflictos. Reconocemos que la verdadera ratio de esta regulación legal es la protección de la seguridad del tráfico jurídico. Pero el legislador no quiere llevar la protección de este valor muy lejos, sino apenas hasta donde no se transforme en una compensación para aquellos que asumen comportamientos desleales en el tráfico jurídico. La ley no quiere proteger

todo el tráfico jurídico, como un valor en sí mismo, sino apenas el tráfico jurídico leal y honesto” (Sottomayor, 2010, p. 913).

Hay muchas razones de defensa de la Fe Pública Registral en el Perú. Dicha defensa se ha convertido en un dogmatismo irrevisable. Se arguyen muchos argumentos de distinto tipo, pero todos ellos coinciden en la defensa de la inmutabilidad del Registro Público que “no es apariencia, es verdad oficial, es publicidad oficial” (Pau, 2001, p. 190).

El profesor García sentencia que el principio de fe pública registral “es aquel principio (...) en virtud del cual el tercero que adquiere con base en la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (García, 1993, p. 227).

La importancia de dicho principio en un ordenamiento como el nuestro, donde aún el sistema de transferencia de inmuebles se rige por el solo consenso, resulta fundamental para conceder al Registro Público una efectiva capacidad de brindar seguridad jurídica al tráfico patrimonial, pero puntualmente, al tercero adquirente a título oneroso, que cumpliendo determinados requisitos cualificados podrá mantener la adquisición de un bien.

### **2.3.2.2. LEGITIMACIÓN**

Este principio tiene un contenido propio que lo distingue de otros sistemas registrales. En esa medida, la formulación legal que se haga sobre el mismo debe adecuarse a la propia realidad jurídica que impera en nuestra sociedad (Anaya, 2015).

Asimismo, corresponde señalar que este principio no puede ser visto como un dogma, pues como acabamos de demostrar los supuestos de ruptura de la presunción de certeza o exactitud del asiento registral no se agotan en los remedios de la rectificación o la declaración judicial de invalidez previstos en el primigenio artículo 2013 del Código Civil, pues existen además los siguientes casos: (i) la nulidad por acto administrativo, (ii) la nulidad por laudo arbitral, (iii) los supuestos de cancelación de los artículos 95 y 96 del RGRP, (iv) los supuestos de cancelación por suplantación de identidad previstos en la Ley N° 30313, y (v) los casos en que por ley

expresa se dispone la cancelación<sup>1</sup>. Veamos a través del siguiente cuadro comparativo de que tratan las modificaciones:

Art. 2013 C.C. (versión primigenia)	Art. 2013 C.C. (versión actual)
El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.	El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, vemos que en cuanto al carácter sustantivo del efecto legitimador no hay cambio alguno. Se sigue manteniendo la presunción de exactitud y certeza del contenido de la inscripción registral. En cuanto lo señalado en el último párrafo, esto es, que “La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”. Vemos que dicho dispositivo es una copia fiel del segundo párrafo del artículo 46 del RGRP, lo cual resulta adecuado en un sistema como el nuestro que se caracteriza por no ser convalidante, es decir, la inscripción registral no sana un acto nulo o inválido (Anaya, 2015).

En atención a ello, podemos concluir que con la modificación formulada al artículo 2013 del Código Civil se ha pretendido recoger nuevos supuestos de ruptura de la presunción de exactitud del asiento a los ya previstos (rectificación e invalidez judicial). Así, expresamente se han incorporado

<sup>1</sup> Un ejemplo de ello, puede ser la cancelación al amparo de Ley N° 27333.

los supuestos de nulidad dictada por laudo arbitral y los casos de cancelación administrativa por suplantación de identidad o falsedad documentaria previstos en el artículo 4 de la Ley N° 30313. Asimismo, en forma genérica se ha empleado la expresión “y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes” con ello se estaría comprendiendo a los casos previstos en los artículos 95 y 96 del RGRP y cualquier otro supuesto dictado por ley especial (Anaya, 2015).

### **2.3.3. SEGURIDAD JURIDICA**

#### **2.3.3.1. DEFINICIONES**

Pérez. (1994, p. 23), indica que: “la seguridad jurídica, se manifiesta como una exigencia objetiva de regularidad estructural y funcional del sistema jurídico a través de normas e instituciones. En su faceta subjetiva se presenta como certeza del derecho, es decir, como proyección en las situaciones personales de la seguridad objetiva. Para ello se requiere la posibilidad del conocimiento de sus destinatarios. Gracias a esa información, realizada por los adecuados medios de publicidad, el sujeto de un ordenamiento jurídico debe poder saber con claridad y de antemano aquello que le está mandado, permitido o prohibido. En función de ese conocimiento los destinatarios del derecho pueden organizar su conducta presente y programar expectativas para su actuación jurídica futura bajo pautas razonables de su previsibilidad. La certeza representa la otra cara de la seguridad objetiva: su reflejo en la conducta de los sujetos de derecho. Esta premisa conduce a cifrar la exploración del sentido de la seguridad en el conjunto de caracteres que connotan e informan su dimensión objetiva”.

Por su parte, Umaña (2002, p. 20) afirma que: “La seguridad jurídica se refiere a una característica del sistema que tiene que ver con la forma en que se aplica el derecho. Concretamente se refiere a la aplicación objetiva de las normas. Particularmente, llama profundamente la atención inicial, de que el concepto de seguridad jurídica no aparece prima facie como uno de los factores prioritarios que normalmente toman en cuenta los inversionistas a la hora de tomar la decisión de invertir. El término tampoco es mencionado frecuentemente por la literatura técnica que se dedica analizar el tema de inversiones, o al menos no directamente. Lo más



cercano se refiere a estudios que cuantifican el impacto por un lado de la criminalidad, y por otro, de la inflación normativa, y la complejidad de los sistemas jurisdiccionales sobre la inversión”.

Para Atienza (2008) la seguridad jurídica en sentido estricto debe entenderse como la capacidad de un determinado ordenamiento jurídico para hacer previsibles, es decir, seguros los valores de libertad e igualdad. Según Cárdenas (2010) precisa que la seguridad jurídica puede traducirse como la certeza que deben tener los miembros de la comunidad de que el sistema jurídico va a amparar de manera eficaz sus derechos, o que su conflicto de intereses o su incertidumbre jurídica pueden volverse con cierto grado de predictibilidad.

Para reforzar Jaramillo (2014) afirma que: La seguridad jurídica contiene tres dimensiones a partir de las cuales se entiende: como la certeza de la actuación del Estado y de sus agentes, al igual que la de los ciudadanos; como la certeza y estabilidad del derecho mismo, con independencia del contenido material de las normas que forma parte del ordenamiento; y como la seguridad que deviene del derecho, que se origina de las normas dadas correctamente, y que resulta en una seguridad específica con respecto a algunos o varios bienes jurídicos protegidos.

Amado (2017, p. 76) señala que “La seguridad jurídica es sobre, todo y ante todo y antes que nada, una radical necesidad antropológica humana y el “saber a qué atenerse” es el elemento constitutivo de la aspiración individual y social a la seguridad a raíz común de sus distintas manifestaciones en la vida y fundamento de su razón de ser como valor jurídico. Seguridad jurídica es aquella certeza que proviene de la Ley. Un principio consustancial al estado constitucional de derecho, implícitamente reconocido en la Constitución en su artículo 2.24.a) y d) y 139° inciso 3. Finalmente considerada como un valor superior contenido en el espíritu garantista de la carta fundamental que se proyecta hacia todo el ordenamiento jurídico y busca asegurar al individuo una expectativa razonablemente fundada respecto de la cual será la actuación de los poderes públicos y, en general, de toda la colectividad, al desenvolverse dentro de los cauces del derecho de la legalidad”.

### **2.3.3.2. SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL**

Precisamente una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos es la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro y esto va de la mano con lo que contenía el artículo 2014º del Código Civil antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 ya que, la fe pública registral abarcaba solamente a los asientos de inscripción, lo que corresponde a un sistema que se basa en la calificación (Pachas, 2017).

Este escenario ya no es tal, ahora tenemos que, el usuario deberá examinar todos los títulos archivados que se encuentran en una partida registral. Dejando de lado por un momento, el aumento del costo que se genera al vernos hoy obligados cuando se acude al Registro; tenemos que, incluso haciéndolo tampoco esto nos protege de posibles fraudes en estos documentos que conforman el título archivado, pues mientras no se pruebe que adolece de nulidad el mismo mantiene su “legitimación y oponibilidad”. De este modo, el usuario se encuentra del mismo modo vulnerable en su adquisición (Pachas, 2017).

Resulta necesario identificar el contenido de la seguridad estática y la seguridad dinámica que sostiene la doctrina; así tenemos a Moisset de Espanés cuando cita lo señalado por Vallet de Goytisolo: “El derecho debe defender por una parte, la llamada seguridad estática, es decir proteger al derecho habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación, y, por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza” (Gonzales, 2000, p. 65).

Luego de lo citado, podemos entender que la seguridad jurídica registral juega un rol importante pues permite que los actores puedan realizar diversas actividades amparados en la protección que otorga el Registro (Pachas, 2017).

En este punto indicamos que este tipo de seguridad jurídica no opera de manera aislada sino que necesita que los demás principios, que soportan al Derecho Registral, funcionen de manera adecuada. No podemos olvidar que ninguna actuación puede realizarse perdiendo de vista la consecución

de la justicia. Sin embargo, hoy podríamos tener a un usuario que confió en la fe del Registro; no obstante, su partida registral puede sufrir cancelaciones administrativas basadas en un procedimiento administrativo; o el caso de otro usuario que requiere contratar con alguna persona que en el registro aparece con derecho que lo legitima para realizar relaciones jurídicas y aquel realiza el estudio extensivo hasta los títulos archivados, no encontrando documentos que pueda adolecer de vicio de nulidad alguno pero, bajo los alcances de la Ley N° 30313, concretamente en su tercera disposición complementaria modificatoria, de igual modo se vería perjudicado en el caso de que sufriera de una anotación preventiva solicitada por el notario (Pachas, 2017).

En el Derecho Registral, los principios que lo sustentan tienen expresión normativa, porque son su razón de ser, convirtiéndose en herramientas eminentemente prácticas y, todos ellos, procurando ponerse al servicio del valor patrimonial para el área registral, esto es, la seguridad jurídica (Morales, 2000).

El Tribunal Constitucional sostiene que: “Para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo” (Gonzales, 2015b, p. 48).

#### **2.3.4. CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL**

En líneas generales la Ley N° 30313 tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad de los contratantes en los instrumentos públicos y la falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral. Con anterioridad a esta

norma, ya existían algunos mecanismos registrales que han pretendido alcanzar dichos objetivos. Así, tenemos la tacha por falsedad documentaria<sup>2</sup>, el servicio de alerta registral<sup>3</sup>, el bloqueo por presunta falsificación documentaria<sup>4</sup>, la anotación por presunta falsificación de documentos extraprotocolares<sup>5</sup> y la inmovilización de partidas registrales<sup>6</sup>. Sin embargo, a la fecha, pese a existir los mecanismos normativos antes enunciados, no se ha logrado detener los problemas derivados de la suplantación de contratantes en los instrumentos públicos notariales o la falsificación de los partes notariales, consulares, judiciales o documentos provenientes de las entidades administrativas (Anaya, 2015).

En tal sentido, entre las novedades que trae la Ley N° 30313, está la cancelación administrativa de asientos registrales viciados, mecanismo que a nuestro modo de ver, constituye una herramienta importante para aquellas personas que se ven despojadas de sus propiedades a partir de una inscripción registral, pues se les permite, con el concurso del notario, autoridad o funcionario, cancelar dichos asientos sin la necesidad de recurrir a la vía judicial. Por ello, entendemos que la propuesta normativa formulada tiene una finalidad constitucionalmente legítima pues, con el establecimiento de estas nuevas medidas de control, se pretende tutelar la seguridad jurídica en el ámbito de las contrataciones (Anaya, 2015).

#### **2.3.4.1. DEFINICIÓN Y NATURALEZA**

En virtud de la cancelación administrativa prevista en el artículo 4 de la Ley N° 30313 se pretende dejar sin efecto un asiento registral cuyo acto causal se sustenta en: (i) un documento falsificado total o parcialmente, es decir, un documento apócrifo o con matriz inexistente; o, (ii) un instrumento cuyo revestimiento formal, si bien puede ser auténtico, carece de la declaración

---

<sup>2</sup> Recogido en el artículo 36° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos

<sup>3</sup> Es una medida preventiva que se ha planteado con la Directiva N°003-2008-SUNARP/SN y que luego fue repotenciada mediante la Directiva N° 006-2013-SUNARP/SN

<sup>4</sup> Directiva N°001-2012-SUNARP/SN, directiva que regula el Bloqueo por presunta falsificación de documentos, aprobada por resolución N° 019-2012-SUNARP/SN de fecha 27.02.2012

<sup>5</sup> Directiva N°003-2012-SUNARP/SN, directiva que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extraprotocolares y de constancias de acreditación de quórum, aprobada por resolución N° 257-2012-SUNARP/SN de fecha 13.09.2012

<sup>6</sup> Directiva N° 008-2013-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 314-2013/SUNARP/SN, vigente a partir del 24.12.2013

de voluntad del agente por haber mediado la suplantación de su identidad (Anaya, 2015).

Ahora bien, la Ley N° 30313 plantea que sea el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, el competente para disponer la cancelación del asiento registral, lo cual, a nuestro modo de ver, resulta pertinente, pues dado los altos ingresos de solicitudes de inscripción que vienen asumiendo los Registradores Públicos, sería contraproducente que se traslade más atribuciones sin incrementar la capacidad operativa del registro (esto es, sin aumentar el número de Registradores y Asistentes Registrales). A ello, habría que agregar la experiencia que vienen alcanzando los jefes zonales con la tramitación del bloqueo y la anotación por la presunta falsificación de documentos protocolares y extraprotocolares. Además, desde el punto de vista funcional, el Jefe Zonal puede contar con mayores recursos para garantizar un adecuado procedimiento a todas las partes involucradas (Anaya, 2015).

Sin embargo, siendo un cargo de confianza y no de carrera, consideramos que debería preverse en el reglamento de la ley una disposición que garantice la autonomía o la independencia del jefe zonal al momento de que este funcionario disponga la cancelación de un asiento registral, así como la necesidad de que sea un técnico con experiencia en el ámbito registral y notarial (Anaya, 2015).

En cuanto a la naturaleza de este procedimiento, vemos que si bien el jefe zonal dispone la cancelación del asiento registral viciado, será finalmente el registrador público competente el encargado de disponer la extensión del asiento respectivo. En atención a ello, ¿la cancelación administrativa compartiría las mismas particularidades que un procedimiento de inscripción de un título? Consideramos que no, pues la actuación probatoria así como la decisión adoptada se dan en la propia jefatura zonal. Además, dado que se está dejando sin efecto un derecho inscrito, debería preverse en el reglamento las garantías necesarias para resguardar el debido procedimiento administrativo, razón por la cual, el carácter contencioso que es ajeno al procedimiento de inscripción de un título, sería imperante en este tipo de procedimientos (Anaya, 2015).

Conforme a ello, en tanto el procedimiento administrativo puede ser definido como el “conjunto de actos y diligencias tramitadas en una entidad, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados”, podríamos a priori colegir que el procedimiento de cancelación de un asiento registral viciado es un procedimiento administrativo (Anaya, 2015).

#### **2.3.4.2. SUPUESTOS EN LOS QUE OPERA LA CANCELACIÓN**

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley N° 30313 se advierte que la cancelación de un asiento registral “viciado” tiene como objetivo “prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica”. En ese sentido, los supuestos en virtud de los cuales opera la cancelación administrativa – esto es, para hacer frente a las acciones fraudulentas- serían: (i) la falsificación documentaria y la (ii) suplantación de identidad (Anaya, 2015).

##### **A. FALSIFICACIÓN DOCUMENTARIA**

La falsificación documentaria no es otra cosa que crear un documento falso, de modo tal, que el contenido o la firma que lo integra, se les da la apariencia de genuinidad. En esa línea Gonzales (2015c, p. 82) ha señalado: “el fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada.”

Esta falsificación documentaría puede ser total o parcial. En el caso de la falsificación total, se crean todos los elementos requeridos para que el documento tenga existencia real, es decir, se confecciona tanto el contenido como el revestimiento formal. Así, tratándose del “contenido”, se le atribuye la manifestación a alguien que no es autor o se atribuye la manifestación propia a una persona supuesta. En cuanto el “revestimiento formal”, se logra alcanzar la falsificación falseando los signos autenticadores del instrumento (Ej. se falsifican sellos, firmas, papeles membretados, etc. del notario, autoridad o funcionario público) (Anaya, 2015).

En el caso de la falsificación parcial, esta se manifiesta por medio de adiciones, supresiones o modificaciones, sobre alguno de estos elementos, es decir, se falsifica el contenido o los signos de autenticación. De ese modo, se transforma un documento legítimo al agregarle o quitarle palabras, símbolos, números, cifras, etc. En esa medida, la falsificación documentaria parcial puede también significar la adulteración de un documento verdadero, es decir, la falsificación de un documento genuino que es preexistente pero que por efecto de la manipulación que le da el falsificador, se le da un significado distinto al contenido (Anaya, 2015).

Cabe destacar que el artículo 4 de la Ley N° 30313, no hace distinción entre falsificación total o parcial, por lo que debe entenderse que la cancelación administrativa de un asiento registral viciado opera en cualquiera de esos supuestos de falsificación (Anaya, 2015).

## **B. SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD**

Aunque la tendencia en las legislaciones mundiales respecto al robo de identidad ha sido mostrar su preocupación por las actividades ilícitas derivadas de la informática, vemos que en nuestra realidad social sigue pululando la suplantación de identidad en los procesos de elaboración de los instrumentos públicos (Anaya, 2015).

Como sabemos, el artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1049 establece que el notario tiene el deber de dar fe, de conocer o haber identificado a los otorgantes y/o intervinientes en instrumentos públicos notariales, por lo que se encuentra obligado a acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - Reniec, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet, para proceder a verificar la identidad de los referidos otorgantes y/o intervinientes mediante la verificación de su fotografía, datos y/o la identificación por comparación biométrica de sus respectivas huellas dactilares (Anaya, 2015).

Sin embargo, el cumplimiento parcial o el incumplimiento antojadizo de esta norma por parte de algunos malos notarios, ha propiciado que se genere un forado en la seguridad jurídica, pues el no uso de la tecnología para identificar con certeza a los comparecientes, ha llevado a que se incrementen las estafas inmobiliarias por suplantación de identidad (Anaya, 2015).

En ese contexto, se dictó el Decreto Supremo N° 006-2013-JUS, el cual establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica. Al respecto, en la exposición de motivos de dicha norma se indicó lo siguiente: “(...) ante la continua comisión de operaciones fraudulentas efectuadas mediante instrumentos públicos notariales, que afecta el correcto desempeño de la función notarial, resulta necesario disponer la obligatoriedad del uso del sistema de verificación biométrica en todos los oficios notariales del país, con la finalidad de elevar los niveles de certeza del proceso de identificación de los otorgantes y/o intervinientes en actos notariales y dotar de una mayor seguridad jurídica a las operaciones realizadas notarialmente; (...)” (Anaya, 2015).

Así, el artículo 5.1 de dicho decreto supremo establece que el notario tiene la obligación de efectuar la verificación por comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (en adelante Reniec). De ese modo, en el caso que la comparación biométrica arroje resultados negativos, el notario está facultado a solicitar que el compareciente o interviniente efectúe el trámite de actualización de huellas respectivas ante el Reniec, suspendiendo el otorgamiento del instrumento notarial respectivo (Anaya, 2015).

Sin embargo, la propia norma plantea una excepción a esta regla, y es que tal obligación dejará de ser exigible, si es que no existen las facilidades tecnológicas necesarias para efectuar la verificación biométrica de la identidad en la provincia o distrito donde su ubica el oficio notarial, con lo cual, nuevamente se estaría incumplimiento los fines que se persiguen con la norma. Al respecto, si bien se ha previsto que el Consejo del Notariado verifique la cobertura de redes, a efectos de colegir quienes están o no obligados a cumplir con el precepto antes citado y de ese modo limitar la competencia notarial<sup>7</sup> para otorgar escrituras pública, lo cierto es que a

---

<sup>7</sup> Al respecto, en el propio Decreto Supremo N° 006-2013-JUS se ha previsto una disposición complementaria y transitoria que limita la actuación notarial en caso no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad. ÚNICA.- Implantación del Sistema de verificación biométrica: “En las provincias y distritos donde no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad, el ejercicio provincial o



casi dos años de entrada en vigencia de dicha norma, se han seguido suscitando denuncias en distintos medios de comunicación por casos de despojo de propiedad o defraudación de acreedores, a raíz de la suplantación de identidad de los verdaderos titulares (Anaya, 2015).

#### **2.3.4.3. PROCEDIMIENTO: ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Ahora bien, dado que aún no se ha dictado el reglamento correspondiente y la ley ya entró en vigencia, la Sunarp ha dictado algunos lineamientos provisionales que permiten viabilizar la tramitación de la solicitud de cancelación al interior de los Registros Públicos, proponiéndose para tal efecto las siguientes reglas (Anaya, 2015):

- La solicitud de cancelación se deberá presentar por el diario, razón por la cual ingresa como un título cualquiera y generará por tanto un asiento de presentación. Ello es importante, por cuanto en aplicación del principio de prioridad excluyente, previsto en el artículo 2017 del Código Civil, la preferencia obtenida con la presentación de la solicitud de cancelación, permitirá suspender cualquier título incompatible que ingrese con posterioridad a tal solicitud.
- Una vez que la solicitud de cancelación es asignada a la sección registral, el Registrador correspondiente lo derivará en el día al Jefe Zonal para que proceda de conformidad con el artículo 4 de la Ley N° 30313. Entendemos que en tanto no se implemente el pase en el sistema, se procederá en forma manual con el encausamiento de dicho título.
- A falta de regulación del plazo del procedimiento, se ha previsto que se aplique en forma supletoria y en lo que resulte pertinente, la directiva que regula el Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares. En ese sentido, el plazo para que el Jefe zonal pueda pronunciarse sería de tres (03) días hábiles contados desde que se generó el asiento de presentación, debiendo ser

---

distrital de la función notarial, en todos los casos establecidos en el artículo 5.2, respecto de los actos señalados en el artículo 5.3, se entenderá referido sólo a los bienes ubicados dentro de la provincia o distrito donde tiene su sede el oficio notarial, o a las personas jurídicas cuyo domicilio se ubique en la provincia o distrito donde tiene su sede el oficio notarial, según corresponda.”

ejecutado por el Registrador competente en el mismo día en que se le hizo llegar la resolución respectiva. Particularmente, consideramos que este plazo es muy corto, más aún si como ya hemos señalado, se debe de prever de garantías del debido procedimiento a los directamente involucrados. Asimismo, en el caso de un registro con alcance nacional, será competente la jefatura de la Zona Registral en la que perteneció el Registrador Público que extendió el asiento registral viciado que es objeto de cancelación.

- Una vez que el Jefe Zonal disponga mediante resolución la cancelación administrativa, derivará al Registrador que formuló el pase para que proceda a extender el asiento de cancelación o la tacha de la solicitud de cancelación. En el caso de tacha, se deriva al archivo registral la resolución jefatural y la esquila de tacha.
- Finalmente, se ha previsto que la solicitud de cancelación no esté sujeto al pago de derechos registrales, pues para cobrar tasas es necesario que dicho servicio esté incorporado en el TUPA de la SUNARP.

Sin perjuicio de ello, el reglamento de la Ley tendría también que prever normas procedimentales que regulen la actuación del notario, la autoridad o funcionario para que en cualquiera de los casos, se le permita concluir con plena seguridad que el instrumento ha sido falsificado o se ha suplantado la voluntad de los comparecientes. Incluso considero que el reglamento debería establecer ciertas garantías mínimas al ciudadano denunciante, para que en caso de renuencia del notario, autoridad o funcionario a no querer solicitar la cancelación de un asiento registral fraudulento, puede plantear su queja ante una autoridad especializada o el superior correspondiente (Anaya, 2015).

En cuanto al ámbito de aplicación de la cancelación administrativa, esto es, si se puede presentar dicha solicitud respecto de actos inscritos en otros registros jurídicos distintos al Registro de Predios, se puede advertir del diario de debates de la Ley N° 30313 así como de la exposición de motivos de los proyectos de Ley N° 2996/2013-PE y N° 3848/2014-CR, que este mecanismo estuvo pensado para frenar el fraude inmobiliario. Es

más, el artículo 5 de la ley referido a los efectos de la cancelación, establece que la anulación de un asiento registral viciado no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, norma que como sabemos está pensada para los casos de transferencias consecutivas de predios (Anaya, 2015).

Empero, el artículo 1 de la Ley N° 30313 establece que: “La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.” Es decir, de acuerdo con este precepto, se establecen en la ley reglas vinculadas a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos presentados en los distintos registros administrados por la SUNARP, razón por la cual se podría concluir que este mecanismo correctivo podría ser presentado para cancelar un asiento registral viciado sustentado en un acto o derecho inscrito en el Registro de Bienes Muebles, Personas Jurídicas o Personas Naturales (Anaya, 2015).

### **2.3.5. LEY N° 30313**

El pasado 26 de marzo se publicó la Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación. Adicionalmente la norma en comentario dispuso la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, además de establecer un supuesto de nulidad de pleno derecho cuando las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen ínter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial (Pozo, 2015b).

El diario oficial El Peruano, en su pasada edición impresa de fecha 21 de abril celebró la entrada en vigencia de la Ley con el siguiente titular en su sección dedicada al ámbito jurídico: “Nueva norma estrecha cerco contra fraude inmobiliario” (Pozo, 2015b).

En el contenido de la nota de prensa se puede leer lo siguiente: “nuevas herramientas jurídicas se incorporan por fin al derecho peruano para contrarrestar las mafias inmobiliarias y combatir mejor la corrupción”, en alusión a las declaraciones de Alonso Amorós, Subdirector Normativo de la SUNARP, quien aseguró que “la Ley N° 30313 contiene elementos suficientes para la lucha contra la corrupción” (Pozo, 2015b).

#### **A. PRIMERA PARTE DE LA LEY (I): OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE**

En primer lugar, la norma regula la posibilidad de presentar oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Este pedido (de oposición) de acuerdo a la propia Ley solo puede ser formulado por el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro sustentado en la presentación exclusiva de determinados documentos, para que el Registrador a cargo del procedimiento de inscripción registral en trámite o en su caso, el Tribunal Registral, bajo responsabilidad, previa calificación y verificación de los mismos, procedan a la tacha del título en trámite (Pozo, 2015b).

#### **B. PRIMERA PARTE DE LA LEY (II): CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL**

En segundo lugar, la norma regula la posibilidad de cancelar el asiento de inscripción, también cuando se verifique una suplantación de identidad o falsedad documentaria (Pozo, 2015b).

Este supuesto sí resulta ser una total novedad, dado que la cancelación de un asiento, por falsedad documentaria o suplantación de identidad, solo podía ser dispuesta por sentencia judicial firme (Pozo, 2015b).

En adelante, desde el 27 de marzo, de acuerdo al artículo 4 de Ley N° 30313, el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en nuestro pie de página cinco (5), pudiendo ser presentada esta solicitud de cancelación, solo –también

como en el caso de la Oposición– por las autoridades a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 30313 (Pozo, 2015b).

### **C. SEGUNDA PARTE DE LA LEY: MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL**

Asimismo, la Ley N° 30313, como aparente consecuencia del procedimiento administrativo de oposición al trámite de inscripción registral y cancelación del asiento registral, por falsedad documentaria o suplantación de identidad, dispuso la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil.

Nos interesa referirnos al nuevo texto del artículo 2014, aquel que establece para nuestro sistema de transferencia de propiedad, el Principio de Fe Pública Registral. El nuevo texto es (Gonzales, 2004, p. 976):

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Dos son los cambios que pueden observarse en el artículo 2014 del Código Civil (Pozo, 2015b). El primero de naturaleza formal y que sí se conecta y encuentra –alguna– razón de ser en la primera parte de la Ley N° 30313. La inclusión expresa de la cancelación (posterior) del asiento, como supuesto que no afectará al tercero protegido por la fe pública registral, siempre que dicha cancelación no conste (naturalmente) con anterioridad a su adquisición.

La segunda modificación sí es una que preocupa y llama realmente la atención puesto que el exigir al tercer adquirente (eventualmente protegido por la fe pública registral) que las causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante (transferente), no consten ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan: i) no encuentra razón de ser en los “novísimos” procedimientos de oposición y cancelación; ii) no desalentará absolutamente para nada los fraudes

inmobiliarios; iii) por el contrario, se elevarán los costos dada la obligación de realizar un estudio de títulos más complejo.

#### **2.4. BASES EPISTEMOLÓGICAS.**

La propiedad queda definida desde el derecho, como la asociación jurídica que nace entre el sujeto y una cosa, que está conceptualizado por el grupo de facultades que le permiten al hombre resolver el destino económico de un bien, disfrutar de él, adueñarse de sus frutos y establecer de su derecho con libertad, en el marco de garantías y limitaciones que atribuye el sistema jurídico positivo.

Es un conjunto de derechos, de clase subjetivo pues está configurado principalmente el ánimo de dominio y utilización de una persona sobre un objeto determinado y determinable, (Savigny - Ihering), comentan de haz de derechos que establecen el dominio del hombre sobre la cosa, pero además es un derecho fundamental que desde sus constructos más modernas, importan al mismo orden del estado.

Al referirse a éste derecho, planteando el inicio una discusión teórica compleja Carretero (2002, p. 24), en su Tesis doctoral "la propiedad, Bases sociológicas del Concepto en la Sociedad Post Industrial" señala que:

“La Revolución francesa había llevado dos ideas a la mente del legislador: la identificación de la propiedad con la esfera de libertad del individuo y su concepción dogmática como derecho subjetivo anterior al Estado. Ello obedece a unas coordenadas históricas provenientes de una cultura. Renacimiento, cristianismo, hasta llegar a Duguit y a Kelsen. Parece ser que el concepto de derecho subjetivo nace después que el Derecho objetivo”.

A continuación analiza que “El excesivo desarrollo del derecho subjetivo hace surgir las ideas de “interés público” y de “orden social”, como limitantes del mismo, para finalmente señalar que “En el siglo XIX la ciencia alemana le concibió como un “poder de la voluntad”, conforme lo señalan Friedrich Karl von Savigny y Jvindscheid, o como un interés jurídicamente protegido, como lo fundamentan Caspar Rudolf von Ihering y Uterino, también existieron notabilísimas posiciones que negaban la categoría de

derecho subjetivo como la postura adoptada por Hans Kelsen, entre otras teorías". (Carretero, 2002, p. 29)

Si bien las glosas transcritas de la exposición inicial del derecho de propiedad de Santiago Carretero, citadas en el párrafo precedente, nos remontan a la connotada "Polémica entre Ihering y Savigny", que al decir de Julio Dassen y Enrique Villalobos, se expresa: "... apagando los ecos de esta célebre polémica. En algunos tratados modernos de derecho Romano y en los de derecho civil ni siquiera se la menciona. A pesar de ello no puede afirmarse que baya perdido todo interés. Por el contrario, la justa comprensión de los argumentos de Savigny y de Ihering facilita considerablemente el análisis del instituto de la posesión en el derecho positivo. Como los principales contendores han sido dos de los juristas más célebres del siglo XIX conviene recordar algunos aspectos de ella" (Dassen & Vera, 1990).

Este artículo y la polémica en sí, se refieren a la visión lusnaturalista y la Historicista del Derecho, y, la célebre división entre Derecho Objetivo y Derecho Subjetivo, que nos consienten analizar a plenitud, entre ambas, el haz de derechos que conforman el derecho de la propiedad y sus componentes esenciales; la posesión, el dominio siendo a nuestro entender la única manera de comprender y aplicar la totalidad de las formas del derecho de propiedad (Barrionuevo, 2018).

Es en esta polémica histórica, transportada en el campo ideal del derecho, pues ambos autores no son contemporáneos y nunca polemizaron directamente, sino a través de sus obras, habiendo ya fallecido Savigny se publicó la obra de Ihering, componiendo un importante aporte al proceso de teorización del Derecho, aun cuando el enfoque positivista de Kelsen era la teoría más aceptada entonces en la Alemania del siglo XIX, y, es una evidencia empírica de que el Derecho Romano, fuente principal de todos los sistemas jurídicos nacionales europeos, se ejecutaba aún con preminencia en casi toda su integridad para los aspectos del derecho civil europeo y específicamente para la regulación legal de la propiedad privada y pública, demostrando la importancia que esta fuente original poseerá en la determinación de los alcances y limitaciones del derecho de propiedad

tanto para el sistema jurídico Franco- SuizoEspañol, como para el Anglosajón (Barrionuevo, 2018).



## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1. ÁMBITO**

El estudio se realizó en la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, ubicado en el distrito de Calleria, provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali.

#### **3.2. POBLACIÓN**

La población estuvo conformada por todos los registradores, abogados que laboran en las notarías y títulos de solicitudes de cancelación administrativa de asientos registrales en Mérito a la Ley 30313 periodo 2015-2018.

##### **CRITERIOS DE SELECCIÓN:**

Dentro de los criterios de inclusión consideramos:

- Abogados con sede al ámbito de estudio
- Abogados con consentimiento informado.

Los criterios de exclusión fueron:

- Jueces y funcionarios.

##### **TIEMPO DEL ESTUDIO:**

El periodo del estudio fue durante el año 2019.

#### **3.3. MUESTRA**

##### **UNIDAD DE ANALISIS:**

Registradores, abogados y solicitudes.

##### **TAMAÑO DE MUESTRA:**

Debido a que la población fue pequeña se trabajó con una población muestral final de 05 registradores, 21 abogados que laboran en las notarías y 10 solicitudes de cancelación administrativa de asientos registrales en Mérito a la Ley 30313 periodo 2015-2018.

##### **MUESTREO:**

No se utilizó ningún muestreo, ya que la población fue pequeña.

### 3.4. NIVEL Y TIPO DE ESTUDIO

El estudio se ubicó en el nivel relacional, debido a que se buscó la relación de variables.

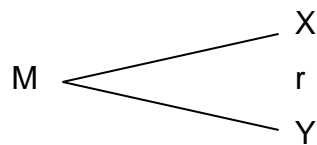
Según las características del problema de investigación, a la formulación del problema y los objetivos definidos, el estudio fue de tipo **Observacional**.

En función a la ocurrencia de los hechos fue de tipo **Prospectivo** ya que fue necesario establecer los puentes de información actuales y de aquí en adelante.

De acuerdo al período de tiempo, el estudio fue de tipo **Transversal**, porque se tuvo en cuenta un cohorte durante la investigación.

### 3.5. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño empleado en el trabajo de investigación fue el Diseño correlacional, según el siguiente esquema:



Donde:

**M** = Población Muestral

**X** = Variable 1

**y** = Variable 2

**r** = La relación probable entre las variables

### 3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.

#### 3.6.1. TÉCNICAS

Se utilizó la técnica de psicometría y la documentación.

#### 3.6.2. INSTRUMENTOS

##### a. ESCALA SOBRE SEGURIDAD JURÍDICA.

La escala estuvo conformada por dos secciones, una por los datos generales de las unidades de estudio y la otra sección por las características de seguridad jurídica de la Ley N° 30313 (Anexo 01).

**b. FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL.**

Donde se consideraron información referida a las solicitudes de cancelación administrativa de asientos registrales en Mérito a la Ley 30313 periodos 2015-2018 (Anexo 02).

Se consideraron las siguientes solicitudes:

- Resolución Jefatural N° 008-2018/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 007-2018/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 080-2018/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 109-2018/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 065-2017/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 087-2017/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 145-2017/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 146-2017/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 047-2016/2RN°VI-SP-JEF
- Resolución Jefatural N° 006-2016/2RN°VI-SP-JEF

**3.7. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO**

Respecto a la validez, se tuvo en cuenta sobre todo la validez de contenido mediante la revisión del juicio de cinco (05) expertos relacionados al tema en estudio (Anexo 04). Donde por unanimidad se encontraban conformes con los instrumentos de estudio sugiriendo su aplicación inmediata.

Luego en la concordancia se utilizó el coeficiente de V de Aiken, como se muestra a continuación:

**Cuadro 01. Concordancia de las respuestas de los jueces.**

Preguntas	JUECES					TOTAL ACIERTOS	V de Aiken
	1	2	3	4	5		
Pregunta1	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta2	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta3	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta4	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta5	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta6	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta7	A	A	D	A	A	4	0,80
Pregunta8	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta9	A	A	A	A	A	5	1,00
Pregunta10	A	A	A	A	A	5	1,00

A: Acuerdos; D: Desacuerdos

Fuente. Elaboración propia

Se ha considerado:

1 = Si la respuesta es aprobado.

0 = Si la respuesta es no aprobado.

Se consideró que existe validez del instrumento cuando el valor del coeficiente de V de Aiken fuera igual o mayor de 0,80. En la valoración de los jueces ninguna pregunta obtuvo un valor inferior a 0,80; por lo cual concluimos que estos ítems presentan validez de contenido.

Asimismo se tuvo en cuenta el análisis de confiabilidad para la escala sobre seguridad jurídica, donde obtuvo una confiabilidad alta de 0,873 mediante el alfa de cronbach.

### 3.8. PROCEDIMIENTO.

Los procedimientos realizados para el desarrollo del trabajo de investigación fueron:

- a) Coordinación con directivos de la entidad en estudio.
- b) Capacitación a encuestadores para la recolección de datos.
- c) Ejecución de prueba piloto.
- d) Recolección de datos propiamente dicho en el tiempo programado según cronograma.

- e) Control de calidad de la información.
- f) Proceso de análisis e interpretación de datos.

### **3.9. PLAN DE TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS.**

Dentro de la tabulación y el análisis de datos, se tuvieron en cuenta:

#### **a. Análisis descriptivo**

Se realizó un análisis descriptivo considerando las medidas de frecuencia y porcentaje, de acuerdo a la necesidad del estudio.

#### **b. Análisis Inferencial.**

Para la contrastación de las hipótesis se utilizó la Prueba Chi Cuadrada de independencia para establecer la relación entre las dos variables en estudio y con una probabilidad de  $p < 0.05$ . Para el procesamiento de los datos se utilizó el Paquete Estadístico SPSS versión 22.0 para Windows.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO

##### 4.1.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Tabla 01. Edad en años de muestra en estudio de la Zona Registral N° VI  
Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Edad en años	Frecuencia	%
24 a 32	8	30,8
33 a 41	8	30,8
42 a 50	5	19,2
51 a 59	5	19,2
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

**Fuente:** Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

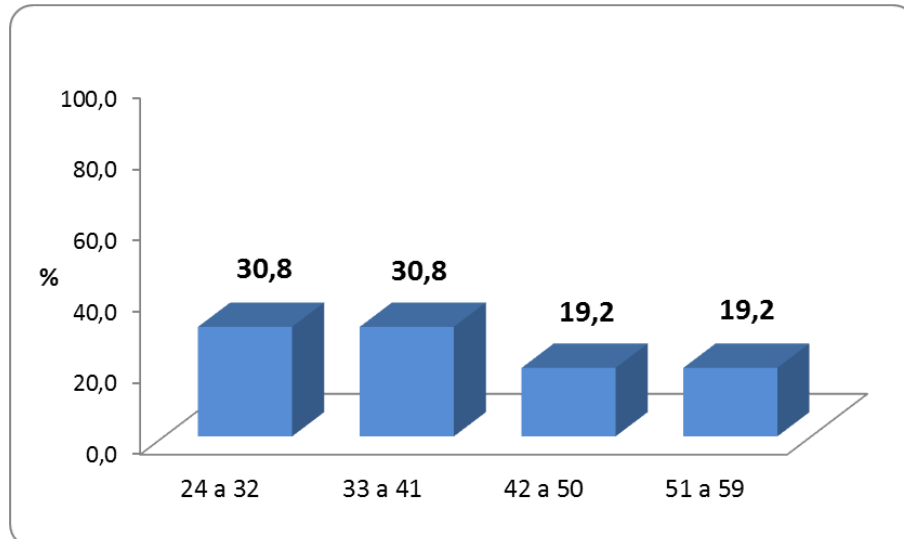


Gráfico 01. Porcentaje de la muestra en estudio según edad en años de  
Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Según edad en años, el 30,8% (8) se encontraban con edades entre 24 a 32 y 33 a 41 años y el 19,2% (5) entre 42 a 50 y 51 a 59 años de edad.

Tabla 02. Género de muestra en estudio de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Género</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
Masculino	10	38,5
Femenino	16	61,5
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

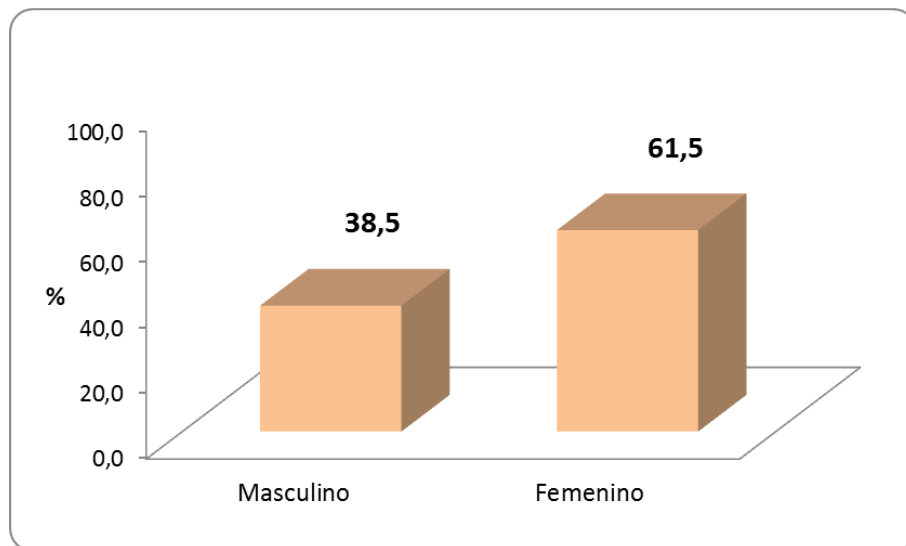


Gráfico 02. Porcentaje de la muestra en estudio según género de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

De acuerdo al género de la muestra en estudio, observamos que la mayoría del 61,5% (16) fueron de sexo femenino y el 38,5% (10) fueron de sexo masculino.

Tabla 03. Profesión de muestra en estudio de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Profesión	Frecuencia	%
Registrador público	5	19,2
Abogado que labora en notarias	21	80,8
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

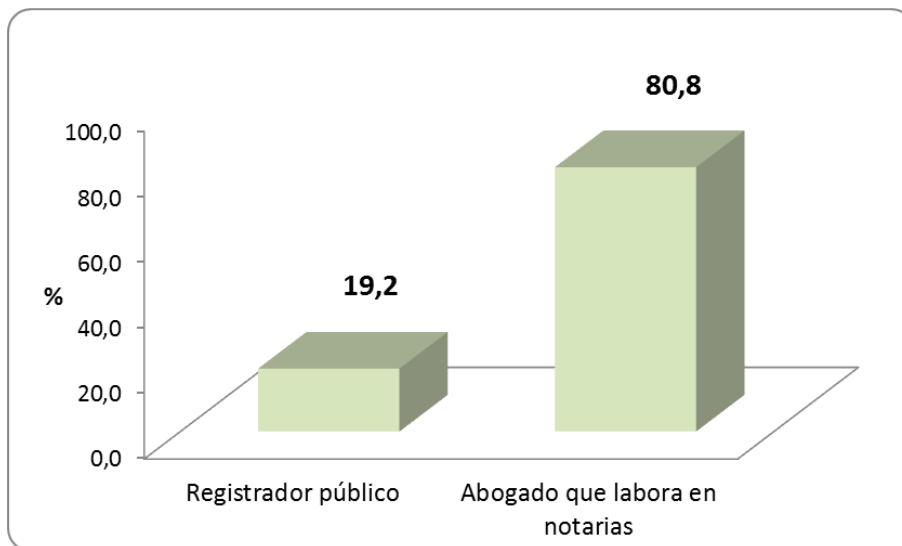


Gráfico 03. Porcentaje de la muestra en estudio según profesión de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Referente a la profesión de la muestra en estudio, el 80,8% (21) fueron abogados que laboraban en notarias y el 19,2% (5) correspondieron a registradores públicos.



#### 4.1.2. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA LEY N° 30313:

Tabla 04. Percepción de la muestra en estudio sobre la eficacia de cancelación de asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Eficacia de cancelación de asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	21	80,8
NO	5	19,2
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

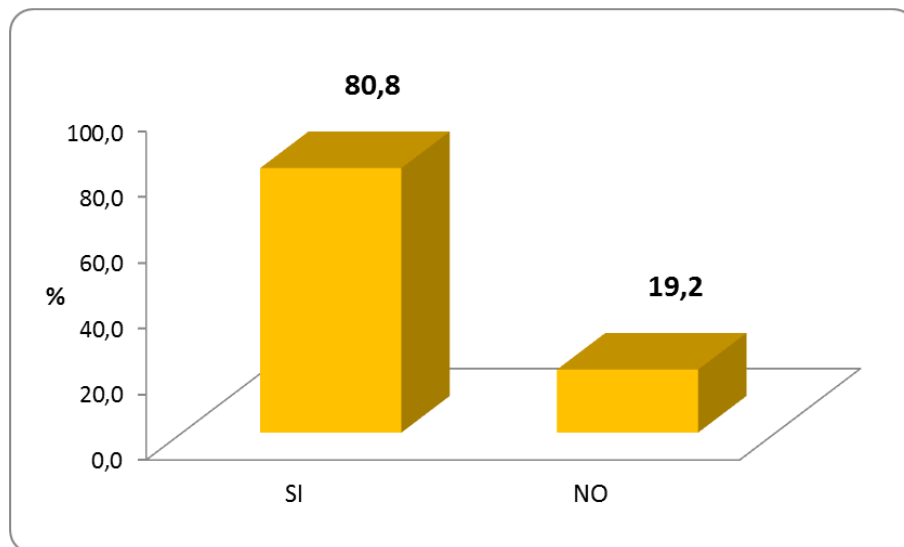


Gráfico 04. Porcentaje de la muestra en estudio según eficacia de cancelación de asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Respecto a la percepción de la muestra en estudio sobre la eficacia de cancelación de asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos, la mayoría del 80,8% (21) tuvieron una respuesta positiva y el 19,2% (5) mantuvieron una respuesta negativa.

Tabla 05. Percepción de la muestra en estudio sobre la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	6	23,1
NO	20	76,9
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

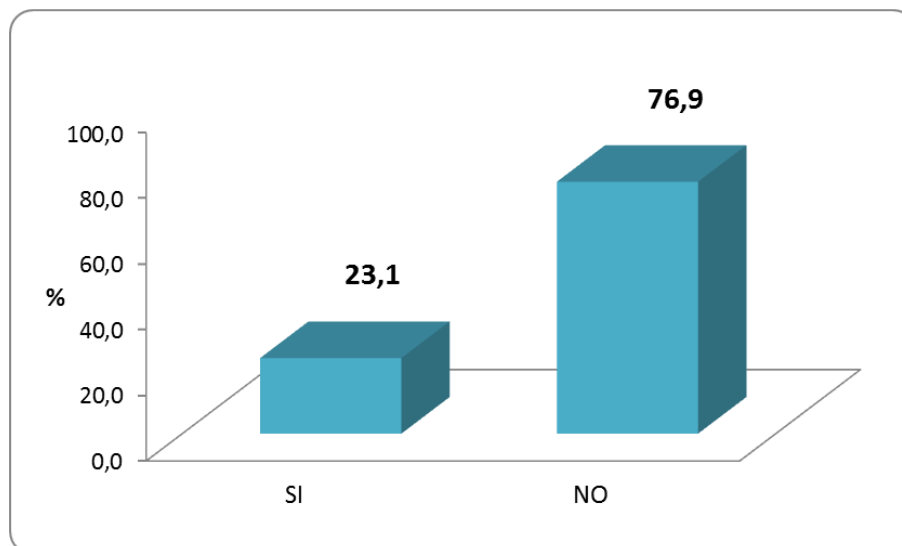


Gráfico 05. Porcentaje de la muestra en estudio según contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En cuanto a la percepción de la muestra en estudio sobre la contradicción entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral es la problemática más relevante en torno a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, la mayoría del 76,9% (20) opinaron en forma negativa y el 23,1% (6) en forma positiva.

Tabla 06. Percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	19	73,1
NO	7	26,9
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

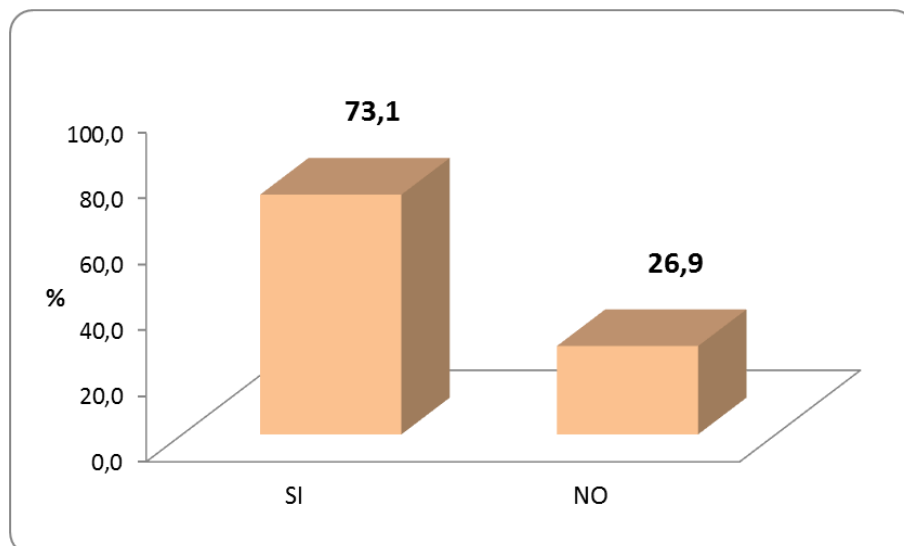


Gráfico 06. Porcentaje de la muestra en estudio según exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En razón a la percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de afirmar que lo que se encuentra inscrito en los Registros Públicos es engañoso, la mayoría del 73,1% (19) tuvieron una respuesta positiva y el 26,9% (7) conservaron una respuesta negativa.

Tabla 07. Percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	18	69,2
NO	8	30,8
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

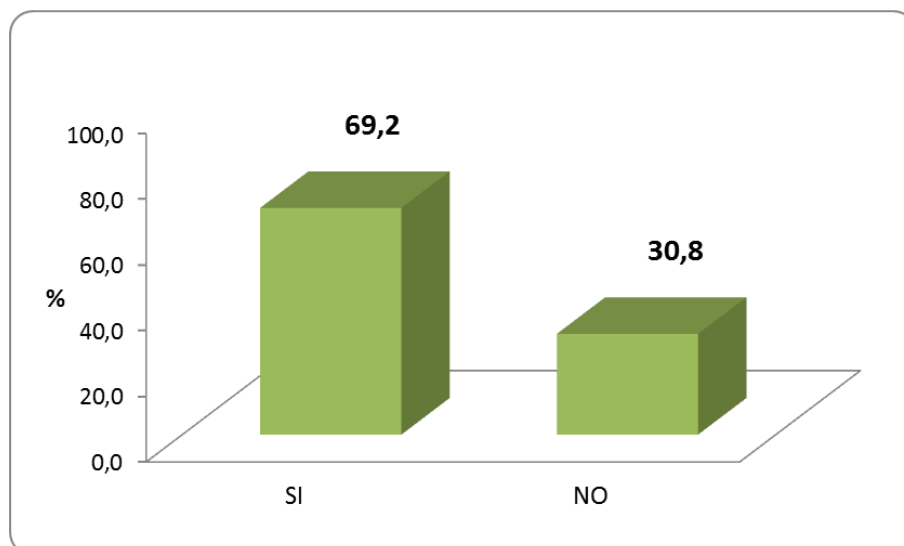


Gráfico 07. Porcentaje de la muestra en estudio según exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En relación a la percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados es una manera de prevenir y evitar conflictos respecto a la adquisición de un bien inmueble, la mayoría del 69,2% (18) dijeron que si y el 30,8% (8) mantuvieron una respuesta negativa.

Tabla 08. Percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	15	57,7
NO	11	42,3
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

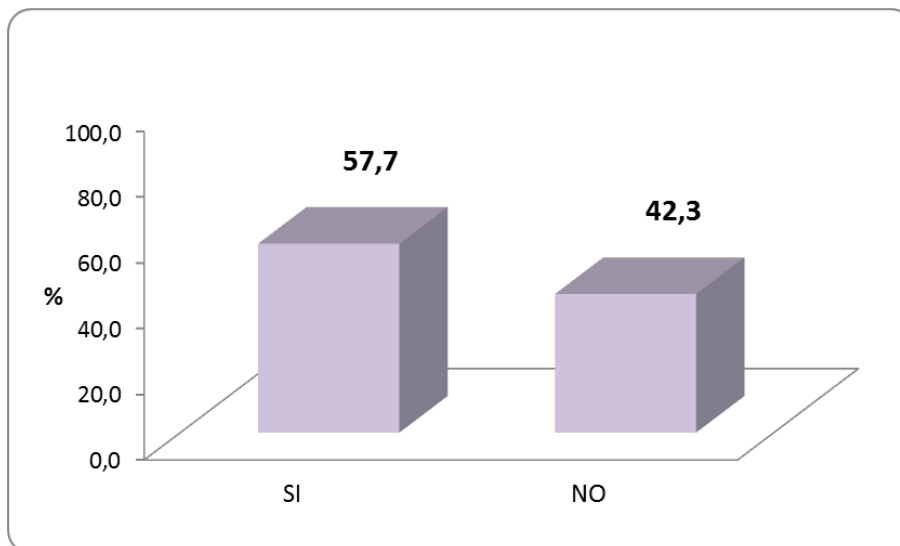


Gráfico 08. Porcentaje de la muestra en estudio según exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En afinidad a la percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados otorga una verdadera seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble, el 57,7% (15) indicaron que si y el 42,3% (11) dijeron que no.

Tabla 09. Percepción de la muestra en estudio sobre la exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	12	46,2
NO	14	53,8
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

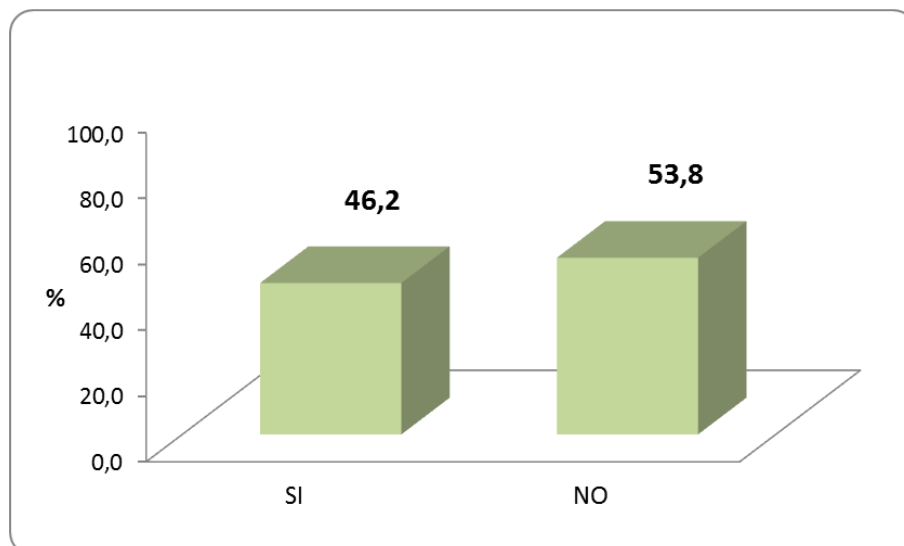


Gráfico 09. Porcentaje de la muestra en estudio según exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Sobre la exigencia de revisar los títulos archivados perjudica la circulación del tráfico jurídico de bienes y la economía de quien desea adquirir un bien inmueble, el 53,8% (14) tuvieron una respuesta negativa y el 46,2% (12) mantuvieron una respuesta positiva.

Tabla 10. Percepción de la muestra en estudio sobre la cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	17	65,4
NO	9	34,6
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

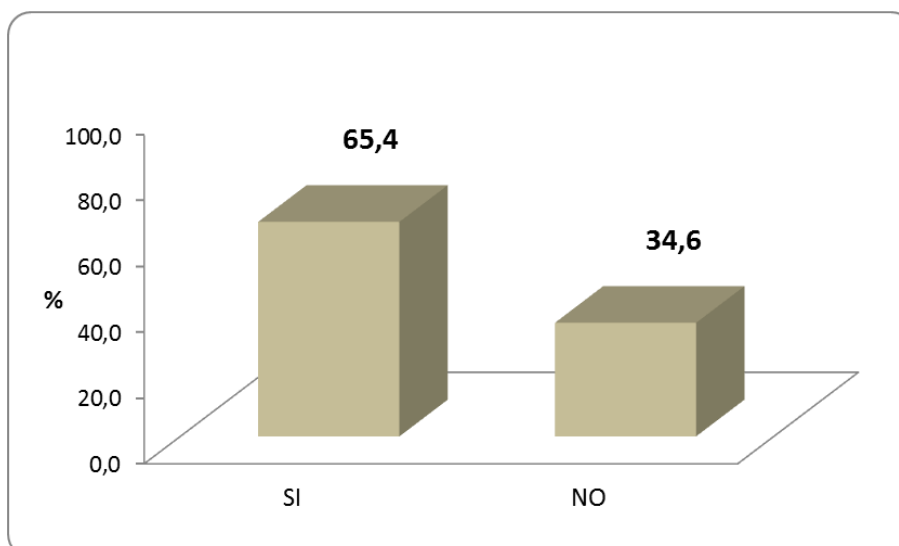


Gráfico 10. Porcentaje de la muestra en estudio según cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Concerniente a la percepción de la muestra en estudio sobre la cancelación de un asiento registral es una verdadera alternativa de solución para el propietario legítimo que fue despojado de su propiedad, la mayoría del 65,4% (17) indicaron que si y el 34,6% (9) mantuvieron una respuesta negativa.

Tabla 11. Percepción de la muestra en estudio sobre la Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	16	61,5
NO	10	38,5
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

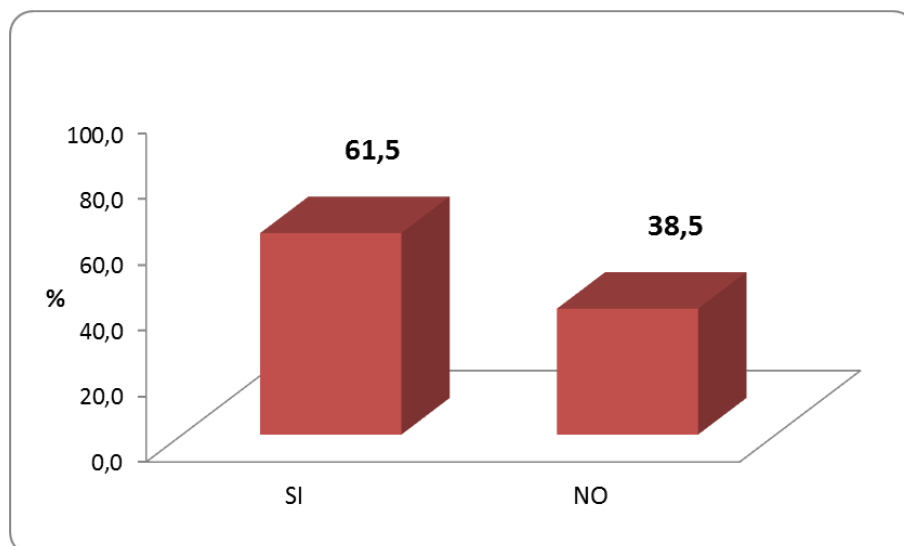


Gráfico 11. Porcentaje de la muestra en estudio según Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación de un asiento registral de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Respecto a la percepción de la muestra en estudio sobre la Ley N° 30313 es una norma que favorece ampliamente al tercero adquirente al no verse perjudicado con la cancelación, la mayoría del 61,5% (16) tuvieron una respuesta positiva y el 38,5% (10) mantuvieron una respuesta negativa.



#### 4.1.3. CARACTERÍSTICAS SOBRE LAS DIMENSIONES DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA LEY N° 30313:

Tabla 12. Percepción de la muestra en estudio sobre la oposición de inscripción registral en trámite otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Oposición de inscripción registral en trámite otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	21	80,8
NO	5	19,2
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

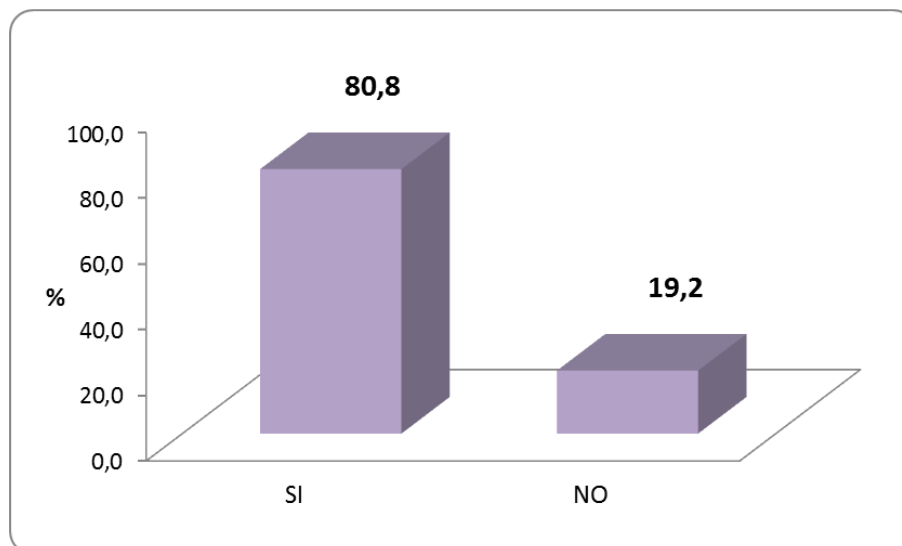


Gráfico 12. Porcentaje de la muestra en estudio según oposición de inscripción registral en trámite otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En cuanto a la percepción de la muestra en estudio sobre la oposición de inscripción registral en trámite otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario, la mayoría del 80,8% (21) respondieron que si y el 19,2% (5) mantuvieron una respuesta negativa.

Tabla 13. Percepción de la muestra en estudio sobre la cancelación de un asiento de inscripción otorga mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Cancelación de un asiento de inscripción otorga mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	20	76,9
NO	6	23,1
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

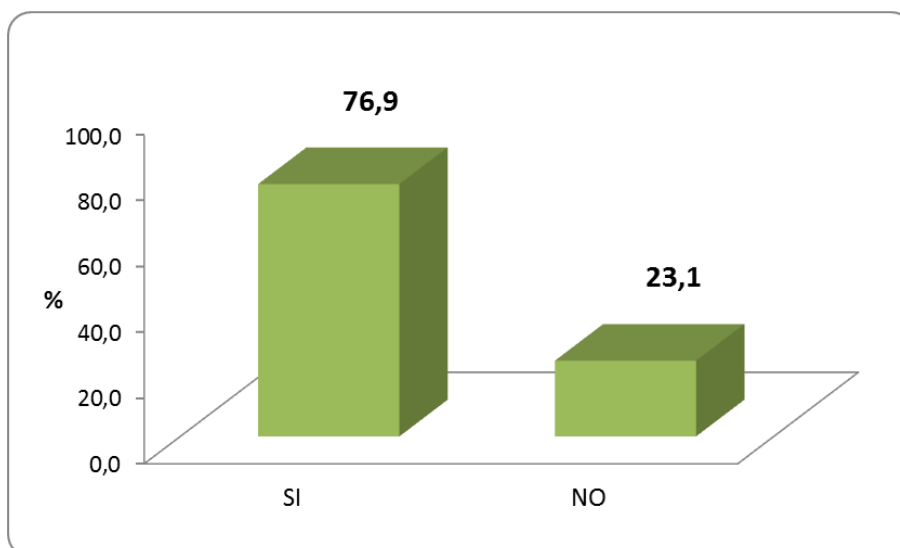


Gráfico 13. Porcentaje de la muestra en estudio según cancelación de un asiento de inscripción otorga mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Referente a la percepción de la muestra en estudio sobre la cancelación de un asiento de inscripción otorga mayor seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario, la mayoría del 76,9% (20) tuvieron una respuesta positiva y el 23,1% (6) mantuvieron una respuesta negativa.

Tabla 14. Percepción de la muestra en estudio sobre la modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	22	84,6
NO	4	15,4
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

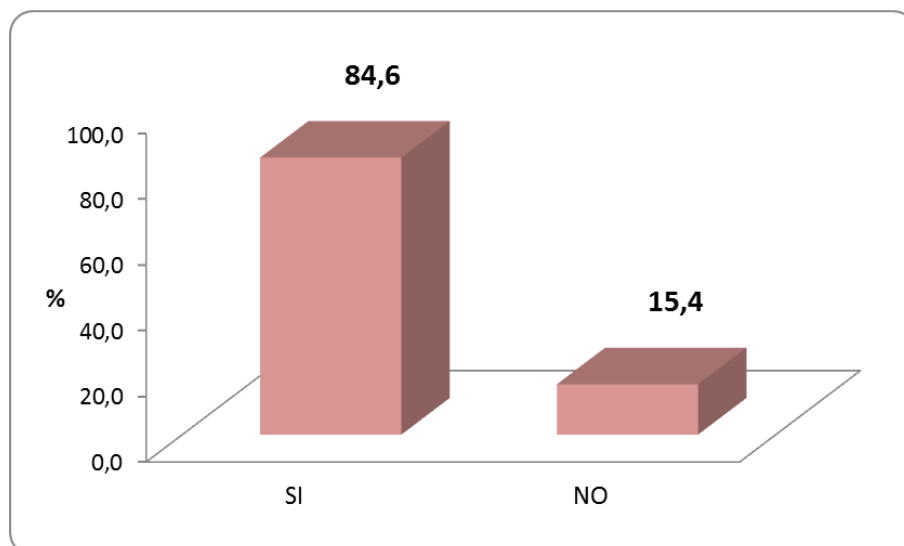


Gráfico 14. Porcentaje de la muestra en estudio según modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Respecto a la percepción de la muestra en estudio sobre la modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil otorga mayor seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario, la mayoría del 84,6% (22) tuvieron una respuesta positiva y el 15,4% (4) respondieron que no.

#### 4.1.4. CARACTERÍSTICAS SOBRE LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA LEY N° 30313:

Tabla 15. Percepción de la muestra en estudio sobre la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

<b>Seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>%</b>
SI	18	69,2
NO	8	30,8
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

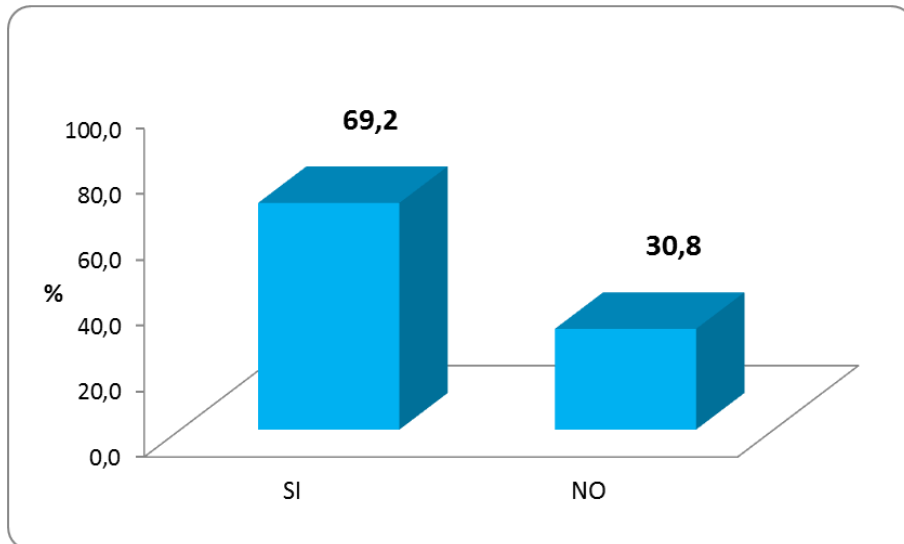


Gráfico 15. Porcentaje de la muestra en estudio según seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En general, respecto a la percepción de la muestra en estudio sobre la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, la mayoría del 69,2% (18) tuvieron una respuesta positiva y el 30,8% (8) mantuvieron una respuesta negativa.

#### 4.1.5. CARACTERÍSTICAS SOBRE LAS SOLICITUDES DE CANCELACIÓN:

Tabla 16. Solicitudes de cancelación de asientos registrales del área de propiedad inmueble de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Solicitudes	Frecuencia	%
Asientos cancelados	5	50,0
Desestimación por improcedencia	2	20,0
Desestimación por inadmisibilidad	3	30,0
Inhibición	0	0,0
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Ficha de análisis documental (Anexo 02).

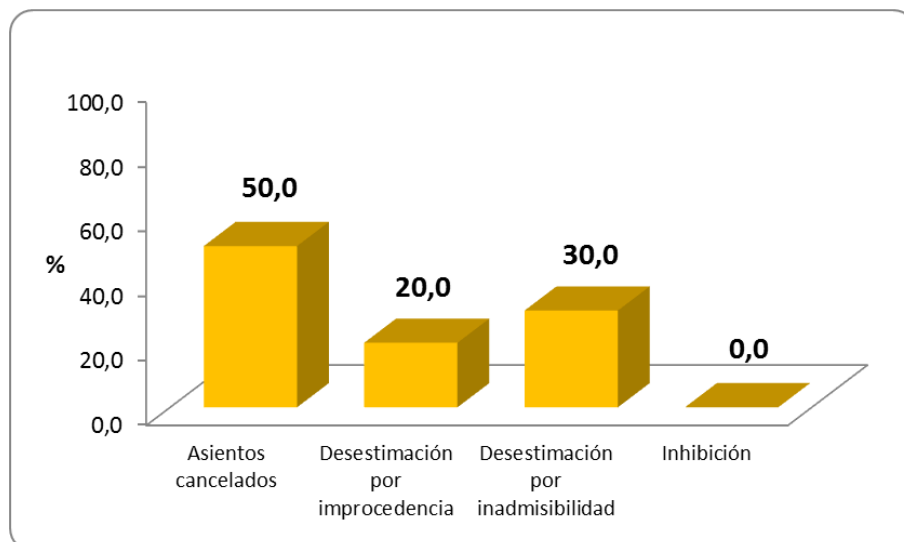


Gráfico 16. Porcentaje de la muestra en estudio según solicitudes de cancelación de asientos registrales del área de propiedad inmueble de Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En cuanto a las solicitudes de cancelación de asientos registrales del área de propiedad inmueble en estudio, se encontró que el 50,0% (5 expedientes) fueron asientos cancelados, le sigue el 30,0% (3 expedientes) con desestimación por inadmisibilidad y el 20,0% (2 expedientes) presentaron desestimación por improcedencia.

#### 4.2. ANÁLISIS INFERENCIAL Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Tabla 17. Relación entre la oposición de inscripción registral en trámite y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Oposición de inscripción registral en trámite	Seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación				Total	Prueba Chi Cuadrada	Significancia
	SI		NO				
	N°	%	N°	%			
SI	18	69,2	3	11,5	21	80,8	
NO	0	0,0	5	19,2	5	19,2	13,93
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>69,2</b>	<b>8</b>	<b>30,8</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>	

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

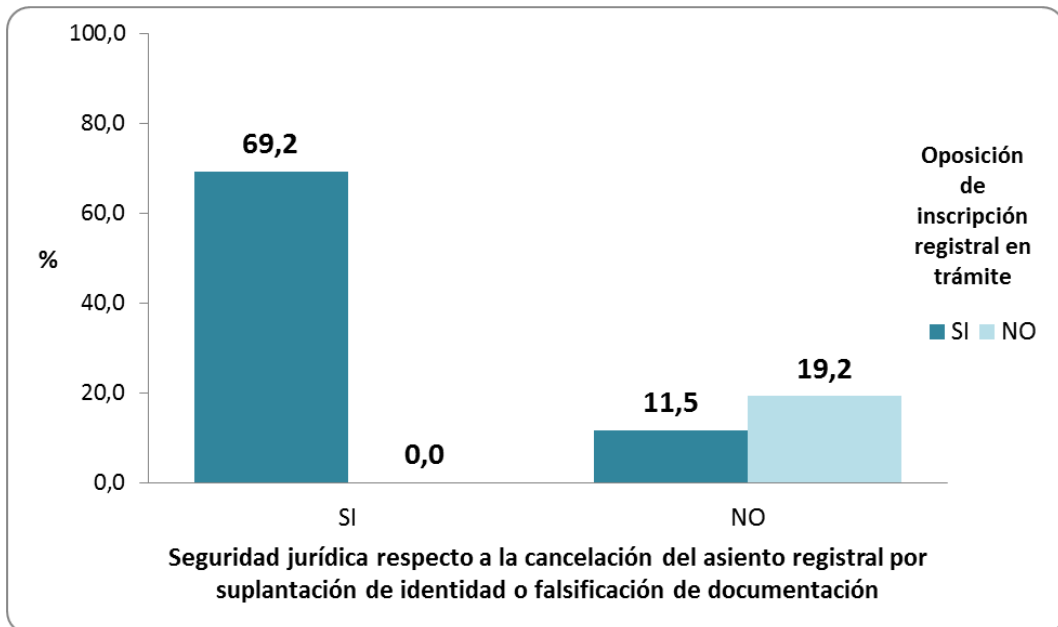


Gráfico 17. Porcentaje de la muestra en estudio según la oposición de inscripción registral en trámite y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

En concordancia a la relación entre la oposición de inscripción registral en trámite y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, observamos que el 69,2% de los participantes indicaron oposición de inscripción registral en trámite y a la vez señalaron seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Mediante la Prueba de Chi cuadrado resultó significativo estadísticamente ( $X^2=13,93$ ;  $P\leq 0,000$ ); por la cual aceptamos nuestra hipótesis que si existe eficacia en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

Tabla 18. Relación entre la cancelación de un asiento de inscripción y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Cancelación de un asiento de inscripción	Seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación				Total		Prueba Chi Cuadrada	Significancia
	SI		NO					
	N°	%	N°	%	N°	%		
SI	17	65,4	3	11,5	20	76,9		
NO	1	3,8	5	19,2	6	23,1	10,12	0,001
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>69,2</b>	<b>8</b>	<b>30,8</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>		

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

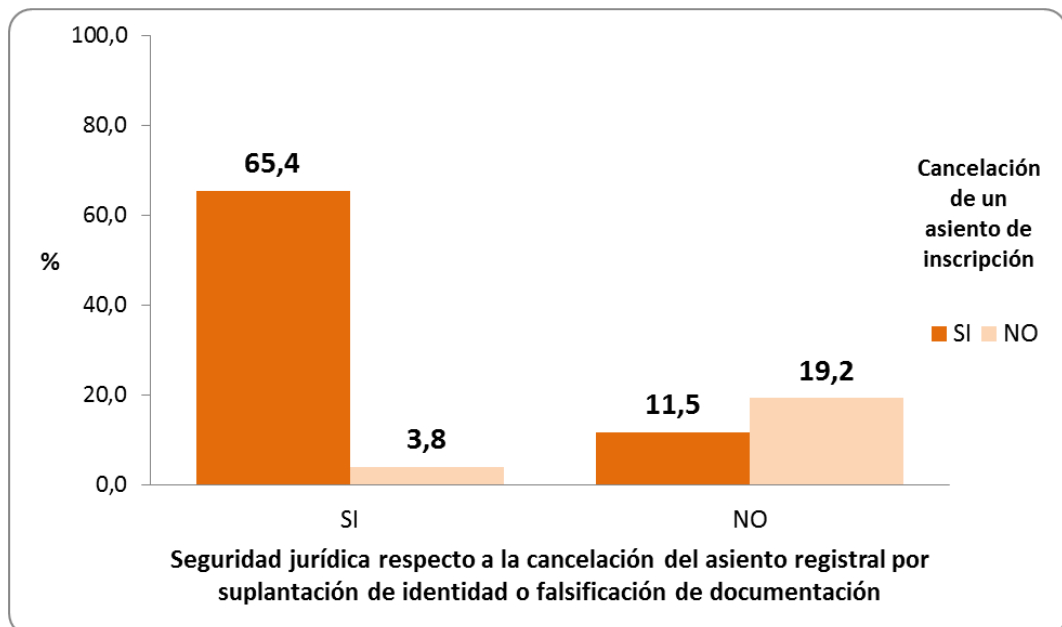


Gráfico 18. Porcentaje de la muestra en estudio según la cancelación de un asiento de inscripción y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018



Respecto a la relación entre la cancelación de un asiento de inscripción y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, observamos que el 65,4% de los participantes indicaron cancelación de un asiento de inscripción y a la vez señalaron seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Mediante la Prueba de Chi cuadrado resultó significativo estadísticamente ( $X^2=10,12$ ;  $P\leq 0,001$ ); por la cual aceptamos nuestra hipótesis que si existe eficacia en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

Tabla 19. Relación entre las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil	Seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación				Total	Prueba Chi Cuadrada	Significancia
	SI		NO				
	N°	%	N°	%			
SI	17	65,4	5	19,2	22	84,6	
NO	1	3,8	3	11,5	4	15,4	4,34
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>69,2</b>	<b>8</b>	<b>30,8</b>	<b>26</b>	<b>100,0</b>	

Fuente: Escala sobre seguridad jurídica (Anexo 01).

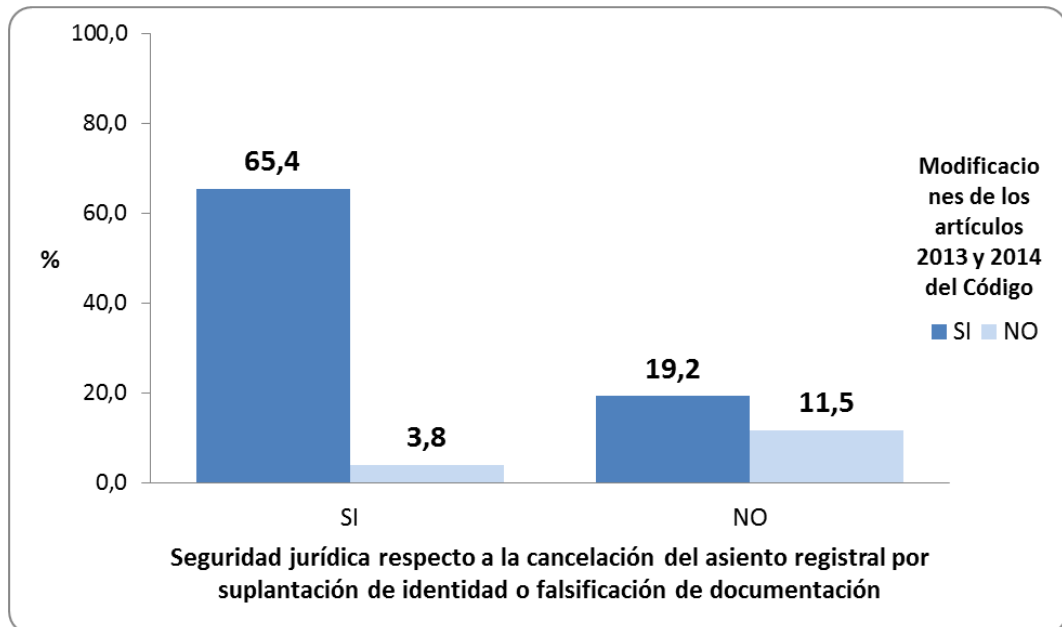


Gráfico 19. Porcentaje de la muestra en estudio según las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación de la Zona Registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018

Y, en cuanto a la relación entre las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y la seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, observamos que el 65,4% de los participantes indicaron modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y a la vez señalaron seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Mediante la Prueba de Chi cuadrado resultó significativo estadísticamente ( $X^2=4,34$ ;  $P\leq 0,037$ ); por la cual aceptamos nuestra hipótesis que si existe eficacia en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

### **4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

La cancelación del asiento inscrito corresponde a un mecanismo que se proyectan ante la imposibilidad de haber actuado de forma oportuna o haber tomado conocimiento de que su patrimonio se hallaba siendo vulnerado por parte de individuos o grupo de sujetos efectuando actos ilícitos con el ingreso de un documento falso a registros; a través de la cancelación se muestra la posibilidad de abordar aquel asiento inscrito en base a documentos falsificados o suplantados en la identidad (Quinde, 2019).

En nuestros resultados hallamos que SI, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación son adecuados, entonces SI estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica, debido a que existió relación significativa entre la eficacia en seguridad jurídica registral frente a la suplantación de identidad o falsificación de documentación y la dimensión Oposición de inscripción registral en trámite ( $p\leq 0,000$ ), Cancelación de un asiento de inscripción ( $p\leq 0,001$ ) y Modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil ( $p\leq 0,037$ ).

Al respecto nuestros hallazgos son concordantes con los de Llanos (2019) quien concluyó que la oposición al procedimiento registral, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil sí conceden recientemente un alto nivel de seguridad jurídica registral frente a un fraude inmobiliario y corresponden a mecanismos

eficaces. Además, afirmó que los titulares que fueron suplantados, han sido protegidos al haberse cancelado aquellos asientos en donde se concedían el dominio a terceros adquirentes y con estas cancelaciones los dueños suplantados recobraron su propiedad tal y como se puede observar en las Resoluciones Jefaturales.

Igualmente, Medina (2017) halló que la Ley N° 30313 reduce el fraude inmobiliario dado que se demostró con los hallazgos logrados por la guía de entrevistas, guía documentada, guía jurisprudencia, en la cual sostienen que con la ejecución de esta ley disminuye el fraude inmobiliario, sino hay al contrario contradicción como lo que es la presunción del asiento registral frente al documento archivado, en la cual se formarán numerosas barreras pero contra el poblador, que verá encarecido y complicado el poder celebrar una simple compraventa, ya que en adelante deberá efectuar un estudio de títulos complejo de los documentos

Membrillo (2017) confirmó que la Ley N° 30313 tiene como objetivo primordial la lucha contra el fraude inmobiliario, debido a su gran incidencia con la seguridad jurídica; por lo cual la creación de esta figura busca de alguna forma recobrar la confianza que debe inspirar el registro público.

Asimismo, Buitron y Cruz (2019) concluyeron que existe relación significativa entre el derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en función a que es sumamente necesaria la inscripción registral de la compraventa de un bien inmueble con el propósito de conseguir una efectiva seguridad jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, ya que se eliminarían los fraudes inmobiliarios por doble venta y la sobrecarga procesal que versen sobre mejor derecho de propiedad, tercería, reivindicación y prescripción adquisitiva en los diferentes juzgados del Perú.

Otros autores como Mejorada (2015) precisa que: "es evidente que preferir al que inscribe es lo más conveniente, atendiendo a la confianza que genera el Registro. Con ello, se atiende a los fines del régimen económico y se cumplen los objetivos de la propiedad como figura constitucional. Esa confianza es crucial. Si no se protege especialmente a los terceros, el mercado inmobiliario quedaría paralizado, o sería tan caro que no habría negocios atractivos. Sin negocios no hay recursos y sin ellos no hay rentas, así de simple. El drama de los despojados por el fraude es innegable, pero más severo sería el daño

a los terceros por la desconfianza que generaría la fragilidad de todas las adquisiciones. Nadie adquiriría bienes, ¿eso se quiere? Tendríamos una sociedad de propietarios petrificados, sin negocios” (p. 237).

Por otro lado, Quinde (2019) concluyó en su estudio de investigación titulada “Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?” que los mecanismos encontrados no implican eficiencia. Por ello, sugieren que el Estado debe desdoblarse sus máximos esfuerzos para determinar mecanismos que de forma efectiva limiten e impidan el ingreso a Registros Públicos de los títulos falsificados o suplantados en la identidad de los otorgantes.

Además, Gonzales (2016) sostiene que “la solución otorgada por la Ley, en concreto a lo desarrollado en su artículo 5 y en la modificatoria del 2014, es inconstitucional. Justificando su postura en las siguientes razones: Primero, la constitución en su artículo 70 establece que la propiedad es inviolable, lo cual significa que el derecho se mantiene incólume en el patrimonio del titular, por lo que se rechazan interferencias o intromisiones de carácter ilegítimo, entre las que se encuentran fundamentalmente las falsificaciones y suplantaciones. Segundo, la falsificación no puede imponerse a la propiedad, máxime cuando ello implicaría vulnerar los principios fundamentales de dignidad del hombre, libertad individual y libertad contractual, que impiden reconocer efectos a la falsificación, en cuanto se sobreponen ilegítimamente a la voluntad de la persona. Tercero, el Estado se encuentra obligado a respetar y garantizar los derechos humanos, por tanto, la falsificación no puede expoliar de su vivienda al titular. Por último, señala que se enfrenta la “propiedad legítima adquirida” contra la “propiedad aparente”, por lo que el conflicto entre principios fundamentales se resuelve a través de la técnica de la ponderación” (p. 217). Por último, desde luego ante estas situaciones, resulta preciso señalar que, las medidas adoptadas por Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) significaron un esfuerzo para hacerle frente y batallar contra las mafias organizadas que procuraban la apropiación ilícita de determinados bienes inmuebles con el propósito de generar para ellas un beneficio económico en detrimento del patrimonio de los verdaderos dueños. Asimismo, se buscó salvaguardar una de las garantías del Sistema Nacional

de Registros Públicos – contenidas en la Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos- la cual corresponde a “otorgar seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro” (Quinde, 2019).

#### **4.4. APOORTE DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente aporte busca dotar de mayores garantías a las transferencias sobre inmuebles frente al fraude inmobiliario, desde su etapa de formalización, incorporación en el registro, protección adecuada al titular registral, medidas sancionadora a los funcionarios públicos y de ser el caso la indemnización por los errores en la inscripción registral, como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos; ello en función a la insuficiente respuesta de nuestro sistema jurídico. Con tal fin, se propone un proyecto de Ley donde se modifique en forma parcial el artículo 2014 del código Civil y la Ley N° 30313, planteándose:

Primero: Desvirtuar la presunción de la fe pública registral de los terceros, por la existencia de elementos fácticos.

Modificar el artículo 2014 del código civil, a efectos de establecer que la buena fe del tercero, se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro y siempre que no existan elementos y situaciones fácticas manifiestas que determinen lo contrario; con ello se traslada la carga de la diligencia al adquirente de un bien inmueble, para asegurarse de la existencia de elementos de hecho que desvirtúen un probable fraude inmobiliario, como por ejemplo la posesión del predio por parte del vendedor.

Segundo: Procedimiento Administrativo Sancionador para el funcionario público responsable de la calificación e inscripción de un documento fraudulento.

El Registrador Público enfrentará un procedimiento administrativo sancionador de acuerdo a la Ley 27444, cuando un propietario legítimo se encuentre en la situación de pérdida de la propiedad a causa de la inscripción de un documento fraudulento y, que trajo como implicancia la cancelación de éste, siempre que se acredite que no ha cumplido con aplicar los mecanismos de control establecidos por las normas especiales.

Y, tercero: Indemnización por daños y perjuicios creados ante las implicancias de la cancelación de un asiento registral.

El dueño legítimo que se vea afectado con la cancelación de un asiento registral, podrá demandar la indemnización correspondiente al Estado, siempre que el autor responsable por los daños y perjuicios ocasionados, no pueda resarcirlos; pudiendo el Estado para ello contratar un seguro de títulos que haga eficaz la indemnización.

## CONCLUSIONES

Se llegaron a las siguientes conclusiones:

- Existe eficacia de la Ley 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa.
- Existe eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, con  $p \leq 0,000$ .
- Asimismo, existe eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, con  $p \leq 0,001$ .
- Existe eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, con  $p \leq 0,037$ .



## RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

Se sugiere:

- Es sumamente necesaria una modificación legislativa relacionada a la transferencia de bienes inmuebles con el propósito de que se alcance seguridad jurídica y no se vea desfavorecido ningún titular legítimo.
- El Estado debe seguir impulsando la creación de mecanismos especiales con el propósito de impedir los fraudes inmobiliarios, para evitar el surgimiento de terceros como dueños ante la afectación de un determinado bien, con el fin de salvaguardar el derecho de propiedad.
- Con respecto a las resoluciones judiciales que dan mérito a la inscripción, sería primordial que se implemente una interconexión entre los registros públicos y los juzgados, para que en tiempo real se pueda comprobar la autenticidad y veracidad de los documentos.
- En tanto se implemente la obligatoriedad del uso del Sistema de Intermediación Digital – SID, en todos los actos y contratos inscribibles, crear un sistema informático interconectado entre el registro y los notarios, a efectos de que el Registrador Público pueda corroborar los datos contenidos en un instrumento público, así como la serie del papel de seguridad que se utilizó para la expedición de los partes notariales de dichos instrumentos.
- Educar a la población en general, para que recurra a las notarías y las oficinas registrales para la celebración de algún contrato, y concientizarlos sobre la importancia que posee la inscripción de su propiedad inmueble y el conocimiento de los trámites en el registro para así evitar futuros litigios.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amado, E. (2011). La Publicidad Registral en el Perú. Lima: Universidad San Martín de Porres.
- Amado, E.P. (2017). El Derecho Registral y Notarial en la Era Digital. Ediciones Legales, Tomo I y I. Lima – Perú.
- Anaya, J. (2015). Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313. Derecho y Cambio Social.
- Atienza, M. (2008). Introducción al derecho (5 ed.). México: Distribuciones Fontamara S.A
- Cárdenas, B. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral: Doctrina y Jurisprudencia. Trujillo: Industria Gráfica La Libertad.
- Jaramillo, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. Revista de derecho público.
- Barrionuevo, J.R. (2018). La Propiedad, el ordenamiento territorial y el proceso de regionalización en el Perú. (Tesis doctoral). Universidad César Vallejo, Lima-Perú.
- Buitron, S.V. & Cruz, F.H.J. (2019). La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017 – 2018. (Tesis de título profesional). Universidad Autónoma del Perú; Lima-Perú.
- Canchalla, J.C. (2017). Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima – 2017. (Tesis de Licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima-Perú.
- Carretero, S. (2002) La propiedad: base sociológica del concepto en la sociedad postindustrial. (Tesis).
- Castán, J. (1976). Los derechos del hombre. Madrid: Reus.
- Chang, G. (2009). Sistema peruano de transferencia de la propiedad. Blog spot. Disponible en: <http://guillermochangabogados.blogspot.pe/2009/12/sistema-peruano-de-transferencia-de-la.html> Accedido el: 20/05/2019

- Dassen, E. & Vera, T. (1990). Argentina. Disponible en: <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/16/elcorpus-y-el-animus-la-polemica-savigny-ihering.pdf> Accedido el: 02/03/2019
- Dávila, O.M. (2017). La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016. (Tesis de Licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima – Perú.
- Díaz, C.A. (2016). La vulneración del derecho de propiedad inmueble, por medio de las invasiones en el distrito de Callería de la provincia de Coronel Portillo del año 2007 al 2014. (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa-Perú.
- Escobar, Y.E. (2018). Análisis del impacto de la aplicación del control interno en empresas inmobiliarias de la zona norte de Guayaquil. Año 2018. (Tesis de Maestría). Universidad De Guayaquil, Guayaquil - Ecuador.
- García, J.M. (1993). Derecho Inmobiliario registral e hipotecario. Tomo II, Madrid: Civitas.
- Gonzales, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 2ª edición, Lima-Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú. Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2015a). Los Derechos Reales y su inscripción registral (2da. ed.) Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú.
- Gonzales, G. (2015b). Derecho Registral y Notarial, Volumen I. Cuarta Edición. Lima: Editorial Ediciones Legales E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2015c). La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2016). Sistema Registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313. Lima: Legales Ediciones.
- Gonzales, J.L. (2000). Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Gaceta Jurídica.
- Llanos, G. (2019). La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código

- civil, en la zona registral N° IX – Sede Lima (Tesis de título profesional). Universidad San Ignacio de Loyola; Lima – Perú.
- Malaver, R.C. (2017). La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana. (Tesis de Maestría). Universidad Inca Garcilaso De La Vega, Lima.
- Medina, M.C. (2017). La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos en los años 2015 - 2016. (Tesis de Licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima — Perú.
- Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis: Revista de Derecho*, (67).
- Membrillo, F. (2017). La oposición al procedimiento de inscripción registral de un título fraudulento. (Tesis de Licenciatura). Universidad César Vallejo, Lima-Perú.
- Mendoza, G. (2013). La fe Pública Registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Mendoza, G. (2015). El fraude registral y los sistemas iberoamericanos. I Congreso Internacional De Derecho Registral: “Los sistemas iberoamericanos y el fraude”, Cusco-Perú.
- Morales, J. (2000). La Seguridad Jurídica y los Principios Registrales. En: *Temas de Derecho Registral*. Tomo III. Diciembre.
- Muccioli, N. (2004). *Efficacia del contratto e circolazione della ricchezza*. Cedam, Padua.
- Ninamancco, F. (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. *Gaceta civil & procesal civil*, 23, pp. 69-76.
- Núñez, L. (2015). El Sistema Registral Peruano, Blog de revista electrónica El Visir. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/> Accedido el: 01/06/2019
- Pachas, K.R. (2017). La inscripción registral a propósito de la Ley N° 30313. (Tesis de especialidad). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- Pau, A. (2001). *La publicidad registral*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.

- Peña, R.P. & Zuleta, S. (2018). El derecho al despojo en Colombia: un análisis de la regulación de adjudicación de baldíos desde abajo. *Análisis político*, 92, pp. 3-17.
- Pérez, A. (1994). *La Seguridad Jurídica*. Segunda Edición. Barcelona: Editorial Ariel.
- Pérez, K.R. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble (Tesis de Maestría). Universidad Señor De Sipán; Pimentel – Perú.
- Pozo, J.E. (2015a). Continúan los desaciertos: competencia o incompetencia notarial para actos de disposición de inmuebles. *Gaceta civil & procesal civil*, 20, pp. 305-313.
- Pozo, J.E. (2015b). ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N° 30313? *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 23, pp. 61-68.
- Quinde, K. (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes? (Tesis para optar el título de Abogado). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho. Piura, Perú.
- Rojas, J.A.E. (2018). Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro. (Tesis de Maestría). Universidad San Martín de Porras, Lima – Perú.
- Sepúlveda, M. & Saquel, M. (2015). El Fraude inmobiliario en Chile. *Revista Fojas*, (35).
- Sottomayor, M.C. (2010). *Invalidez e registo, A protecção do terceiro adquirente de boa fé*, Edições Almedina, Coimbra.
- Umaña, M. (2002). *Inversión Extranjera Directa en Centro América: El rol de la seguridad jurídica*.
- Vallet de Goytisolo, J.B. (1973). *Panorama de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.
- Vera, P. (2018). Imaginarios del patrimonio en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10(1), pp. 49-67.

- Vidal, R. (2013). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la protección legal que brinda el sistema registral. Disponible en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf) Accedido el: 22/04/2019
- Villey, M. (1981). En torno al contrato, la propiedad y la obligación. Buenos Aires: Ghersi Editor.
- Vivar, E. (1998). La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

# ANEXOS

## ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOS
<p><b>PROBLEMA GENERAL:</b> ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL:</b> Determinar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018</p>	<p><b>HIPOTESIS GENERAL</b> Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica</p>	<p>Variable dependiente: Seguridad jurídica</p> <p>Variable independiente: Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación</p>	<p>Tipo de estudio: Observacional, transversal, prospectivo y analítico.</p> <p>Diseño: Correlacional</p> <p>Población y muestra: Registrador público=5 Abogados que laboran en notarias=21 Solicitudes de cancelación=10</p> <p>Instrumento: Escala sobre seguridad jurídica Ficha de análisis documental</p>
<p><b>PROBLEMA ESPECIFICO (1)</b> ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?</p>	<p><b>OBJETIVO ESPECIFICO (1)</b> Establecer la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018</p>	<p><b>HIPOTESIS ESPECIFICA (1)</b> Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, en la dimensión oposición de inscripción registral en trámite son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.</p>	<p>Variable dependiente: Seguridad jurídica en la dimensión Oposición de inscripción registral en trámite</p> <p>Variable independiente: Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación</p>	<p>Instrumento: Escala sobre seguridad jurídica Ficha de análisis documental</p>



<p><b>PROBLEMA ESPECIFICO (2)</b> ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?</p>	<p><b>OBJETIVO ESPECIFICO (2)</b> Evaluar la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018</p>	<p><b>HIPOTESIS ESPECIFICA (2)</b> Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, en la dimensión cancelación de un asiento de inscripción son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.</p>	<p>Variable dependiente: Seguridad jurídica en la dimensión Cancelación de un asiento de inscripción</p> <p>Variable independiente: Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación</p>	
<p><b>PROBLEMA ESPECIFICO (3)</b> ¿Cuál es la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018?</p>	<p><b>OBJETIVO ESPECIFICO (3)</b> Medir la eficacia de la Ley N° 30313 en seguridad jurídica en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018</p>	<p><b>HIPOTESIS ESPECIFICA (3)</b> Si, la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, en la dimensión modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil son adecuados, entonces si estarán produciendo eficacia en seguridad jurídica.</p>	<p>Variable dependiente: Seguridad jurídica en la dimensión Modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil</p> <p>Variable independiente: Ley N° 30313 respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación</p>	

**ANEXO 02: CONSENTIMIENTO INFORMADO**

**TITULO:** EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN SEGURIDAD JURIDICA RESPECTO A LA CANCELACION DEL ASIEN TO REGISTRAL POR SUPLANTACION DE IDENTIDAD O FALSIFICACION DE DOCUMENTACION EN LA ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015-2018.

Yo, ....., estoy de acuerdo en participar en la presente investigación, cuyo objetivo es determinar la eficacia de la ley n° 30313 en seguridad jurídica respecto a la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación en la zona registral N° VI Sede Pucallpa, periodo 2015-2018.

**Entiendo que mi participación es voluntaria, que mis respuestas serán confidenciales y que no recibiré dinero por mi colaboración.**

Permito que la información obtenida sea utilizada sólo con fines de investigación.

\_\_\_\_\_  
Firma del participante

\_\_\_\_\_  
Firma investigador

Fecha: ...../...../.....

**ANEXO 03: INSTRUMENTOS**CÓDIGO: \_\_\_\_\_ 

FECHA: ----/----/----

**ESCALA SOBRE SEGURIDAD JURIDICA**

**TÍTULO:** EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN SEGURIDAD JURIDICA RESPECTO A LA CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPLANTACION DE IDENTIDAD O FALSIFICACION DE DOCUMENTACION EN LA ZONA REGISTRAL N° VI SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015-2018.

**INSTRUCCIONES:**

Estimado señor(a), solicitamos su participación en el presente estudio de investigación, que es de carácter anónimo, se garantiza la confidencialidad y se le solicita que responda todos los enunciados con sinceridad. Agradezco anticipadamente su colaboración.

**Gracias****I. CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

1. Edad: \_\_\_\_\_ en años
2. Género:
  - a) Masculino ( )
  - b) Femenino ( )
3. Profesión:
  - a) Registrador público ( )
  - b) Abogado que labora en notarias ( )

**II. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD JURIDICA DE LA LEY N° 30313:****INSTRUCCIONES:**

Lea detenidamente y escriba el número que Ud. crea conveniente. Se le recomienda responder con la mayor sinceridad posible. En el recuadro siguiente existen 5 categorías representadas por números que van del 1 al 5.

<b>Muy en desacuerdo</b>	<b>En desacuerdo</b>	<b>Ni de acuerdo ni en desacuerdo</b>	<b>De acuerdo</b>	<b>Muy de acuerdo</b>
1	2	3	4	5

<b>ENUNCIADO</b>	<b>RESPUESTA</b>
1. Considera usted que el revisar los títulos archivados de los asientos registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.	
2. La auténtica seguridad jurídica se logra con la indagación rigurosa de los antecedentes registrales, es decir, con el estudio de los títulos archivados	
3. La exigencia de revisar los títulos archivados, perjudica la economía del tercero y a la vez afecta el otorgamiento de garantías hipotecarias al elevarse las tasas por la desconfianza que dicha exigencia genera	
4. La implementación de mayores mecanismos de seguridad, como la revisión de títulos archivados, disminuiría la rápida circulación del tráfico jurídico de bienes	
5. La exigencia de revisar los títulos archivados, genera una desconfianza hacia los Registros Públicos al no ser posible confiar plenamente en lo que consta inscrito en la partida registral	
6. Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil representa un menoscabo al propietario legítimo	
7. Considera usted que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014 del Código Civil protege en demasía al tercero adquirente de buena fe	
8. Considera usted que la Ley N° 30313 favorece ampliamente al tercero adquirente de buena fe, mientras que el propietario legítimo es despojado de su propiedad	
9. La posibilidad de cancelar un asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos ha sido eficaz al poder cancelarse con la nueva ley por vía administrativa	
10. El tercero adquirente es quien tiene un claro beneficio respecto a los efectos de la cancelación de un asiento registral, establecido en el artículo 5° de la Ley N° 30313	
11. La cancelación de un asiento registral y sus efectos señalados en el artículo 5° de la Ley N° 30313, representa un menoscabo al propietario legítimo	
12. Desde la promulgación de la Ley N° 30313, ésta ha representado un mayor nivel de seguridad jurídica frente a la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario	
13. En la inscripción de asientos registrales por documentos falsificados, quien debería mantener la adquisición del predio es el propietario legítimo	
14. Considera usted que la aplicación del artículo 2014 se contrapone al artículo 2013 del Código Civil, artículos modificados con la Ley N° 30313	
15. Considera usted que los propietarios de un predio se sienten protegidos por los mecanismos legales, registrales y notariales existentes para proteger y salvaguardar su propiedad	

CÓDIGO: \_\_\_\_\_

FECHA: -----/-----/-----

**FICHA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

**TÍTULO:** EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN SEGURIDAD JURIDICA RESPECTO A LA CANCELACION DEL ASIEN TO REGISTRAL POR SUPLANTACION DE IDENTIDAD O FALSIFICACION DE DOCUMENTACION EN LA ZONA REGISTRAL N° VI SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015-2018.

**INSTRUCCIONES:**

Estimado señor(a), se le solicita muy amablemente que complete todos los datos solicitados. Agradezco anticipadamente su colaboración.

**Gracias****I. CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS:**

1. Resolución Jefatural N° \_\_\_\_\_

2. Periodo 2015

Se resolvió:

- a) Asientos cancelados ( )
- b) Desestimación por improcedencia ( )
- c) Desestimación por inadmisibilidad ( )
- d) Inhibición ( )

3. Periodo 2016

Se resolvió:

- a) Asientos cancelados ( )
- b) Desestimación por improcedencia ( )
- c) Desestimación por inadmisibilidad ( )
- d) Inhibición ( )

4. Periodo 2017

Se resolvió:

- a) Asientos cancelados ( )
- b) Desestimación por improcedencia ( )
- c) Desestimación por inadmisibilidad ( )
- d) Inhibición ( )

5. Periodo 2018

Se resolvió:

- a) Asientos cancelados ( )
- b) Desestimación por improcedencia ( )
- c) Desestimación por inadmisibilidad ( )
- d) Inhibición ( )

**ANEXO 04: TABLA DE VALORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN SEGÚN EXPERTOS**

<b>VARIABLE (ítems)</b>	<b>Respuesta positiva (1 punto)</b>	<b>Respuesta negativa (0 puntos)</b>
El cuestionario permite cumplir con los objetivos de la investigación		
Existe congruencia entre el problema, el objetivo y la hipótesis de la investigación		
Las principales variables de la investigación están consideradas en el instrumento		
Los datos complementarios de la investigación son adecuados		
Están especificadas con claridad las preguntas relacionadas con la hipótesis de investigación		
El cuestionario es posible aplicarlo a otros estudios similares		
El orden de las preguntas es adecuado		
El vocabulario es correcto		
El número de preguntas es suficiente o muy amplio		
Las preguntas tienen carácter de excluyentes		

**Sugerencias:**.....

.....

.....

.....

.....

**Experto**

## NOTA BIOGRÁFICA

Lady Linda Grández del Aguila, nació un 22 de abril del año 1981, en la ciudad de Pucallpa, distrito de Callería, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, es hija menor de tres hermanos, siendo sus padres Gilberto Grández Flores y Nery Luz del Águila Ruiz, cursó sus estudios primarios en la Institución Educativa N° 64040 “José Abelardo Quiñones”, en la ciudad de Pucallpa – Ucayali, entre los años 1985 - 1990, empezando su etapa escolar a los 3 años de edad; sus estudios secundarios los realizó en el “Colegio San Fernando”, en la ciudad de Pucallpa entre los años 1991 – 1995. Ingresó a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, siendo la primera promoción de derecho de dicha casa superior de estudios, donde de manera satisfactoria cursó estudios entre los años 1998-2003; sus estudios de maestría en Derecho Civil y Comercial, los realizó en la Universidad Nacional Hermilio Valdizán”, al igual que sus estudios de Doctorado en Derecho.

Se graduó de abogada en el año 2009, realizando prácticas pre profesionales, en la Corte Superior de Justicia de Ucayali, en el estudio Jurídico Vera & Asociados en la ciudad de Iquitos, en el estudio jurídico Del Águila & Asociados, en la ciudad de Pucallpa; asimismo, realizó sus prácticas profesionales en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en donde desde el año 2010, se desempeña como Registradora Pública. Ha sido Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, y coordinadora académica de la misma institución. Actualmente se desempeña como Registradora Pública titular de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa y vive en la ciudad de Pucallpa junto con su familia.



**ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE DOCTOR**

En el Auditorio de la Escuela de Posgrado; siendo las **13:00h**, del día **lunes 14 DE OCTUBRE DE 2019**; el aspirante la **Grado de Doctor en Derecho, Doña, Lady Linda GRANDEZ DEL AGUILA**, procedió al acto de Defensa de su Tesis titulado: **"EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN LA SEGURIDAD JURÍDICA RESPECTO A LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTACIÓN EN LA ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015 - 2018"**, ante los miembros del Jurado de Tesis señores:

Dr. Amancio Ricardo ROJAS COTRINA	Presidente
Dr. Hamilton ESTACIO FLORES	Secretario
Dr. Lenin Domingo ALVARADO VARA	Vocal
Dra. Nancy G. VERAMENDI VILLAVICENCIOS	Vocal
Dr. Armando PIZARRO ALEJANDRO	Vocal

**Asesor de tesis:** Dr. Erasmo SANTILLAN OLIVA (Resolución N° 02716-2019-UNHEVAL/EPG-D)

Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado y público asistente.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación de la aspirante a Doctor, teniendo presente los criterios siguientes:

- a) Presentación personal.
- b) Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y solución a un problema social y recomendaciones.
- c) Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado y público asistente.
- d) Dicción y dominio de escenario.

Así mismo, el Jurado planteó a la tesis **las observaciones** siguientes:

.....  
.....  
.....

Obteniendo en consecuencia la Doctorando la Nota de Diez y seis (16)  
Equivalente a BUENO, por lo que se declara APROBADO  
(Aprobado ó desaprobado)

Los miembros del Jurado firman la presente **ACTA** en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las 13:00 horas del 14 de octubre de 2019.

.....  
**PRESIDENTE**  
DNI N° 04025628

.....  
**SECRETARIO**  
DNI N° 22520887

.....  
**VOCAL**  
DNI N° 22421418

.....  
**VOCAL**  
DNI N° 22421418

.....  
**VOCAL**  
DNI N° 22720910

**Leyenda:**  
19 a 20: Excelente  
17 a 18: Muy Bueno  
14 a 16: Bueno

(Resolución N° 0613-2019-UNHEVAL/EPG-D)



AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICAS DE POSGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos del autor de la tesis)

Apellidos y Nombres: GRANDEZ DEZ AGUILA LADY LINDA

DNI: 40940173 Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Teléfonos Casa \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_ Oficina \_\_\_\_\_

2. IDENTIFICACION DE LA TESIS

Posgrado	
Doctorado:	<u>DERECHO</u>

Grado Académico obtenido:

DOCTOR

Título de la tesis:

EFICACIA DE LA LEY N° 30313 EN LA SEGURIDAD JURIDICA RESPECTO A LA CANCELACION DEL ASIENTO REGISTRAL POR SUPANTACION DE IDENTIDAD O FALSIFICACION DE DOCUMENTACION EN LA ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA, PERIODO 2015-2018

Tipo de acceso que autoriza el autor:

Marcar "X"	Categoría de Acceso	Descripción de Acceso
<input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICO	Es público y accesible el documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio.
<input type="checkbox"/>	RESTRINGIDO	Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, mas no al texto completo.

Al elegir la opción "Público" a través de la presente autorizo de manera gratuita al Repositorio Institucional – UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web repositorio.unheval.edu.pe, por un plazo indefinido, consintiendo que dicha autorización cualquiera tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

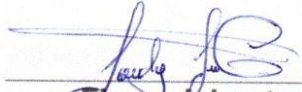
En caso haya marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso: \_\_\_\_\_

Asimismo, pedimos indicar el periodo de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

( ) 1 año      ( ) 2 años      ( ) 3 años      ( ) 4 años

Luego del periodo señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasara a ser de acceso público.

Fecha de firma: 19/10/19

  
Firma del autor