

La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú



HENRY HUANCO PISCOCHE

Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
Maestría en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria por la Universidad de Barcelona.
Profesor de Derecho Civil en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas
Fundador y Presidente de la Asociación Peruana de Derecho Inmobiliario



SUMARIO:

- I. Planteamiento del problema.
- II. Intentos de solución.
 1. La anotación preventiva por presunta falsedad documentaria o suplantación de identidad.
 2. La Alerta Registral.
 3. El bloqueo por presunta falsificación de documentos.
 4. La inmovilización temporal de partidas de predios.
- III. La Ley 30313.
 1. Los antecedentes.
 2. Análisis de la Ley.
 - 2.1. Creación de dos procedimientos registrales.
 - 2.2. La Fe Pública Registral se extiende al título archivado.
 - 2.3. Restricción de la competencia notarial.
 - 2.4. Dejando de lado al tercero amparado en la Fe Pública Registral.
 - 2.5. La calificación de laudos arbitrales.
- IV. Conclusiones.

AUTOR NACIONAL

ADVOCATUS | 31

RESUMEN:

Hace varios años es cada vez más común escuchar noticias de personas que han sido despojadas de sus propiedades por una transferencia basada en documentos falsos o en transacciones en las que no han intervenido. En el presente artículo analizaremos los distintos mecanismos legales previstos para hacer frente a los fraudes inmobiliarios, prestando especial atención a la Ley 30313.

Palabras clave: Henry Huanco; Derecho Civil; Derecho Inmobiliario; Derecho Registral; fraude inmobiliario; propiedad; buena fe registral.

ABSTRACT

Several years ago, it is increasingly common to hear news of people who have been stripped of their properties for a transfer based on false documents or transactions in which they have not intervened. In this article we will discuss the envisaged legal mechanisms to deal with real estate fraud, paying special attention to the Law 30313.

Keywords: Henry Huanco; Civil Law; Real State Law; Registration Law; real estate fraud; property; good faith registration.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La propiedad es considerada por la Constitución Política del Perú como un derecho fundamental. Además, el inmueble destinado a vivienda, por lo general, es el activo más importante que tiene una persona a lo largo de toda su vida. Esta importancia jurídica y económica de la propiedad inmobiliaria se está viendo vulnerada en nuestro país por los denominados fraudes inmobiliarios. En efecto, desde hace ya varios años cada vez es más común ver en la prensa (escrita, radial y televisiva) noticias de personas que han sido despojadas de sus propiedades por una transferencia basada en documentos falsos o en transacciones en las que no han intervenido. Y lo peor es que, en la mayoría de los casos, cuando pretenden recuperar su propiedad, no lo pueden hacer, debido a un instituto jurídico denominado Fe Pública Registral.

Desde el punto de vista de un ciudadano común, esto es sorprendente, pues no es concebible que la propia ley impida recuperar la propiedad a un legítimo propietario por una transferencia hecha en base a un fraude inmobiliario. Estos fraudes se manifiestan, principalmente, de las siguientes formas:

- (i) Suplantación de contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales. En este caso, se presenta ante el Notario una persona distinta a la que dice ser (con DNI falso), y el Notario, no percatándose de ello, eleva la minuta a escritura pública. Una vez que pasa este primer filtro, el Registrador

tampoco se percató de esta situación, pues éste no verifica la identidad de los comparecientes (que se supone fue bien hecha por el Notario), sino sólo la validez y legalidad del acto materia de inscripción.

- (ii) Falsificación de partes notariales, judiciales o documentos provenientes de sede arbitral o administrativa y, en especial, los que provienen de ciudades distintas a donde se pretende lograr la inscripción. En este caso, no existe forma de que el Registrador Público pueda corroborar la autenticidad de tales documentos por la natural imposibilidad de contar con herramientas suficientes y plenamente fiables que permitan tener un compendio actualizado de firmas y sellos de los funcionarios o servidores públicos con alcance nacional.

Además, en este caso, los títulos falsificados no pasan por el filtro del Notario, sino ingresan directamente a los Registros Públicos.

- (iii) Uso de un falso poder de representación en una compraventa: es decir, quien celebra la compraventa es la persona quien dice ser y lo hace en una escritura pública verdadera; sin embargo, esta persona no actúa en nombre propio, sino en supuesta representación del real propietario, al amparo de un poder que no le otorgaron. A diferencia del supuesto anterior, la falsificación no es de la escritura pública de compraventa, sino del poder de representación.

En este caso, el Notario, no percatándose de tal situación, eleva la minuta a escritura pública y la envía a los Registros Públicos, que inscribe dicha transferencia.

En todos los casos descritos, una vez que el título logra inscribirse en los Registros Públicos, inmediatamente, se transfiere a un tercero con la finalidad de que éste pueda ampararse en la Fe Pública Registral.

Para hacer frente a estos fraudes inmobiliarios, el Estado ha venido instaurando diversos mecanismos legales; sin embargo, los grupos delincuenciales que realizan estos actos fraudulentos han sabido esquivar tales mecanismos e, inclusive, otras medidas de seguridad que utilizan las notarias como la identificación de huellas digitales (biométrica). Como un intento adicional, el 26 de marzo de 2015 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley 30313 (en adelante, la "Ley"). Cabe señalar que según la propia Ley, en un plazo no mayor de 90 días calendarios, se debió haber aprobado su reglamento; sin embargo, hasta la fecha aún está pendiente.

En el presente artículo analizaremos los distintos mecanismos legales previstos para hacer frente a los fraudes inmobiliarios y las principales disposiciones de la Ley.

II. INTENTOS DE SOLUCIÓN

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para cumplir con su misión de otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto de la titularidad de los diferentes derechos que en él se publicitan, ha ido progresivamente implementando diversos mecanismos para hacer frente a este grave problema. Estos mecanismos son los siguientes:

1. La anotación preventiva por presunta falsedad documentaria o suplantación de identidad.

La quinta y sexta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049 –Decreto Legislativo del Notariado, de fecha 25 de junio de 2008, desarrollada posteriormente

por la Directiva N° 315-2013-SUNARP/SN del 25 de noviembre de 2013, prevé la extensión de anotaciones preventivas por presunta falsificación de partes o escrituras públicas o por presunta suplantación de identidad de los otorgantes en dichos documentos.

Tales disposiciones señalan que en el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, el notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento, en un plazo no mayor de tres días hábiles de conocer este hecho, deberá comunicar esta circunstancia al Registro Público, bajo su responsabilidad, y solicitar una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha del asiento de presentación.

Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado. Vencido el referido plazo de 1 año, sino se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

Asimismo, en el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado a los otorgantes, la norma indica que el notario ante quien se otorgó dicho instrumento podrá solicitar al Registro Público, bajo su responsabilidad, una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado. Vencido el referido plazo de 1 año, sin que se

hayan anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

Como se puede apreciar, las medidas descritas no impiden la inscripción del título basado en un documento falso o en una suplantación de identidad, sino sólo permite la anotación preventiva que será útil siempre que se obtenga una sentencia favorable en sede judicial.

2. La Alerta Registral.

Este mecanismo está regulado en la Directiva N° 06-2013-SUNARP-SN, aprobada por la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN del 18 de julio de 2013. Es un servicio gratuito que permite informar al titular registral de un derecho, mediante correo electrónico, respecto del título o títulos que se han presentado para su inscripción en la partida registral en la que tiene inscrito su derecho; sin embargo, no le permite intervenir en dicho procedimiento de solicitud de inscripción registral.

Cabe señalar que la mayoría de personas que tienen algún derecho inscrito en los Registros Públicos no utilizan este servicio (ya sea por desconocimiento o desinterés). Además, en este caso, es el propio titular del derecho quien debe estar atento a las alertas comunicadas por Registros Públicos, de lo contrario, podrá ser perjudicado con un fraude inmobiliario.

3. El Bloqueo por presunta falsificación de documentos.

Este mecanismo está regulado en la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 019-2012-SUNARP-SN del 27 de febrero de 2012. Mediante este mecanismo se anota el bloqueo en la partida registral para publicitar la detección, en sede registral, de la existencia de un asiento extendido en mérito de un título que contiene presuntamente documentos falsificados. Con ello, se garantiza la prioridad de la eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional y se asegura el cumplimiento de la decisión definitiva a emitirse en el Poder Judicial, mediante la cual se declare

la nulidad de los asientos o, eventualmente, de toda la partida registral.

La Directiva se aplica sólo en el caso de la detección de asientos registrales extendidos en mérito de instrumentos públicos notariales protocolares, resoluciones administrativas, documentos consulares, resoluciones judiciales o laudos arbitrales.

La denuncia por presunta falsificación de documentos puede ser presentada por el administrado, cualquier funcionario o servidor de la SUNARP o de cualquier entidad pública que tome conocimiento de la irregularidad. Esta denuncia se dirige a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, conteniendo la indicación de los hechos, la información que permita su constatación, el aporte de la evidencia o su descripción para que la entidad proceda a su ubicación.

Según indica la propia Directiva, la denuncia por presunta falsificación de documentos es el escrito formulado por el administrado y dirigido a la Jefatura de la Zona Registral respectiva, comunicando exclusivamente la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título que contiene presuntamente un documento falsificado. La anotación del bloqueo es una medida temporal, pues tiene una duración de 120 días hábiles contados desde el día siguiente hábil a la extensión de su anotación en la partida registral.

Como se puede apreciar, este mecanismo también se aplica para títulos ya inscritos, es decir, es un mecanismo que no previene la inscripción fraudulenta.

4. La inmovilización temporal de partidas de predios.

Este mecanismo está regulado en la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP-SN del 25 de noviembre de 2013. Se trata de un mecanismo que, mediante escritura pública unilateral del titular inscrito, permite inmovilizar temporal y voluntariamente la partida de un inmueble

inscrito en los Registros Públicos, para que no pueda inscribirse durante el plazo máximo de 10 años algún acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento (salvo mandatos judiciales, actos administrativos, decisiones arbitrales, entre otros indicados en la Directiva). Así, en caso el titular registral pretenda inscribir algún título, deberá realizar un procedimiento también por escritura pública unilateral de levantamiento de la inmovilización.

Sin embargo, la deficiencia de este mecanismo es que la propia solicitud de inmovilización y su levantamiento también pueden ser realizados mediante falsificación de documentos o suplantación de identidad. Además, los costos que involucran ambos actos deben ser asumidos por el titular registral.

III. LA LEY 30313

El 26 de marzo de 2015 se publicó en el Diario Oficial El Peruano la Ley 30313. Esta norma fue promovida por diversos proyectos de ley, que analizaremos a continuación para verificar qué aspectos de cada proyecto fue incluido en la Ley y posteriormente analizaremos el contenido de la Ley.

1. Los antecedentes.

(i) El Proyecto de Ley N° 2996/2013-PE presentado por el Poder Ejecutivo que acogió la propuesta de la SUNARP planteó las siguientes medidas legislativas:

- Incorporar supuestos especiales de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, por suplantación o falsificación.
- Incorporar supuestos especiales de cancelación del asiento registral mediante un procedimiento seguido ante la SUNARP, por suplantación o falsificación.
- Autorizar a la SUNARP que reglamentariamente disponga el título formal que deben contener las decisiones arbitrales sobre actos o derechos ins-

cribibles, dado que en la actualidad no existen mecanismos oficiales para la acreditación de los árbitros o de las instituciones arbitrales.

- Precisar las obligaciones del notario ante los casos de instrumentos presuntamente falsificados o los casos de suplantación de la identidad del otorgante; en consecuencia: a) los notarios tendrán la obligación de presentar, en el Diario de la Oficina Registral respectiva, la solicitud de anotación preventiva por presunta falsificación del instrumento notarial (protocolar o extraprotocolar) o por suplantación de identidad del otorgante; y, b) los administrados podrán solicitar la cancelación de la inscripción o anotación siempre que presenten la declaración de las autoridades jurisdiccionales o administrativas indicando que el documento que fundamenta la inscripción no ha sido extendido o emitido por ellos.

- Modificar de manera tácita la disposición de rango inferior contenido en el artículo 1 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, en la medida que se permitirá el apersonamiento de terceros al procedimiento iniciado únicamente para oponerse a la inscripción del título en trámite respecto al caso de suplantación de personas o a la falsificación de la documentación presentada al Registro.

(ii) El Proyecto de Ley N° 3029/2013-CR presentado por el congresista José Luna (Solidaridad Nacional) planteó las siguientes medidas legislativas:

- La Fe Pública Registral no debería proteger a terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución, dice que la propiedad

es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación.

- El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad evitando que los actos ilícitos consumen derechos, de lo que debe advertirse que la Fe Pública Registral no ampara los hechos ilícitos, como los derivados del delito, en donde no deberá considerarse la existencia de buena fe del tercero si es que el inmueble se ha transferido en sucesivas oportunidades en un periodo relativamente corto de tiempo.
- (iii) El Proyecto de Ley N° 3350/2013-CR presentado por el congresista Luis Iberico (PPC-APP) sostuvo que el artículo 2014 del Código Civil es insuficiente para garantizar la seguridad en los actos registrales, siendo preciso y hasta urgente incorporar dispositivos para contrarrestar los mecanismos que dispone la delincuencia para burlar la ley. Asimismo, se indicó que debería disponerse en los actos previos, es decir, durante el momento en que un tercero adquiere una propiedad de quien cree está facultado para transferirlo, que la entidad registral a través del registrador debe realizar una verificación de esta capacidad de transferir mediante una notificación tanto en la dirección del bien materia de disposición, como de manera física en una segunda dirección otorgada por el titular, la que puede ser incluso electrónica, esto con el fin que se pueda formular las oposiciones que hubieren dentro de un plazo razonable, en caso de suplantación, estafa, falsificación de documentos y otros casos.
- (iv) Finalmente el Proyecto de Ley N° 3365/2013-CR presentado por la congresista Carmen Omonte (Perú Posible) propuso modificar el artículo 2014 del Código Civil en el sentido que la buena fe del tercero se presume siempre y cuando el propietario originario o

el precedente transferente sean notificados previamente al acto traslativo de dominio por éste o por el tercero mediante carta notarial de fecha cierta.

Finalmente, como apreciaremos del análisis de la Ley, ésta acogió la mayoría de las propuestas del primer proyecto de ley.

2. Análisis de la Ley.

2.1. Creación de dos procedimientos registrales.

La Ley instaura dos nuevos procedimientos registrales: (i) la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite (mecanismo preventivo) y (ii) la solicitud de cancelación del asiento registral ya inscrito (mecanismo correctivo); en ambos casos, por las causales de suplantación de identidad o falsificación de documentos.

(i) Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite:

Es importante precisar que antes de la expedición de la Ley, no existía la posibilidad de interrumpir un trámite de inscripción registral, al ser éste un procedimiento no contencioso. En efecto, en la etapa de calificación registral, y dado que el análisis del registrador es netamente documental, no cabía admitir oposición de terceros en el procedimiento registral, pues en él no se realizan ni tienen que realizarse actuaciones probatorias. Sin embargo, con la promulgación de la Ley se otorga esta posibilidad, pero bajo reglas muy estrictas, como veremos a continuación.

a) Sujetos legitimados

En el caso de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, la Ley no permite que la persona perjudicada con la suplantación o falsificación, como sería el propietario real del inmueble, intervenga en este procedimiento, sino considera como "sujetos legitimados" sólo al notario, cónsul (cuando realice función notarial),

juez, funcionario público o árbitro, presentando los siguientes documentos:

- Declaración notarial o del cónsul (cuando realice función notarial), indicando que se ha suplantado al compareciente, a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar (que dé mérito a la inscripción registral).
- Declaración notarial o del cónsul (cuando realice función notarial), indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar (que dé mérito a la inscripción registral), que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él.
- Oficio del juez indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él.
- Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido emitido por la entidad que representa.
- Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

La norma es muy clara en el sentido de no permitir una oposición hecha: (i) por un sujeto distinto a los indicados expresamente en el numeral 3.1 de la Ley, o (ii) en base a documentos distintos a los indicados expresamente en dicho numeral, pues en ambos casos será rechazada la solicitud, en decisión irrecurrible en sede administrativa. Sin embargo, nada obsta para cuestionar tal decisión en sede judicial.

La imposibilidad de permitir la intervención directa de las personas presuntamente

perjudicadas en el procedimiento registral es, en nuestra opinión, correcta, pues de permitirse ello, esta facultad podría ser ejercida, por algunas personas, únicamente para dilatar la calificación registral, como ya en una ocasión he podido apreciar en mi experiencia profesional.

Adviértase que, a diferencia del supuesto de falsificación de documentos que se ha previsto para todos los procedimientos antes indicados, el supuesto de suplantación de identidad sólo se prevé para el caso del instrumento público expedido por los notarios o cónsules (cuando realicen función notarial). Entonces, si la suplantación se presenta en algún proceso judicial, procedimiento administrativo o actuación arbitral, el perjudicado con la suplantación no podría oponerse al procedimiento de inscripción registral motivado por el parte judicial, documento administrativo o por el laudo arbitral, respectivamente.

Entendemos que, una vez que los sujetos legitimados reciban las respectivas denuncias, estos se encuentran obligados a formular la oposición ante Registros Públicos, por lo que no tendrían la facultad de exigir el pago de algún monto por realizar dicha oposición. Sin embargo, la norma no regula expresamente la responsabilidad de los sujetos legitimados en caso no se opongan o lo hagan de manera tardía, es decir, luego de la inscripción, en cuyo caso, ya no se podría hacer uso de este procedimiento.

b) Plazo de oposición y plazo de resolución

Según la Ley, los documentos antes referidos deberán ser presentados por los sujetos legitimados dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Sin embargo, ¿qué sucedería si el título basado en una suplantación o en un documento falsificado se inscribe antes del vencimiento de dicho plazo, y luego de ello (dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación) se presenta la solicitud de oposición? Dado que este mecanismo, por su naturaleza,

se debe presentar antes de que el título se inscriba, entonces lo correcto hubiera sido indicar ello, es decir, que se puede presentar la oposición antes de que se inscriba el título basado en una suplantación o en un documento falsificado (y no dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación).

Asimismo, la Ley dispone que la persona que presenta la denuncia debe poner en conocimiento de la misma al registrador o al tribunal registral para que oficie al sujeto legitimado según corresponda, y declare la tacha por falsedad documentaria prevista en el artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos (en el caso de falsificación de documentos) o verifique la existencia de la denuncia (en el caso de suplantación de identidad). En este supuesto, tampoco se establece la responsabilidad del registrador o del tribunal registral, si no cumple con enviar dicho oficio o si lo hace de manera tardía.

De otro lado, dado que no se establece una formalidad específica tanto para denunciar la suplantación o la falsificación, como para poner en conocimiento de la misma al registrador o al tribunal registral, la denuncia se podría realizar de cualquier forma, aunque lo recomendable es hacerlo por escrito.

Asimismo, como quiera que se trata de un procedimiento registral en trámite, cuyo título que lo originó viene siendo calificado por el Registrador, será éste o el Tribunal Registral quien resuelva la denuncia. La norma tampoco establece un plazo para resolver la solicitud de oposición.

Finalmente, este mecanismo debe complementarse con la Alerta Registral, para que la persona que pueda ser perjudicada con la suplantación o la falsificación se entere

el momento en que se pretenda realizar alguna inscripción sobre el predio, e inmediatamente, formule la denuncia respectiva.

(ii) Cancelación de asientos registrales

Antes de la vigencia de la Ley, si se lograba inscribir la transacción por más fraudulenta que haya sido, ésta adquiría consolidación; es decir, era válida frente a otras personas e, incluso, frente al propietario real. Asimismo, la cancelación, en principio, sólo procedía a través de un largo, costoso e impredecible proceso judicial.

El procedimiento de cancelación, a diferencia de la oposición, se presenta cuando el título ya está inscrito. Los sujetos legitimados para presentar las solicitudes y los documentos idóneos para dicho efecto son los mismos que para la oposición, es decir, los indicados expresamente en el numeral 3.1 de la Ley¹. Las causales son también similares: suplantación de identidad o falsificación de documentos.

A diferencia de la oposición en que simplemente no se inscribe un título, en este caso se cancela uno ya inscrito. Por ello, se atribuye la responsabilidad de dicha cancelación al sujeto legitimado que haya solicitado la cancelación, pues bastará que éste presente cualquiera de los documentos indicados en el numeral 3.1 de la Ley según corresponda, para que se proceda a cancelar el asiento registral.

El jefe zonal de la Oficina Registral de la SUNARP es el competente para recibir las solicitudes de cancelación de asientos registrales por suplantación de identidad o falsificación de documentos y disponer, de ser el caso, la cancelación del asiento. Su decisión de cancelar es irrecurrible en

1. No obstante que en el numeral 4.1 de la Ley sólo se señala “[...] presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos [...]”, sin hacer mención expresa a los documentos arbitrales, consideramos que, por interpretación sistemática, éstos también están incluidos.

sede administrativa, es decir, podría ser cuestionado sólo en sede judicial. Además, dado que la norma no prohíbe la posibilidad de cuestionar en sede administrativa la decisión de no cancelar el asiento registral, se entendería que sí es posible realizar tal cuestionamiento en dicha sede.

El plazo para resolver la solicitud de cancelación del asiento registral se establecerá en el Reglamento. Sin embargo, la Ley no se pronuncia sobre el plazo para presentar la solicitud de cancelación, ¿acaso se podría cancelar un asiento por más antiguo que éste sea? Dado que no se restringe tal posibilidad, la respuesta sería afirmativa.

Asimismo, según el artículo 5 de la Ley, la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudica a las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación. Es decir, por más que el propietario perjudicado logre cancelar el asiento originado por la suplantación o falsificación puede que no mantenga su propiedad si, con fecha anterior a la cancelación, existe una transferencia a favor de un tercero amparado en la Fe Pública Registral.

Finalmente, es necesario precisar que tanto la oposición como la solicitud de cancelación sólo se refieren a los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos; sin embargo, la Ley no ha previsto expresamente una solución para el caso de la falsificación de poderes, que es otra manifestación del fraude inmobiliario, conforme lo detallamos en el acápite (iii) del numeral 1 del presente artículo.

2.2. La Fe Pública Registral se extiende al título archivado.

La Fe Pública Registral es el principio registral que protege al tercero de buena fe, quien

adquiere, a título oneroso, algún derecho de una persona que en el Registro aparece con facultades para otorgar tal derecho, por más que después de la inscripción de su derecho, se anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos.

Antes de la Ley, la interpretación que se hacía de esta última frase: "causas que no consten en los Registros Públicos" fue objeto de controversia, en el sentido de si se refería sólo a los asientos registrales o incluía también a los títulos archivados. La Ley despeja tal duda indicando expresamente que, para beneficiarse de la Fe Pública Registral, el tercero debe revisar los asientos registrales y los títulos archivados.

Esta situación no sólo recortará la fluidez del tráfico inmobiliario, sino también elevará los costos de transacción, pues se deberá solicitar las copias de los títulos archivados a los Registros Públicos y, en los casos en los que el inmueble se encuentre en otra ciudad, se tendrá que solicitar en la oficina registral respectiva. Además, cada título tiene una naturaleza jurídica distinta, por lo que se deberá convocar a los especialistas de cada materia para efectuar el respectivo estudio de títulos.

¿Cuál ha sido el propósito del legislador al exigir que el conocimiento se extienda al título archivado? Seguramente habría pensado que con la revisión del título archivado, el tercero adquirente se podría percatar de la suplantación de identidad o de la falsificación de documentos; sin embargo, ello no es del todo cierto, pues si ni siquiera los registradores, al momento de realizar la calificación registral, se percatan de ello, es posible que el tercero adquirente tampoco pueda advertir tales irregularidades.

2.3 Restricción de la competencia notarial.

En la mayoría de los casos, el *modus operandi* de los grupos delincuenciales que realizan los fraudes inmobiliarios es realizar las transacciones (con suplantación de identidad o en base a documentos falsificados) en notarias que se ubiquen en lugares muy alejados, con la

finalidad de evitar –lo que en la práctica viene sucediendo– que el Registrador se comunique con el notario para confirmar la veracidad del documento.

Por ello, la Ley ha dispuesto que los actos de disposición o gravamen *inter vivos* de bienes inmuebles, sólo podrán ser realizadas ante el notario de la provincia en donde se ubican los mismos. En consecuencia, los actos notariales serán nulos si los bienes a los que se refieren están fuera de la localidad del notario que los realizó. Adviértase que la norma utiliza el término general “actuaciones notariales”.

Antes de la expedición de la Ley, era válido celebrar transacciones en cualquier Notaría de Lima sobre inmuebles ubicados en cualquier parte del Perú, considerando que la mayoría de empresas tiene su sede en Lima. Con la Ley, ello ya no será posible.

Esta disposición también generará mayores costos de transacción, pues las partes deberán trasladarse o deberán otorgar un poder para que otra persona se traslade en representación de ellas, a la oficina de la Notaría competente.

Al respecto, mediante comunicado conjunto publicado el 27 de marzo, el Colegio de Notarios de Lima y la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú, se han manifestado en contra de esta disposición, pues –según dicen– “*perjudica directamente a los ancianos, a las personas discapacitadas, a los ciudadanos con carencia de recursos económicos, especialmente a los más pobres, y a aquellos que cuentan con escaso tiempo para realizar gestiones, entre las que se hallan las de tipo notarial*”. Es cierto también que esta disposición afectará económicamente a las Notarías de la capital, pues seguramente reducirá las transacciones tramitadas en sus despachos.

2.4. Dejando de lado al tercero amparado en la Fe Pública Registral.

Finalmente, la Ley modifica la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado. Así, se mantiene la facultad de los notarios de que, en caso identi-

quen inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extra protocolares presumiblemente falsificados, que supuestamente se le atribuye, éstos pueden presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

Dicha anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Y se podrá correlacionar con la anotación de la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, surtiendo sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación preventiva.

Sin embargo, la novedad está en que esta anotación preventiva notarial se puede realizar aún si consta inscrito un tercero que ya haya adquirido la propiedad del inmueble. Con ello claramente se perjudica al tercero, pues en la partida de su inmueble constará dicha anotación, y si lo quiere transferir, difícilmente alguien comprará su inmueble cuando en su partida conste tal anotación. Adviértase que con ello se deja de tutelar inclusive al tercero que adquirió bajo la Fe Pública Registral. Sin embargo, debemos precisar que dicho tercero no será privado de su propiedad, si su adquisición se basó en la Fe Pública Registral.

2.5. La calificación de laudos arbitrales.

El Artículo 6 de La Ley señaló que la SUNARP iba a imponer una formalidad específica para las decisiones arbitrales que pretendiesen ser anotadas o inscritas en los Registros Públicos, conforme al principio de Titulación Auténtica.

Así, mediante Resolución del Superintendente de los Registros Públicos N° 196-2015-SUNARP/SN publicada el 15 de agosto de 2015, se modificó el artículo 10-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y se dispuso que para que una decisión arbitral sea anotada o inscrita en los Registros Públicos será necesario que tal decisión sea previamente protocolizada ante un Notario; es decir, que se presente ante el Notario y éste lo inserte en su archivo notarial, para pos-

teriormente enviarlo a la institución registral para su inscripción. Asimismo, el parte notarial que se enviará a los Registros estará conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de su notificación del laudo a las partes.

Recuérdese que anteriormente el mismo árbitro estaba facultado para enviar directamente tal decisión a los Registros Públicos, siendo suficiente con el envío de: (i) la copia certificada (no notarial) del laudo arbitral, con la constancia de haber sido notificado a las partes, (ii) copia certificada (notarial) del convenio arbitral; y (iii) copias certificadas (notariales) de los documentos de identidad de los árbitros y de quien certifica la copia del laudo.

Asimismo, dicha resolución indicó que para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.

Finalmente, la resolución incluyó el Artículo 32-A al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos indicando que tratándose del convenio arbitral, la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral.

De otro lado, el 26 de setiembre de 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1231 que modificó e incorporó diversas normas al Decreto Legislativo N° 1071 que norma el arbitraje. Entre las disposiciones más resaltantes constan las que indican lo siguiente: (i) Cuando la demanda o la reconvencción verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, el Tribunal Arbitral solicitará la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo; la anotación se solicitará dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la admisión de la demanda o la reconvencción; y (ii) Para que

se inscriba en los Registros Públicos el laudo que comprenda a una parte no signataria, de acuerdo a lo regulado por el artículo 14 de este Decreto Legislativo, la decisión arbitral deberá encontrarse motivada de manera expresa.

La última de estas disposiciones es polémica, pues esta facultad puede ser mal ejercida por algún registrador; más aún porque según se indicó en el XCIX Pleno Registral: *"Las instancias registrales no pueden calificar la validez ni la eficacia objetiva o subjetiva del laudo o de los actos procedimentales realizados por los árbitros. (...) el Registro no puede cuestionar las decisiones motivadas del árbitro o tribunal arbitral de incorporar a un tercero al procedimiento arbitral, o de extender los efectos del laudo a dicho tercero. El árbitro o tribunal arbitral asume exclusiva y excluyente responsabilidad por dichas decisiones"* (Res. N° 110-2012-SUNARP-TR-T del 16/03/2012).

IV. CONCLUSIONES

Todo intento de eliminar las trabas al desarrollo de un sector tan importante de la economía, como es el inmobiliario, es una buena noticia. Sin embargo, en nuestra opinión, el problema del fraude inmobiliario se debe afrontar desde su origen. Las personas que realizan las suplantaciones de identidades y falsificaciones de documentos son grupos organizados reincidentes. Y si ello sucede es porque no contamos con un sistema penal (policial y judicial) eficaz. Si las normas penales se harían respetar por las autoridades competentes, se reduciría o, incluso, se eliminarían estos tipos de delitos.

En resumen, por la ineficacia de nuestro sistema penal se ha tenido que aprobar la Ley para hacer frente a los fraudes inmobiliarios hechos por los grupos delincuenciales; sin embargo, algunas disposiciones de la Ley, como la extensión de la Fe Pública Registral al título archivado, la competencia provincial de las notarías y la anotación preventiva aun contra el tercero de buena fe registral, impedirán la fluidez y elevarán los costos de las transacciones inmobiliarias en general. Es decir: "justos pagaremos por pecadores".