



FACULTAD DE DERECHO

**EL FRAUDE INMOBILIARIO COMO OPERACIÓN SOSPECHOSA  
QUE EL NOTARIO DEBE REPORTAR A LA UNIDAD DE  
INTELIGENCIA INMOBILIARIA (UIN)**

**PRESENTADA POR  
RENZO HÈCTOR JOSÈ VALVERDE SING**

**ASESOR  
MIGUEL JULIÁN SIGUAS RIVAS**

**TESIS  
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**LIMA – PERÚ**

**2018**



**CC BY**

**Reconocimiento**

El autor permite a otros distribuir y transformar (traducir, adaptar o compilar) a partir de esta obra, incluso con fines comerciales, siempre que sea reconocida la autoría de la creación original

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



**FACULTAD DE DERECHO  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**EL FRAUDE INMOBILIARIO COMO OPERACIÓN SOSPECHOSA QUE  
EL NOTARIO DEBE REPORTAR A LA UNIDAD DE INTELIGENCIA  
INMOBILIARIA (UIN)**

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:  
RENZO HÉCTOR JOSÉ VALVERDE SING

ASESOR:  
MG. MIGUEL JULIÁN SIGUAS RIVAS

LIMA, PERÚ

2018

1

**Dedicatoria:**

A Dios, ya que gracias a Él he logrado concluir mi carrera.

A mis padres, porque ellos siempre están a mi lado brindándome su apoyo y sus consejos para hacer de mí una mejor persona.

A las personas que estuvieron a mi lado brindándome también su apoyo y cariño.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN</b> .....	5
<b>ABSTRACT</b> .....	6
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	7
<b>CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	9
1.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	9
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	12
1.2.1. PROBLEMA GENERAL.....	12
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS.....	12
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	12
1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....	12
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	13
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN.....	13
1.4.1. TEÓRICA.....	13
1.4.2. UTILIDAD SOCIAL.....	14
1.4.3. PRAGMÁTICA.....	14
1.5. LIMITACIONES DEL ESTUDIO.....	14
<b>CAPÍTULO II HIPÓTESIS</b> .....	15
2.1. HIPÓTESIS PRINCIPAL.....	15
2.2. HIPÓTESIS SECUNDARIAS.....	15
<b>CAPÍTULO III MARCO TEÓRICO</b> .....	16
3.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
3.2. BASES TEÓRICAS.....	20
3.2.1. EL NOTARIO COMO PROFESIONAL DEL DERECHO.....	20
3.2.2. EL NOTARIO Y SU FUNCIÓN NOTARIAL.....	21
3.2.3. EVOLUCIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.....	23
3.2.4. ANTECEDENTES DE LA PREVENCIÓN DE HECHOS ILÍCITOS COMO PARTE DE LA FUNCIÓN NOTARIAL.....	26
3.2.5. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL FRAUDE INMOBILIARIO.....	27

3.2.6. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y SU MODERNIZACIÓN.....	30
3.2.7. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL.....	33
3.2.8. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	36
3.2.9. EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA.....	40
3.2.9.1. ARGENTINA.....	40
3.2.9.2. COSTA RICA.....	43
3.2.9.3. VENEZUELA.....	45
3.2.10. JURISPRUDENCIA EN RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO.....	46
3.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	48
<b>CAPÍTULO IV METODOLOGÍA.....</b>	<b>51</b>
4.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	51
4.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	52
4.3. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN.....	52
4.4. DISEÑO METODOLÓGICO.....	53
4.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.....	53
4.6. CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DE LOS INSTRUMENTOS.....	54
4.7. ASPECTOS ÉTICOS.....	54
<b>CAPÍTULO V RESULTADOS.....</b>	<b>55</b>
<b>CAPÍTULO VI DISCUSIÓN.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO VII CONCLUSIONES.....</b>	<b>63</b>
<b>CAPÍTULO VIII RECOMENDACIONES.....</b>	<b>66</b>
<b>FUENTES DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>75</b>

## RESUMEN

La presente tesis contiene una investigación jurídica basada en demostrar que el notario debe tener la obligación legal de informar de los intentos de fraudes inmobiliarios, los cuales conozca en la prestación de sus servicios notariales, a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), por ser ésta la entidad especializada en calificar e inscribir los títulos de propiedad en el registro respectivo, contribuyendo así el notario con la seguridad jurídica.

El tipo de investigación realizada en la presente tesis ha sido cualitativa, para lo cual se ha recopilado información de libros y revistas de derecho tanto de bibliotecas como de diversas páginas web de Internet, y analizando el contenido de la información seleccionada hemos concluido que tanto la función notarial como la registral están estrechamente vinculadas, de ahí que el notario de modo permanente debe coadyuvar jurídicamente en la prevención de fraudes relacionados con la propiedad inmobiliaria.

Y los Registros Públicos, por ser el órgano especializado en calificar e inscribir títulos de propiedad en el registro respectivo, debe contar con una Unidad de Inteligencia Inmobiliaria (cuyas siglas serían UIN), como una especie de departamento antifraude, encargada de investigar la UIN esos hechos ilícitos y ponerlos en conocimiento de las autoridades competentes con arreglo a la legislación de la materia.

## **ABSTRACT**

*The following thesis is based on a legal investigation which proves that the notary must have the legal obligation to report real estate fraud attempts, which refer to the provision of his/her notarial services, to a real estate intelligence unit of the National Superintendence of the Public Registries (SUNARP), as it is the entity specialized in qualifying and registering property titles in the respective registry, thus contributing to legal security.*

*The type of research carried out in this piece of work has been qualitative, for which information from law books and journals has been compiled as well as from Internet websites. After analyzing the content of the information, we have concluded that both the notarial and the registry function are closely linked, hence the notary must permanently assist in the prevention of fraud related to real estate property.*

*And the Public Registries, as the specialized body to qualify and register property titles in the respective registry, must have a Real Estate Intelligence Unit (whose acronym would be UIN – “Unidad de Inteligencia Inmobiliaria”), as a kind of anti-fraud department, responsible for investigating the unlawful acts and bring them to the attention of the competent authorities in accordance with the relevant legislation.*



## INTRODUCCIÓN

El Capítulo I de la tesis contiene el planteamiento del problema en cuya descripción problemática hemos mencionado que la Ley N° 30313 y su Reglamento no son suficientes para evitar la comisión de fraudes inmobiliarios, por eso formulamos como problema general el siguiente: ¿el notario en la prestación de sus servicios notariales si conoce, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario debe informar de oficio a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP? A este problema le hemos sumado otros más específicos relacionados con la seguridad jurídica. Además, el Capítulo I contiene los objetivos de la investigación así como su justificación e importancia, su viabilidad y lo referido a las limitaciones las cuales no han existido para desarrollar la investigación jurídica.

En el Capítulo II encontramos las hipótesis de la investigación, tanto la principal como las secundarias, que fueron formuladas teniendo en consideración los problemas planteados en el Capítulo I.

En el marco teórico de la presente tesis, contenido en el Capítulo III, como antecedente de la investigación hemos recurrido a la tesis del autor peruano Castañeda Cruzado, Manuel Stefan (2016), *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*, cuyas conclusiones nos han servido para tenerlas como referencia para el desarrollo de la investigación. En las bases teóricas de este capítulo hemos citado a diversos autores, nacionales y extranjeros (consignados en las fuentes de información), para desarrollar los siguientes temas: el notario como profesional del derecho, el notario y su función notarial, evolución de la función notarial, antecedentes de la prevención de hechos ilícitos como parte de la función notarial, la función notarial y el fraude inmobiliario, la función notarial y su modernización, los registros públicos y la publicidad registral, los registros públicos y la seguridad jurídica. Asimismo, hemos investigado acerca del fraude inmobiliario en la legislación comparada (Argentina, Costa Rica y Venezuela), y citado algunos

extractos de la jurisprudencia registral en el Perú en relación al fraude inmobiliario, para luego señalar una definición de términos básicos.

El contenido del Capítulo IV lo comprende el tipo de investigación realizada que ha sido una investigación cualitativa, el nivel de investigación (descriptivo), el método deductivo de la investigación, el diseño metodológico el cual ha conllevado a una investigación de corte básica, las técnicas (análisis del contenido) e instrumentos (fichado) de recolección de información, la confiabilidad y validez de los instrumentos, y los aspectos éticos de la tesis.

En el Capítulo V referido a los resultados hemos mencionado que en la investigación no ha habido resultados consignados en gráficos estadísticos, dado que al tratarse de una investigación cualitativa ésta sólo se ha desarrollado con la recopilación de información y no de datos como sí requeriría una investigación de índole cuantitativa.

La discusión de la tesis la encontramos recogida en el Capítulo VI, donde hemos confrontado las bases teóricas y los antecedentes de la investigación con la realidad, verificándose las hipótesis con las cuales hemos trabajado.

El Capítulo VII tiene como contenido las conclusiones en virtud de las cuales hemos hecho referencia a la justificación que el notario tenga la obligación legal de informar de un intento de fraude inmobiliario, o de su comisión, el cual conozca a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP, fortaleciéndose de esta manera la seguridad jurídica.

En las recomendaciones del Capítulo VIII estamos proponiendo una reforma legal y estamos anexando una propuesta de proyecto de ley que desarrolla el marco conceptual de la función del notario para la prevención de la comisión de fraudes inmobiliarios en el Perú.

# CAPÍTULO I

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Mediante Ley N° 30313<sup>1</sup>, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día jueves 26 de marzo de 2015, el entonces Presidente de la República Ollanta Humala Tasso promulgó la denominada “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”; estableciéndose como objeto de la mencionada Ley N° 30313, según su artículo 1°, lo siguiente:

“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”.

Estos supuestos legales tienen que ser delatados por los interesados, puesto que el notario no puede intervenir de oficio, concluyéndose que la ley es por ello insuficiente. Además, tales supuestos son de actos ya configurados, esto es,

---

<sup>1</sup> Por tratarse de una ley heteroaplicativa, la Ley N° 30313 tiene su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS.

habiendo una escritura pública extendida e incluso un asiento registral ya generado.

Al respecto del fraude inmobiliario, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP, 2017) ha indicado en su página web:

“Son muchas las personas que se encuentran expuestas a los fraudes inmobiliarios. Ya sea como comprador o vendedor de un inmueble, cualquiera puede estar en la mira de estafadores, quienes podrían apoderarse del predio y arrastrar a su propietario a un serio problema. (...), existen mafias organizadas que operan a través de falsificaciones, suplantaciones o aprovechando los vacíos legales para hacerse de propiedades ajenas. (...)”.<sup>2</sup>

A nivel de la SUNARP se han creado e implementado diversos mecanismos para impedir la comisión de fraudes inmobiliarios. Así tenemos algunos de los siguientes mecanismos de prevención:

- a) Alerta registral.
- b) Inmovilización temporal de partidas de predios.
- c) Lectores biométricos para identificar a los presentantes de títulos.
- d) Presentación de títulos con firma digital del notario.
- e) Papel notarial de seguridad.

Mientras existan personas mal intencionadas en el sentido de cometer fraudes inmobiliarios, se seguirán creando más mecanismos jurídicos para evitar su realización. Así, por Ley N° 30313 y su respectivo Reglamento se han previsto los casos específicos para la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción

---

<sup>2</sup> Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/01/12/sepa-como-prevenir-un-fraude-inmobiliario>

registral (suplantación de identidad o falsificación de documentos), y, también, los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

En el primer caso (suplantación de identidad o falsificación de documentos), el notario (también el cónsul, juez, funcionario público o árbitro) formulará la oposición ante la instancia registral, esto es, al registrador que está calificando el título para su inscripción o al Tribunal Registral el cual está conociendo de la apelación.

En el segundo caso, “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”, tal como lo establece el numeral 4.1 de la acotada Ley N° 30313.

De manera que en la vigente Ley N° 30313 se ha previsto dos momentos en la inscripción de un título, es decir, cuando éste se encuentra en calificación por el registrador público, y cuando ya fue inscrito en la partida registral respectiva, para la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Cabe preguntarnos: ¿Prevé la legislación citada u otra ley algún mecanismo jurídico para que se frustre el fraude inmobiliario?

Sin embargo, no se ha establecido en la acotada Ley N° 30313 el supuesto normativo en que el notario público, en la prestación de sus servicios notariales, tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento o la comisión de fraude inmobiliario y, como sujeto legalmente obligado, lo informe a una unidad de investigación o inteligencia inmobiliaria que estaría a cargo, por tener competencia administrativa en la inscripción de títulos relacionados a la propiedad inmueble, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer así la seguridad

jurídica en el Perú, lo cual sería de mucha trascendencia e importancia para nuestro ordenamiento jurídico nacional donde la propiedad es considerada un derecho fundamental de la persona , según el artículo 2º inciso 16 de la Constitución Política de 1993.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿El notario en la prestación de sus servicios notariales si conoce, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario debe informar de oficio a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

¿La actuación notarial en detectar algún intento de fraude inmobiliario va a contribuir con la lucha de esas acciones fraudulentas?

¿El notario al contribuir en revelar el fraude inmobiliario ante una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP coadyuvaría a la seguridad jurídica?

## **1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Como objetivo general de la presente investigación tenemos:

- a) Demostrar la necesidad jurídica que el notario tenga la obligación legal de informar de oficio de un intento de fraude inmobiliario el cual conozca a una unidad de investigación o inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Como objetivos específicos tenemos:

- a) Determinar la conveniencia que el notario contribuya en nuestra sociedad en la lucha contra las acciones dolosas derivadas del fraude inmobiliario.
- b) Determinar que el rol del notario en la lucha contra el fraude inmobiliario fortalecerá la seguridad jurídica.

## **1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.4.1. TEÓRICA**

La justificación e importancia de la investigación, desde una perspectiva teórica, radica en que con ella se podrá encontrar un fundamento cognitivo-doctrinario a fin que el notario, en nuestro país, asuma un rol primordial en la lucha contra las acciones derivadas del fraude inmobiliario y con ello el Derecho Notarial tendría un tema más a nivel teórico para desarrollar doctrinariamente.

Asimismo, la creación de una unidad de inteligencia inmobiliaria bajo la competencia de la SUNARP para que ésta investigue los fraudes inmobiliarios que el notario pondría en su conocimiento, llevaría a los estudiosos del Derecho Registral a considerar un tema más a desarrollar como parte de su contenido.

### **1.4.2. UTILIDAD SOCIAL**

Además, la justificación e importancia de la investigación, desde una perspectiva de utilidad social, será aprovechada por la sociedad peruana en aras de combatir la delincuencia y crimen organizado, siendo que según el primer párrafo del artículo 44° de la Constitución Política del Perú:

“Son deberes primordiales del Estado: defender la soberanía nacional; garantizar la plena vigencia de los derechos humanos; proteger a la población de las amenazas contra su seguridad; y promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación”.

### **1.4.3. PRAGMÁTICA**

Por último, la justificación e importancia de la investigación, desde una perspectiva pragmática, tiene como relevancia el fortalecimiento de la seguridad jurídica a nivel nacional, y resultando beneficiados todas las personas que quieran vender y comprar inmuebles en nuestra sociedad peruana, protegiéndose el derecho de propiedad.

## **1.5. LIMITACIONES DEL ESTUDIO**

Debemos señalar que no existió limitación alguna para el desarrollo de la investigación.



## **CAPÍTULO II**

### **HIPÓTESIS**

#### **1.1. HIPÓTESIS PRINCIPAL**

Si en la prestación de los servicios notariales el notario conoce de una operación sospechosa de intento de fraude inmobiliario, o su realización, entonces informará a la unidad de inteligencia inmobiliaria la que se encontrará a cargo de la SUNARP.

#### **1.2. HIPÓTESIS SECUNDARIAS**

La actuación notarial al detectar el intento de fraude inmobiliario contribuirá con la lucha de esas acciones fraudulentas.

La actuación del notario en revelar algún intento de fraude inmobiliario fortalecerá la seguridad jurídica en el Perú.

## CAPÍTULO III MARCO TEÓRICO

### 3.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Hemos tomado como principal referencia de la investigación la tesis del autor Castañeda Cruzado, Manuel Stefan (2016). *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*. Tesis sustentada en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas –Escuela Académica Profesional de Derecho- de la Universidad Nacional de Trujillo (Perú) para optar el título profesional de abogado, cuyas conclusiones son las siguientes:

1. “El artículo 5 de la Ley 30313 *“Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación”*, el cual estipula que “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 perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”, es inconstitucional.
2. Se debe preferir al Legítimo Propietario del bien inmueble, antes que el Tercero de Buena Fe Registral, quien adquirió el bien a partir de la suplantación de persona (Legítimo Propietario) por medio de documentos falsificados.
3. La no adquisición del Tercero de Buena Fe Registral del bien inmueble a partir del fraude inmobiliario, no genera

- un conflicto constitucional entre el artículo 70 de la Constitución Política del Estado referente a la Inviolabilidad de la Propiedad, con el artículo 2, inc. 14 de la Constitución referente a la Libertad de Contratación
4. El Ordenamiento Jurídico Civil, a través de las instituciones jurídicas como el negocio jurídico inexistente, la función social de la propiedad, el sistema registral declarativo, el principio de apariencia registral, no contribuye a la adquisición del Tercero de Buena Fe Registral del bien a partir del Fraude Inmobiliario.
  5. El Ordenamiento Jurídico Civil regula de forma autónoma el remedio contractual referente a la Inexistencia del Negocio Jurídico por falta de la parte negocial, el cual es distinto a la invalidez del acto jurídico por falta de manifestación de voluntad.
  6. Las principales instituciones que coadyuvan al Fraude Inmobiliario son: el Poder Legislativo, las notarías, los registradores públicos de la SUNARP, el arbitraje, y el Poder Judicial.
  7. La inconstitucionalidad del artículo 5 de la Ley 30313, traería expedita al tercero registral la indemnización por parte del Estado y a su vez ser parte agraviada dentro del proceso penal del delito de Estafa, empero mientras esté vigente el artículo 5 de la Ley 30313 no configuraría el delito de Estafa, puesto que faltaría la acción típica de perjuicio patrimonial, por tanto la indemnización pasaría al legítimo propietario despojado dentro del proceso penal contra los delitos a la fe pública.
  8. La conclusión final es que no existe justificación jurídica constitucional, ni teoría del derecho civil que respalde la

vigencia del artículo 5 de la Ley 30313, "*Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación*" (p.p. 110-111).

De lo anotado anteriormente, podemos decir si bien existe la Ley N° 30313 y su Reglamento, estas normas jurídicas peruanas deben ser mejoradas para evitar que se sigan cometiendo fraudes inmobiliarios.

Es necesario seguir investigando al respecto y ampliar los mecanismos jurídicos de protección cuando se trata de la inscripción de títulos en los Registros Públicos, debiéndose considerar al notario como un actor principal en evitar el fraude inmobiliario.

La función actual del notario para coadyuvar en la lucha con el fraude inmobiliario sólo queda restringida a oponerse a la inscripción del título o solicitar la cancelación en caso de tener conocimiento, pero no de informar dicha situación ante una autoridad especializada.

La investigación tiene trascendencia jurídica en razón a que los notarios públicos, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tomen conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento o la comisión de un fraude inmobiliario y, como sujetos obligados, deben informar a una unidad de investigación o inteligencia inmobiliaria creada expresamente para tal fin a cargo de la SUNARP, y así contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer la seguridad jurídica en nuestra sociedad peruana.

Si bien la vigente Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) establece que la función notarial de los notarios es la de dar fe de los actos jurídicos y contratos que

ante él se celebran, la comprobación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes especiales de la materia, pensamos que existe la necesidad real y jurídica que al notario, además, se le otorgue legalmente otras funciones como para evitar la comisión o realización de hechos ilícitos (como sería el caso del fraude inmobiliario) de personas que como clientes accedan al servicio notarial, o si estos hechos ilícitos ya se realizaron, ponerlos en conocimiento ante la autoridad administrativa competente a fin de fortalecer el sistema jurídico peruano, considerándose que nuestra actual Constitución Política de 1993 en su artículo 38° prevé: “Todos los peruanos tienen el deber de honrar al Perú y de proteger los intereses nacionales, así como de respetar, cumplir y defender la Constitución y el ordenamiento jurídico de la Nación”.

Se podría ampliar lo dicho en el sentido que por la función técnica que ejerce el notario puede éste visualizar fácilmente los documentos presentados en su oficio así como del estudio de la partida registral de los predios involucrados, si hay evidencia de fraudes inmobiliarios, apreciando: poderes, movimientos de los asientos registrales, el precio de venta, etc.

Cabe agregar que el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI)<sup>3</sup> en agosto de 2015 publicó un interesante documento titulado *Abogacía de la competencia en el mercado de servicios notariales en el Perú*, en el cual hace llegar pautas para mejorar la calidad del servicio notarial.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Como parte de las funciones del INDECOPI, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1033 (Ley de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual), es proteger al consumidor de la falta de idoneidad de un servicio prestado por un proveedor como lo sería una Notaría Pública en caso de la realización de un fraude inmobiliario.

<sup>4</sup> Ver el texto completo en: [https://www.indecopi.gob.pe/819\\_ECP\\_AdeC\\_mercado\\_servicios\\_notariales.pdf](https://www.indecopi.gob.pe/819_ECP_AdeC_mercado_servicios_notariales.pdf)

## **3.2. BASES TEÓRICAS**

### **3.2.1. EL NOTARIO COMO PROFESIONAL DEL DERECHO**

Con referencia a que el notario debe ser un profesional del derecho, tal como lo prevé la Ley del Notariado del Perú, Cuba (2006) indica: “Se establece que no cualquier persona podrá ser notario, esto debido a que sólo un profesional del Derecho sabrá afrontar las situaciones que se le presenten en materia jurídica” (p. 55).

Es obvio que el profesional del derecho es el abogado lo cual constituye un requisito indispensable para ser notario actualmente en el Perú, pues el inciso b) del artículo 10° del Decreto Legislativo N° 1049<sup>5</sup> establece como requisito para que una persona postule al puesto de notario el de ser abogado con una antigüedad no menor de cinco años.

Sin embargo, debemos precisar tal como lo hace Gálvez (2014):

“Recordemos que no todos los notarios son abogados, ya que anteriormente no era un requisito para ejercer la función notarial tener título de abogado; esto recién se exige desde el año 1992, a partir de la entrada en vigencia del Decreto Ley 26002” (p. 7).

Efectivamente, en el Perú antes de la dación del Decreto Ley N° 26002 (1992), no

---

<sup>5</sup> Por Decreto Legislativo N° 1384, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 4 de setiembre de 2018, se han modificado los artículos 30° y 54° del Decreto Legislativo del Notariado respecto a la aplicación de otros idiomas y contenido de la traducción; incorporándose en el Decreto Legislativo N° 1049 el literal q) al artículo 16° sobre las siguientes obligaciones del notario: “Brindar las medidas de accesibilidad necesarias, los ajustes razonables y salvaguardias que la persona requiera”, esto en relación a la capacidad jurídica de las personas con discapacidad. Y, además, el citado Decreto Legislativo N° 1384 ha derogado el literal a) del artículo 56° del Decreto Legislativo del Notariado referido a los impedimentos de la persona sorda, ciega y muda para ser testigo en el otorgamiento de una escritura pública.

era requisito ser profesional del derecho (abogado) para ser designado como notario. En algunos lugares de nuestro país aún se encuentran notarios públicos que no son abogados, puesto que fueron seleccionados y nombrados antes de la entrada en vigencia de la Ley del Notariado de 1992.

En la actualidad, si no es abogado (profesional del derecho) la persona que quiere postular y ser notario entonces no podrá acceder a ese cargo o función, según lo establece la ley. Desde el examen de selección del notario, éste debe tener el dominio de temas tributarios, registrales, contractuales, penales, administrativos, etc. que lo expeditan para poder percatarse de la comisión de un delito o su tentativa del mismo, referido a fraudes inmobiliarios.

### **3.2.2. EL NOTARIO Y SU FUNCIÓN NOTARIAL**

Otro aspecto a considerar en la presente tesis es que el notario no es funcionario público. Al respecto, Pérez (1993) lo justifica diciendo: “No es por nombramiento gracioso, sino por examen de oposición y su cargo normalmente es vitalicio” (p. 151).

Al notario no lo elige de oficio la Administración Pública (nombramiento gracioso a un cargo público de confianza), sino, más bien, se requiere para su designación y nombramiento someterse a todo un examen de selección (examen de oposición) y su cargo puede durar hasta que se muera (cargo vitalicio), salvo renuncia expresa o sea destituido o incurra en una de las causales de vacancia al cargo de notario establecidas con arreglo a ley.

Por su parte, De Pina (1980) nos dice: “Notario es el titular de la función pública, consistente de manera esencial en dar fe de actos jurídicos que ante él se celebran” (p. 335).

En este enunciado doctrinario se hace mención de una función pública cuyo titular es

el notario, y estaría encuadrada sólo en dar fe de los actos jurídicos. A diferencia de nuestra actual Ley del Notariado, en ésta se define al notario como el profesional del derecho (abogado) y, además de abarcar la función de dar fe de los actos jurídicos y contratos, también tiene la función de comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. Por ende, el notario no puede permitir que su función sea utilizada para hechos delictivos.

En otra cita doctrinaria, refiriéndose a la función notarial, Giménez (1976) menciona:

“Es un profesional del derecho que ejerce una función pública para robustecer con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la jurisdicción voluntaria” (p. 52).

Este citado jurista español considera al notario como un profesional del derecho, tal como lo hace el actual Decreto Legislativo del Notariado del Perú, pero también considera la función notarial como pública y la enmarca a dar presunción de verdad a los negocios jurídicos privados con la respectiva solemnidad y forma legal, haciendo mención que no tienen competencia en actos de la jurisdicción voluntaria (asuntos no contenciosos) por razones históricas.

En el Perú, la función del notario también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. En relación a esto último, Uribe y Gutiérrez de Piñeres (1992) dicen:

“(…) no se trata de cambiar radicalmente la función del notario, no es que éste pueda ahora crear, modificar o



extinguir derechos, sino que por delegación del Estado puede, mediante acto notarial, solemnizar y dar firmeza a situaciones jurídicas originadas en el ejercicio de determinados derechos, mediante la expresión de la libre y espontánea voluntad de las personas” (p. 29).

En nuestra opinión, fue un acierto por parte del legislador peruano denominar en la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos, como “asuntos no contenciosos” aquellos asuntos que eran conocidos exclusivamente por los órganos jurisdiccionales competentes del Poder Judicial vía proceso no contencioso, a efectos que tales materias en las cuales no existe contienda o litigio sean tramitadas ante notario según lo previsto en la ley especial.

La función notarial coadyuva a la seguridad jurídica dentro de una sociedad. Así, a modo de afirmación, seguridad jurídica puede dar el notario en el ejercicio de su función si advierte a un ente especializado la comisión de un fraude inmobiliario.

### **3.2.3. EVOLUCIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**

El primer hito de la función notarial estuvo enmarcado a que el notario sólo podía dar fe de los actos jurídicos y practicar la comprobación de hechos. Así lo explica en el siguiente texto el autor Cuba (2006):

“En términos latos, entendemos como Función Notarial, a la actividad del notario que consiste en autenticar, legalizar, legitimar, redactar, conservar, reproducir (traslados notariales), otorgar solemnidad de instrumentos públicos a través de la fe pública respecto de los actos y contratos que ante un notario se celebran, o de los documentos, hechos, acontecimientos o circunstancias que certifica” (p. 63).

El citado autor peruano hace referencia, en términos generales o latos, que la función o actividad notarial gira en torno a dar fe pública de los actos jurídicos privados que ante él se celebran y la certificación de hechos o acontecimientos.

En esa apreciación doctrinaria vemos que no se incluye la competencia actual que tienen los notarios para conocer de asuntos no contenciosos o de jurisdicción voluntaria según ley, pues la función notarial ha evolucionado;<sup>6</sup> así tenemos que, actualmente en el Perú, tiene el notario la función de tramitar en la notaría asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia, tales como:

- a. Rectificación de partidas.
- b. Adopción de personas capaces.
- c. Patrimonio familiar.
- d. Inventarios.
- e. Comprobación de testamentos.
- f. Sucesión intestada.
- g. Formación de título supletorio, prescripción adquisitiva de dominio, rectificación o delimitación de áreas o linderos de inmuebles.
- h. Prescripción adquisitiva de vehículos menores.
- i. Reconocimiento de unión de hecho.
- j. Convocatoria a junta obligatoria anual y convocatoria a junta general en el caso de sociedades.
- k. Separación convencional y divorcio ulterior.
- l. Curatela especial.

Según Ley N° 27693 (2002) los notarios públicos se encuentran entre los sujetos

---

<sup>6</sup> Antes los notarios públicos sólo daban fe, ahora también declaran derechos; ergo no hay impedimento para que también delaten delitos; como que en la actualidad también lo vienen haciendo ante la UIF para delitos de lavados de activos y otros. ¿Por qué igual no hacerlo ante una unidad especializada, a la sazón como la SUNARP?

obligados a informar a la UIF-Perú con referencia a la detección de actos que presumiblemente estarían relacionados al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, tal como lo prevé el artículo 8° de la citada Ley N° 27693.

Por ende, la función notarial ha evolucionado, y debe seguir evolucionando conforme lo exigen las necesidades reales y jurídicas de la sociedad. Es por ello que al notario se le debe otorgar, mediante la legislación de la materia, de forma especial y taxativa, que coadyuve en la prevención de la comisión o realización de hechos ilícitos relacionados con el fraude inmobiliario de personas que como clientes accedan al servicio notarial, o si estos hechos ilícitos ya se realizaron, ponerlos en conocimiento ante la autoridad competente a fin de fortalecer, de esta forma, la seguridad jurídica de nuestra sociedad, no siendo suficiente por ley que el notario pueda oponerse al trámite registral de inscripción de un título o rogar por la cancelación de un asiento registral extendido bajo la perpetración de un fraude inmobiliario. Y como bien dice Gonzales (2012):

“Normalmente las instituciones jurídicas no surgen en forma espontánea, ni por decisión iluminada de un legislador específico. Por el contrario, las instituciones jurídicas generalmente responden a una sentida necesidad social que requiere ser cubierta a través de principios o normas de Derecho” (p. 369).

Entonces, los conceptos jurídicos van evolucionando en razón al desarrollo de las sociedades en el mundo, y es lo que ha sucedido con la definición de notario y sus funciones. Primero sólo la ley le daba la función de dar fe de los actos jurídicos y contratos celebrados entre particulares y la de comprobación o certificación de hechos, y luego, tal como sucede en el caso del sistema jurídico peruano, se le ha dado a su función notarial la de tramitar asuntos no contenciosos (o de jurisdicción voluntaria) donde declaran derechos (como sucesión intestada, patrimonio familiar,

curatela especial, etc.) con arreglo a ley, para luego obligarlo a informar a la UIF-Perú con referencia a la detección de actos que presumiblemente estarían relacionados al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo.

### **3.2.4. ANTECEDENTES DE LA PREVENCIÓN DE HECHOS ILÍCITOS COMO PARTE DE LA FUNCIÓN NOTARIAL**

Como antecedentes legales de la prevención por el notario de hechos ilícitos, tenemos que por Ley N° 27693 (2002) se creó la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú), siendo ésta según el artículo 1° de la acotada Ley la encargada de recibir, analizar, tratar, evaluar y transmitir información para la detección del lavado de activos y/o del financiamiento del terrorismo, encontrándose los notarios públicos entre los sujetos obligados a informar a la UIF-Perú con referencia a la detección de actos que presumiblemente estarían relacionados al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, tal como lo prevé el artículo 8° de la citada Ley N° 27693, modificada posteriormente por otras leyes y decretos legislativos.

Asimismo, por Resolución SBS N° 5709-2012, de fecha 10 de agosto de 2012 (y publicada en el Diario Oficial El Peruano el día jueves 16 de agosto de 2012), la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) aprobó las “Normas Especiales para la Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo aplicable a los Notarios”, modificada luego por otra Resolución expedida por la SBS; y, con fecha 15 de mayo de 2013, se publicó en el Boletín de Normas Legales del Diario Oficial El Peruano el Decreto Supremo N° 006-2013-JUS referido éste a las limitaciones en las transacciones de dinero en efectivo dentro de las notarías, así como el uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica.

Por consiguiente, el notario en el Perú, desde hace años atrás, para ser precisos desde el año 2002, ya realiza una función de prevención de hechos ilícitos la cual,

somos de la opinión, debe ampliarse a través de las normas jurídicas y, sobre todo, doctrinariamente a fin de estar acorde con la evolución de las instituciones en la sociedad.

### **3.2.5. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL FRAUDE INMOBILIARIO**

En relación al fraude inmobiliario, Gonzales (2015) indica:

“(...) 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” (p. 82).

El autor peruano, citado en el párrafo anterior, considera el fraude inmobiliario como aquel constituido por títulos de propiedad falsos, es decir, estamos ante una falsedad de documentos como un elemento esencial de esa clase de fraude, y donde, además, como otro elemento fundamental del fraude, no existe la manifestación de voluntad del verdadero propietario.

Sobre este tema, los españoles Gadea y Docavo (2012) explican un caso de fraude inmobiliario en su modalidad de fraude fiscal:

“El fraude es una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones respecto a la economía pública.

El fraude inmobiliario tiene por objeto evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles” (pp. 2-3).

En el fraude, según los mencionados autores europeos, existe un beneficio económico del transgresor, lo cual podemos sumarlo a los otros dos elementos ya antes señalados: falsedad de documentos y falta de manifestación de voluntad del propietario.

El notario público, a nuestro modesto entender, debe ser parte de esa lucha para evitar o prevenir el fraude inmobiliario, ya que es a través de los servicios notariales que las personas como clientes acuden a elevar a escrituras públicas los actos jurídicos o contratos relacionados con la propiedad inmobiliaria a fin de poder a posteriori acceder a la inscripción registral buscando la protección de los Registros Públicos mediante la figura del tercero registral.<sup>7</sup>

A modo de fortalecer nuestra posición del por qué los notarios deben asumir legalmente otra tarea más en relación al fraude inmobiliario tenemos, además de las llamadas operaciones sospechosas que persiguen realmente delitos de carácter tributario, que por información estadística de la UIF-Perú (últimos 12 meses a julio de 2017), publicada en la página web de la SBS<sup>8</sup>, en lo referente a los reportes de operaciones sospechosas (lavado de activos y terrorismo), los notarios son los sujetos obligados que más han reportado a la UIF-Perú en un 34%, lo cual significa que los notarios están cumpliendo con su tarea o función impuesta legalmente, y eso también podría darse en el caso que el notario, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un

---

<sup>7</sup> Según el artículo 5° de la Ley N° 30313: “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 perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”.

<sup>8</sup> Recuperado de: [http://www.sbs.gob.pe/repositorioaps/0/2/jer/est\\_op201707/20170918\\_BolEst-Julio2017.pdf](http://www.sbs.gob.pe/repositorioaps/0/2/jer/est_op201707/20170918_BolEst-Julio2017.pdf)

intento o la realización de un fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de investigación inmobiliaria a cargo de la SUNARP, a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer así la seguridad jurídica con respecto a la propiedad<sup>9</sup>, pues tal como lo refiere Rubio (2015): “Una de las características de la propiedad como derecho es que no puede ser vulnerada y que el Estado sólo puede privar al propietario de lo que es suyo mediante la expropiación” (p. 140).

El constitucionalista peruano citado en el párrafo precedente explica la característica del derecho de propiedad de ser considerado como inviolable, tal como reza en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú de 1993.

El Pleno Jurisdiccional del Tribunal Constitucional del Perú, mediante sentencia recaída en el EXP. N° 00011-2010-PI/TC, de fecha 14 de junio de 2011, ha establecido (fundamento 5) lo siguiente:

“(…) la propiedad no sólo es un derecho subjetivo constitucional, reconocido en los incisos 8) y 16) del artículo 2° de la Constitución, sino también una garantía institucional; un instituto constitucionalmente protegido, al cual el Estado está en la obligación de garantizar su inviolabilidad, pero al mismo tiempo de cuidar porque su ejercicio se realice en armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley”.

Es el Estado quien le atribuye la función fedante al notario, esto es, el Estado a través de sus operadores jurídicos como el notario da las seguridades que

---

<sup>9</sup> Se puede evitar el fraude inmobiliario dejando el sustento de algunos notarios que ellos dan forma al acto pero no deben verificar con el correspondiente estudio los documentos presentados ni con la información registral si el acto está bien o mal hecho, pues siendo el notario un técnico del derecho está llamado a tener un mejor análisis en el cumplimiento de sus servicios notariales.

constitucionalmente ha asumido a favor de la sociedad peruana.

En suma, la propiedad, en su sentido inmobiliario, debe ser protegida a fin de no perjudicar a su titular en referencia a la comisión del fraude en su contra, por lo que el sistema jurídico nacional debe constantemente estar modernizándose para garantizar seguridad jurídica al propietario del bien inmueble.

### **3.2.6. LA FUNCIÓN NOTARIAL Y SU MODERNIZACIÓN**

En referencia a la función notarial, la autora Tambini (2010) señala de manera acertada:

“Si bien el notario tiene la potestad delegada del Estado para autenticar los actos, él no está subordinado a la administración estatal. (...). El notario no percibe una remuneración otorgada por el Estado, sino que ejerce su función como profesional independiente y autónomo bajo el principio de rogación de las partes y recibe una compensación económica fijada en los honorarios notariales y establecida por los servicios profesionales que presta” (p. 53).

Efectivamente, el notario como profesional del derecho (abogado) la función o actividad que ejerce o realiza, si bien tiene un matiz público, esto no significa que sea un funcionario dependiente de la administración estatal. Más bien, su función es personal, autónoma, exclusiva e imparcial, lo que nos lleva a afirmar que la naturaleza jurídica de la función notarial tiene varios colores o matices, y se han elaborado una serie de teorías las cuales Salazar (2007) menciona de la siguiente manera:



“1. Teoría de la Jurisdicción Voluntaria. Considera que el ejercicio de la función notarial, a cargo del Notario, se desarrolla porque las partes asisten voluntariamente ante su despacho con el objeto de obtener un instrumento público por el que se crean, modifican, regulan o extinguen derechos. 2. Teoría de la Función Legitimadora. Concibe la función notarial como la manifestación del Derecho y la magistratura de la paz jurídica. Quiere decir que se confía en la capacitación que tiene el profesional, que ejerce la función como conocedor del Derecho. 3. Teoría de la Fe Pública. (...) la función notarial es la materialización de la teoría de la prueba preconstituida, porque el Notario, en la esfera de los hechos, aprecia, percibe con sus sentidos, y en la esfera del derecho otorga autenticidad a través de un instrumento público, que tiene carácter probatorio de la declaración de voluntad de las partes. 4. Teoría de la Forma. Considera que la función notarial consiste en dar forma a los actos jurídicos, tanto porque la ley lo exige para su validez, como porque las partes así lo han decidido” (p. 51).

A las teorías de la jurisdicción voluntaria, función legitimadora, fe pública y de la forma, el autor peruano Cuba (2006) agrega la siguiente: “Teoría Administrativa. Esta teoría sostiene que la función notarial es una función administrativa pero de naturaleza extrajudicial que relaciona y vincula los actos y negocios jurídicos. Esta es una posición sui generis” (p. 68).

Al margen de todas las teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la función notarial, debemos poner el énfasis que ésta ha evolucionado y sigue evolucionando, esto es, modernizándose desde un enfoque doctrinario, legislativo y tuitivo (además de funcional), y así lo ha entendido el Instituto Libertad y Democracia

(ILD, 2007):

“Modernizar la función notarial para generar un valor significativo que permita la identificación de personas, la regularización de la propiedad y las construcciones, la solución de conflictos, la tramitación de procesos no contenciosos, el cumplimiento de contratos y obligaciones, la simplificación de trámites, constituirse en alternativa a procesos judiciales engorrosos y la reducción de costos de transacción, u otros” (p. 104).

Podemos agregar que el notario puede ser una alternativa para evitar procesos judiciales al delatar la tentativa de la comisión de fraudes inmobiliarios. Y siguiendo esa línea de razonamiento, respecto a modernizar la función notarial, en el caso del Perú, tenemos que la Ley N° 30313 y su respectivo Reglamento ha desarrollado la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral (en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos), y los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.<sup>10</sup>

En el primer caso, el notario (también el cónsul, juez, funcionario público o árbitro) formulará la oposición ante la instancia registral, esto es, el registrador que está calificando el título para su inscripción o el Tribunal Registral el cual está conociendo de la apelación.

Y, en el segundo caso, “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”,

---

<sup>10</sup> Realmente la función del notario debería darse en la parte instrumental para evitar la comisión de estafas inmobiliarias, esto es, vía delación en la parte sustantiva del delito.

tal como lo establece el numeral 4.1 de la acotada Ley N° 30313, la cual ha previsto los dos momentos en la inscripción de un título, es decir, cuando éste se encuentra en calificación por el Registrador Público, y cuando ya fue inscrito en la partida respectiva.

Sin embargo, no se ha establecido en la acotada Ley N° 30313 el supuesto normativo en que el notario, en la prestación de sus servicios notariales, tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de investigación inmobiliaria a cargo de la SUNARP, a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer así la seguridad jurídica, lo cual sería de mucha trascendencia para nuestro ordenamiento jurídico nacional.

La necesidad de regular conductas hace que surjan perspectivas nuevas en relación a las instituciones jurídicas, y es lo que sucede con la función notarial actualmente, dado que ésta debe ser complementada en razón a darle al notario público la atribución de prevención de conductas ilícitas cometidas por personas que accedan a los servicios notariales. Si bien el notario no debería ser un investigador de actos ilícitos debe coadyuvar a que éstos sean descubiertos o evitar que se realicen cuando se trate del servicio notarial, y de esta forma se vea fortalecida la seguridad jurídica en los miembros de la sociedad en aras de un mejor sistema de justicia.

### **3.2.7. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

Para Rubio (2007):

“En general los Registros Públicos es una institución de carácter estatal y por disposición de la ley, es la encargada de brindar la publicidad oficial, sobre los reales titulares o propietarios de un determinado bien inscrito y de las cargas

y/o gravámenes que recaen sobre un determinado bien (mueble o inmueble registrado)” (pp. 31-31).

Deducimos que los Registros Públicos, como entidad pública, se ha creado para que mediante sus diversas partidas registrales (antes fichas) se inscriban títulos (actos jurídicos conteniendo derechos) y por medio de la publicidad jurídica<sup>11</sup> (la cual constituye un principio registral) el titular del derecho inscrito lo oponga a terceros.

En el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>12</sup> (Perú) se diferencian dos clases de publicidad jurídica registral (publicidad material y publicidad formal:

#### **“I. PUBLICIDAD MATERIAL**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

#### **“II. PUBLICIDAD FORMAL**

El Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo

---

<sup>11</sup> El Código Civil Peruano de 1984 ha recogido el principio de publicidad registral en su artículo 2012°: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

<sup>12</sup> Modificado por las Resoluciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 018-2005-SUNARP-SA del 4.4.2005, N° 218-2006-SUNARP-SN del 6.8.2006, N° 247-2008-SUNARP-SN del 29.8.2008, N° 250-2008-SUNARP-SN del 31.8.2008, N° 154-2010-SUNARP-SN y N° 155-2010-SUNARP-SN del 17.6.2010, N° 089-2011-SUNARP/SA del 30.11.2011, N° 141-2011-SUNARP/SN del 1.6.2011, N° 266-2011-SUNARP/SN del 6.10.2011, 019-2012-SUNARP-SN del 29.2.2012, N° 047-2012-SUNARP/SN del 21.3.2012, N° 075-2012-SUNARP/SN del 14.4.2012.

del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro”.

Es por medio de la publicidad formal que los delincuentes aprovechan para conformar su actuar delictual obteniendo irrestrictamente toda la información que el sistema registral les da para cometer las estafas inmobiliarias.

Los juristas Webb, Beuermann y Revilla (2006) afirman en referencia a los Registros Públicos: “Con el registro, el título adquiere oponibilidad, publicidad y un mayor nivel de seguridad. En ese sentido, existen normas registrales orientadas a proteger y preferir al derecho registrado sobre otros que no cuentan con dicha condición” (p. 49).

El título por el cual una persona solicita su inscripción en algún registro público debe constar en virtud, como regla general, en instrumento público por el principio de titulación auténtica previsto en el artículo 2010° del actual Código Civil, y recogido como principio en el Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos (artículo III). Es por esa razón esgrimida que las personas acuden a los notarios para que éstos, de conformidad con el Decreto Legislativo del Notariado, les extiendan los instrumentos públicos (como por ejemplo una escritura pública) y así poder presentar el título en el registro público respectivo (para su calificación y posterior inscripción en la partida registral) como lo sería el Registro de Propiedad Inmueble de una determinada zona registral.

De esta manera, es en los servicios notariales que las personas pueden tratar de sorprender al notario con documentos falsos en perjuicio del propietario de un

inmueble, es decir, tratar de cometer un fraude inmobiliario para la obtención de un beneficio económico. También se puede perpetrar habiendo utilizado en sus inicios documentación falsa, pero que luego al ingresar al correspondiente registro y quedar inscrita originará documentación verdadera (conocido como el “chocolateo de la propiedad”).

### **3.2.8. LOS REGISTROS PÚBLICOS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Según Rubio (2007): “La finalidad de la institución registral es la de brindar seguridad jurídica en el sentido más amplio de la expresión” (p. 32).

Efectivamente, si existen los Registros Públicos es para otorgar a la sociedad seguridad jurídica, y acerca de ésta el estudioso Castillo (2007) señala la siguiente proposición: “La noción misma de seguridad jurídica, habida cuenta de que debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como la certeza en el tráfico comercial de aquéllos (...)” (p. 35).

En definitiva, la seguridad jurídica es uno de los fundamentos esenciales de la existencia de los Registros Públicos a tal punto que muchos juristas la consideran como la finalidad misma de la entidad de los Registros Públicos. Así lo expresa Álvarez (2010): “Es muy común la afirmación referida a que el Registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos, ya sea para defender la adquisición realizada, ya sea para consolidar las transmisiones por realizarse” (p. 31).

Se puede decir que la seguridad jurídica registral tiene dos clases, esto es, cuando se trata de defender los derechos ya inscritos estamos ante una seguridad jurídica estática, y en el tráfico jurídico (civil y comercial) de las transmisiones de derechos nos encontramos ante una seguridad jurídica dinámica. Y sobre estas clases de seguridad jurídica, Castillo (2007) se refiere diciendo:

“La seguridad estática tiene por finalidad otorgar protección al titular del derecho frente a terceros. La seguridad dinámica –también llamada seguridad de tráfico-, en cambio, tiene por objeto proteger a los terceros, lo que se proyecta básicamente en dos direcciones: Por un lado se otorga seguridad a los acreedores del enajenante, y por otro a los adquirentes” (p. 35).

Sin esa seguridad jurídica, sea en su versión estática o dinámica, sería muy difícil la protección de derechos, y en específico los relacionados a la propiedad de bienes inmuebles, y los fraudes inmobiliarios se cometerían por doquier en la contratación inmobiliaria. Al decir de Gálvez (2014):

“La contratación inmobiliaria ha adquirido gran importancia en nuestro país, debido principalmente al auge de empresas constructoras que han visto un buen negocio en este rubro, y también a las personas naturales que tienen mayor interés en vender sus propiedades, por el incremento de precios, como consecuencia de la masiva construcción de edificios. Surge, entonces, la necesidad de contratar de manera segura, para que no seamos víctimas de estafas por la compra de inmuebles de un no propietario o de las dobles ventas, que son muy comunes en estos tiempos, por parte de personas inescrupulosas que han visto en el boom inmobiliario, una manera de lucrar al margen de la Ley” (p. 167).

Con estos fundamentos creemos en la necesidad real y actual que se sigan mejorando los mecanismos jurídicos para evitar la comisión o realización de esos

tipos de fraudes o estafas inmobiliarias en aras de fortalecer la seguridad jurídica en la sociedad peruana y no se vea vulnerado el derecho de propiedad reconocido éste por nuestra Constitución Política de 1993 como un derecho fundamental de la persona.

Tal protección jurídica a la propiedad inmobiliaria debe iniciarse con el notario para luego terminar en los Registros Públicos, esto es, el notario conoce en la prestación de sus servicios notariales de la posible comisión de un fraude o su realización y le informa a los Registros Públicos el cual por medio de una unidad de inteligencia investiga el caso en concreto y lo pone en conocimiento de las autoridades competentes (Ministerio Público), ello en razón al alto grado técnico y toda la información registral que un ente especializado de la SUNARP tendría y que le permitiría ante la delación del notario evaluar la posible comisión del delito (estafa inmobiliaria) y a través de su procuraduría formular la denuncia ante el Ministerio Público; y en sede registral se tomen ciertas medidas preventivas contra el transgresor para evitar así la perpetración de un hecho ilícito (estafa inmobiliaria) en perjuicio del propietario de un bien inmueble. Por ende, el notario debe legalmente coadyuvar en la lucha contra los fraudes inmobiliarios y los Registros Públicos hacer más efectiva la seguridad jurídica registral.

Acerca de los mecanismos de protección<sup>13</sup>, en términos generales, del derecho a la propiedad, en el sistema jurídico peruano, el autor Escajadillo (2017) menciona:

“(…), es que nuestro ordenamiento jurídico ha previsto una serie de consecuencias jurídicas (mecanismos de protección) frente a la afectación del derecho de propiedad como son:

1. la prescripción adquisitiva de dominio (art. 950.º del CC);

---

<sup>13</sup> Es en la calificación registral que el registrador puede advertir de un fraude inmobiliario al observar el título del presentante y suspender la vigencia del mismo, solicitando al notario emisor del título la veracidad del mismo.



2. la reivindicación (arts. 927.º, 979.º y 665.º del CC);
3. el remedio resarcitorio en los casos de afectación del derecho de propiedad (arts. 924.º, 931.º, 934.º, 943.º, 945.º, 956.º, 959.º, 960.º, 961.º, 962.º, 963.º, 975.º y 976.º del CC);
4. la indemnización justipreciada dentro del esquema de la expropiación y la servidumbre minera (art. 928.º del CC, art. 13.º del Decreto Legislativo 1192.º y Reglamento del artículo 7.º de la Ley N.º 26505 aprobado por Decreto Supremo N.º 017-96-AG)19;
5. el deslinde o amojonamiento (art. 966.º del CC);
6. la facultad de cortar ramas o raíces de árboles vecinos que se extiendan sobre el predio (art. 967.º del CC);
7. la rectificación de áreas y linderos (arts. 504.º al 508.º del Código Procesal Civil y art. 13.º de la Ley N.º 27333);
8. la duplicidad de partidas (arts. 56.º al 63.º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente N.º 126-2012-SUNARP-SN y la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente N.º 097-2013-SUNARP/SN);
9. el mejor derecho de propiedad (art. 1135.º del CC);
10. la fe pública registral (art. 2014.º del CC y art. VIII del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos);
11. la tercería de propiedad (arts. 533.º al 539.º del Código Procesal Civil);
12. desalojo por ocupante precario (arts. 585.º al 596.º del Código Procesal Civil)21;
13. la usurpación (art. 202.º del Código Penal);

14. daño simple o agravado en un bien (arts. 205.º y 206.º del Código Penal);
15. el delito de estelionato (numeral 4 del art. 197.º del Código Penal); y
16. falsificación de documentos e ideológica (art. 427.º y 428.º del Código Penal).

A través de este elenco de mecanismos de protección, se garantiza el respeto de la integridad del derecho de propiedad” (pp. 188-189).

A esta lista le podemos agregar la nulidad del acto jurídico cuyas causales se encuentran contempladas en el artículo 219º del Código Civil de 1984. En consecuencia, debe mejorarse los mecanismos jurídicos de protección cuando se trata de la inscripción de títulos en los Registros Públicos, siendo el notario un actor principal para evitar los fraudes inmobiliarios, por eso creemos en la trascendencia jurídica que los notarios públicos, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tomen conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de inteligencia inmobiliaria a cargo de la SUNARP para que ésta como autoridad administrativa competente investigue el hecho, o si estos hechos ilícitos ya se realizaron ponerlos en conocimiento ante el Ministerio Público, a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer aún más la seguridad jurídica en la sociedad peruana, pues el notario y su personal están calificados para analizar el acto materia de elevación a escritura pública, analizar las partidas registrales involucradas, sus asientos y antecedentes.

### **3.2.9. EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA**

#### **3.2.9.1. ARGENTINA**

En Argentina, Ruiz de Erenchun (2016) considera el fraude inmobiliario:

“(…) como una modalidad típica de la estafa. Generando como “delito medio”, “inscripciones registrales viciadas” que se apoyan en “documentos apócrifos” o “aspectos instrumentales” de imperceptible percepción por su alto grado de “manejo técnico”. Documentos inscribibles, portantes de falsificación o conteniendo ilícito (ej. sustitución o supresión de personas, sus documentos etc.)” (p. 2).

Sobre el fraude inmobiliario no existe en Argentina una ley que le dé un tratamiento especial. Más bien, el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, promulgado por Ley 26994, prevé en su artículo 392° (ubicado en la ineficacia de los actos jurídicos) la siguiente norma jurídica:

**“Artículo 392:** Efectos respecto de terceros de cosas registrables: Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.”

En la legislación argentina encontramos la “Ley Orgánica Notarial 404 Reguladora de la Función Notarial”, cuyo texto ordenado (artículo 20° al 25° referidos a las funciones notariales) no prevé normas específicas relacionadas a la prevención del fraude inmobiliario como parte de la función notarial.

Debemos puntualizar, además, que la Ley N° 17801 la cual regula el Registro de la Propiedad Inmueble en Argentina, en su artículo 4° dice: “La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”. Esto está referido al principio de legitimación previsto en el artículo 2013° (modificado por la Ley N° 30313) del Código Civil Peruano:

**“Artículo 2013°. Principio de legitimación**

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”.

Debemos anotar que la presunción recogida en el principio registral de legitimación obedece a una presunción legal relativa, esto es, admite prueba en contrario, pues las inscripciones registrales no sanean los títulos y éstos podrían ser declarados nulos o anulables a través de un proceso judicial o procedimiento administrativo.

Ese principio también se encuentra recogido en el artículo VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del Perú con la siguiente redacción: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

Se entiende entonces que tanto en la legislación argentina como la peruana existen una serie de principios registrales creados por ley, en base al desarrollo doctrinario, para evitar acciones fraudulentas por parte de personas inescrupulosas. Sin embargo, el Perú ha ido más allá con la dación de la Ley N° 30313, y su Reglamento, estableciéndose disposiciones jurídicas en relación 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 SUNARP. Por ende, con la referida Ley N° 30313 se ha buscado mermar la realización de fraudes inmobiliarios, pero la participación del notario debe ser más activa y debe existir una unidad de inteligencia inmobiliaria la cual fortalezca el sistema jurídico peruano.

### **3.2.9.2. COSTA RICA**

El autor costarricense Jiménez (2011) dice al respecto del fraude registral inmobiliario:

“(…), el fraude consiste en suplantar la identidad del propietario y así se le despoja del bien de su propiedad.

Dicho traspaso ilegal se realiza a veces con la confabulación de notarios públicos otras veces son los mismos notarios los que son engañados por sujetos inescrupulosos organizados y especializados en este tipo de delincuencia y el Registro Público a pesar de tener todos estos mecanismos de seguridad no logra evitar dicho tipo de fraude. (...).

El problema surge cuando un tercero de buena fe (tercer adquirente de buena fe) confiando en la publicidad registral, adquiere la misma propiedad que en forma ilícita le fue sustraído al propietario original” (p. 83).

En Costa Rica no existe una legislación especial que regule los mecanismos de protección jurídica en relación al fraude inmobiliario o fraude registral inmobiliario. Más bien, en ese país centroamericano, se ha buscado proteger al propietario originario y al tercero registral (adquirente de buena fe y a título oneroso) en función a las normas jurídicas previstas en el Código Civil (artículo 448° al 463°) las cuales han sido interpretadas por la Corte Suprema de Justicia mediante jurisprudencia contradictoria, pues la Sala Primera Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado (Voto N° 54-97) que se debe proteger al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso en razón a la publicidad registral; en cambio, la Sala Tercera Penal de la Corte Suprema de Justicia ha establecido (Voto N° 346-98) que la persona agraviada en el despojo fraudulento de sus bienes como consecuencia de documentos falsos inscritos en los Registros Públicos tiene derecho a recuperar la propiedad del inmueble; y frente a este panorama la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha señalado (Voto N° 9720-2004) que las interpretaciones antes esgrimidas resultan válidas.

A mayor ilustración, en Costa Rica tienen un Código Notarial (Ley N° 7764) en el cual se regula (artículo 1°) el notariado público como: “La función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él”. Pero en el análisis del contenido normativo del Código Notarial no se observa la función específica del notario público de la prevención de los fraudes inmobiliarios.

Claro está suponerse que en Costa Rica existe un sistema registral (Registro Nacional con sedes regionales) con su legislación especial, tales como la Ley N° 5695 de creación del Registro Nacional y la Ley N° 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, complementadas por diversos reglamentos, mediante las cuales existen mecanismos muy parecidos a los nuestros para proteger

la propiedad inmobiliaria frente a los diversos fraudes.

Empero, el Perú tiene la Ley N° 30313 y su Reglamento, cuyas disposiciones jurídicas, de forma especial, regulan 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 SUNARP.

### **3.2.9.3. VENEZUELA**

En Venezuela existe una ley especial denominada “Ley contra la Estafa Inmobiliaria”, expedida por la Asamblea Nacional y publicada en la Gaceta Oficial N° 39.912 del 30 de abril de 2012, teniendo como principio rector, según su artículo 2°, el siguiente:

#### **“Artículo 2**

##### **Principio**

Las disposiciones contenidas en la presente Ley, persiguen sancionar el delito de estafa y otros fraudes afines al sector inmobiliario, orientando y garantizando a los ciudadanos y ciudadanas el acceso a la vivienda, sin menoscabo de regular la planificación y ejecución de los procedimientos necesarios para el control y acceso que tienen las personas al sector habitacional, con deberes y derechos de corresponsabilidad de acuerdo con el ordenamiento jurídico que rige la materia”.

En la “Ley contra la Estafa Inmobiliaria” de Venezuela se hace mención para la configuración de la estafa inmobiliaria que “es necesario que se tenga disposición del inmueble, tener vigente para ello el contrato de compraventa y transmisión de la propiedad de forma ilegal”.

Según el artículo 6° de la ley venezolana en mención: “El Ejecutivo Nacional a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, será el órgano rector y le corresponderá crear la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, (...)”; teniendo esta Dirección como una de sus atribuciones (inciso 9 del artículo 7°): “Generar en conjunto con las organizaciones sociales y demás órganos y entes del Estado, mecanismos para la prevención contra la posible estafa inmobiliaria”.

Se observa entonces en el inciso 9 del artículo 7° de “Ley contra la Estafa Inmobiliaria” que la Dirección General de Gestión del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat de Venezuela, es la encargada de generar o crear mecanismos para la prevención de estafas inmobiliarias u otros fraudes similares.

Además, en Venezuela encontramos la Ley de Registro Público y del Notariado (2001) en la cual se regula tanto la función registral como la función notarial, por encontrarse ambas muy relacionadas, debiendo el notario según el artículo 78°, además de otros deberes legales, realizar las diligencias que le encomienden autoridades judiciales o administrativas, de acuerdo con la ley, y ejercer cualquier otra función que le asigne la legislación venezolana; y siendo la “Ley contra la Estafa Inmobiliaria” de competencia de ciertas entidades de la Administración Pública de Venezuela, éstas podrían pedir el apoyo del notario en caso éste haya tramitado la documentación falsa con la cual el transgresor ha cometido o pretende cometer un fraude registral inmobiliario.

### **3.2.10. JURISPRUDENCIA EN RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO**

A continuación vamos a hacer mención de algunas de las resoluciones expedidas, en sede administrativa, por el Tribunal Registral (SUNARP) del Perú referidas al fraude inmobiliario en la modalidad de falsedad documentaria:



“Si de una serie de elementos se determina la falsedad del documento en cuyo mérito se solicita la inscripción corresponde disponer la tacha respectiva”.

**RES. N° 044-2014-SUNARP-TR-L**

“En aplicación del artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, si en la calificación registral se advierten indicios que pongan en duda la autenticidad de los documentos que forman parte del título, las instancias registrales se encuentran habilitadas para efectuar las consultas e indagaciones necesarias para descartar la falsedad documentaria”.

**RES. N° 995-2013-SUNARP-TR-L**

“La jefatura zonal es el órgano competente para conocer la denuncia por presunta falsificación de documentos, en consecuencia las instancias registrales no son competentes para pronunciarse sobre la denuncia por presunta falsificación de documentos”.

**RES. N° 1126-2014-SUNARP-TR-L**

“La persona legitimada para solicitar las anotaciones a que se refieren la Quinta y Sexta Disposición Transitoria Final y Complementaria del Decreto Legislativo N° 1049 es únicamente el notario; así, en el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, corresponderá su solicitud al notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento y en el caso de inscripciones sustentadas en

escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o los otorgantes, al notario ante quien se otorgó dicho instrumento”.

**RES. N° 273-2014-SUNARP-TR-L**

“De conformidad con la modificatoria efectuada por la Ley N° 30313, resulta procedente registrar la anotación preventiva por presunta falsedad documentaria, a que se refiere la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió el derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

**RES. N° 1427-2015-SUNARP-TR-L**

### **3.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS**

a) **FRAUDE.** En términos generales dicen los autores españoles Gadea y Docavo (2012):

*“El fraude manifiesta las siguientes acepciones: “Viene del latin fraus, fraudis; acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. // Acto tendiente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros // Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, e incluso algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos” (p. 2).*

b) **FRAUDE INMOBILIARIO.** Es aquel, según Gonzales (2015), que:

“(…) 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” (p. 82).

c) **FUNCIÓN NOTARIAL.** Para Cuba (2006):

“En términos latos, entendemos como Función Notarial, a la actividad del notario que consiste en autenticar, legalizar, legitimar, redactar, conservar, reproducir (traslados notariales), otorgar solemnidad de instrumentos públicos a través de la fe pública respecto de los actos y contratos que ante un notario se celebran, o de los documentos, hechos, acontecimientos o circunstancias que certifica” (p. 63).

d) **NOTARIO.** De Pina (1980) nos dice en una sucinta definición: “Notario es el titular de la función pública, consistente de manera esencial en dar fe de actos jurídicos que ante él se celebran” (p. 335).

e) **REGISTROS PÚBLICOS.** Según Tarazona (2010):

“Se entiende por Registros Públicos a aquella institución del Estado cuya finalidad es la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes (muebles o inmuebles), y personas (naturales y jurídicas), a efectos de ser publicitados con carácter erga omnes, contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico” (p. 147).

f) **SEGURIDAD JURÍDICA.** Cabanellas (1997) señala: “Seguridad jurídica es la

estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz” (p. 329).

## **CAPÍTULO IV**

### **METODOLOGÍA**

#### **4.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La investigación es de tipo básico, pues ha sido trabajada en razón a normas jurídicas existentes como es la Ley N° 30313 y su Reglamento, y estas normas jurídicas no han evitado del todo se sigan cometiendo fraudes inmobiliarios, de ahí que haya sido necesario investigar al respecto para mejorar los mecanismos jurídicos de protección cuando se trata de la inscripción de títulos en los Registros Públicos, siendo el notario un actor o sujeto principal en evitar los fraudes inmobiliarios, por eso creemos que la investigación tiene trascendencia jurídica, pues busca fundamentar doctrinariamente que los notarios públicos, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tomen conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informen a una unidad de inteligencia inmobiliaria a cargo de la SUNARP para la investigación del caso en concreto, a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer así la seguridad jurídica (estática y dinámica) en la sociedad peruana.

Si bien la vigente Ley del Notariado (Decreto Legislativo N° 1049) establece que la función notarial de los notarios es la de dar fe de los actos jurídicos y contratos que ante él se celebran, la comprobación de hechos y tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes especiales de la materia, pensamos que existe la necesidad real y jurídica que al notario se le otorgue otras funciones, a modo de deberes legales, para evitar la comisión o realización de hechos ilícitos (como sería el caso del fraude inmobiliario) de personas las cuales como clientes accedan al servicio notarial, o si estos hechos ilícitos ya se realizaron, ponerlos en conocimiento de inmediato ante la autoridad competente a fin de fortalecer el sistema jurídico peruano, en aras de alcanzar la paz social, considerándose que nuestra Constitución Política de 1993 en su artículo 38° prevé: “Todos los peruanos tienen el deber de

honrar al Perú y de proteger los intereses nacionales, así como de respetar, cumplir y defender la Constitución y el ordenamiento jurídico de la Nación”.

#### **4.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

La investigación está basada en documentos (nivel documental<sup>14</sup>), ya que nos hemos regido, por ejemplo, al texto normativo de 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”, y su Reglamento, donde se han desarrollado la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral (en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos), y los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

Sin embargo, no se ha establecido en la acotada Ley N° 30313, y en su Reglamento, el supuesto normativo jurídico en que el notario público, en la prestación de sus servicios notariales, tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento o comisión de fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de investigación inmobiliaria bajo la competencia de la SUNARP, a fin de contribuir de esta manera con la lucha de acciones fraudulentas y fortalecer así la seguridad jurídica sea ésta estática o dinámica, lo cual sería de mucha trascendencia para nuestro ordenamiento jurídico en aras de tener paz social.

#### **4.3. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN**

El método de investigación utilizado es el lógico deductivo, pues hemos deducido

---

<sup>14</sup> Ver en Ríos Patio, Gino (2017). *¡Hagamos Juntos tu Tesis de Derecho! Teoría y Práctica*. Lima, Perú: Ideas Solución Editorial, p. 103.

que en 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”, y su Reglamento, se han desarrollado la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral (en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos), y los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales.

Empero, no se ha establecido en la acotada Ley el supuesto normativo en que el notario, en la prestación de sus servicios notariales, tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de investigación inmobiliaria a cargo de la SUNARP.

#### **4.4. DISEÑO METODOLÓGICO**

Estamos ante un diseño metodológico cualitativo, ya que se ha requerido de la calidad de la información recolectada por el investigador, de las fuentes respectivas, a efectos de desarrollar la investigación, para lo cual se ha seleccionado la debida información de más importancia, utilizando el método lógico deductivo que hemos hecho referencia en el punto anterior y que hemos aplicado en el decurso de la investigación jurídica.

#### **4.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

Hemos utilizado la técnica del análisis de contenido, puesto que nos hemos basado en el análisis del contenido doctrinario, jurisprudencial y legislativo de los documentos que constituyen las fuentes de información (impresa y electrónica), recolectados por el investigador, utilizando, además, como instrumentos la consulta de los libros de bibliotecas ubicadas en las universidades de Lima, el Colegio de

Abogados de Lima, la Biblioteca Nacional del Perú, el Colegio de Notarios de Lima, y recolección de información en Internet, en especial los referidos al fraude inmobiliario; y la elaboración de las respectivas fichas de información.

#### **4.6. CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DE LOS INSTRUMENTOS**

Ha existido en la investigación confiabilidad y validez de los instrumentos, ya que es el mismo investigador quien ha realizado el análisis del contenido doctrinario, jurisprudencial y legislativo de los documentos que constituyen las fuentes de información (impresa y electrónica), recolectados y consultados por el propio investigador en relación a los libros de bibliotecas ubicadas en las universidades de Lima, el Colegio de Abogados de Lima, la Biblioteca Nacional del Perú, el Colegio de Notarios de Lima, y recolección de información en Internet.

#### **4.7. ASPECTOS ÉTICOS**

Yo, **RENZO HÉCTOR JOSÉ VALVERDE SING**, identificado con D.N.I. N° 73357051, bachiller de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Martín de Porres, declaro bajo juramento que las fuentes bibliográficas, impresas y electrónicas, que he consultado han sido citadas en la presente tesis conforme al “Manual para la elaboración de las tesis y los trabajos de investigación”, aprobada por Resolución Rectoral N° 093-2017-CU-R-USMP, de fecha 27 de enero de 2017; y que la investigación jurídica es de mi autoría, asumiendo plena responsabilidad ante la Universidad y las autoridades competentes respectivas.



## **CAPÍTULO V**

### **RESULTADOS**

No existen resultados en la investigación que ameriten la elaboración de gráficos estadísticos, dado que la presente investigación desarrollada no ha sido cuantitativa sino de tipo cualitativa habiéndose empleado sólo la recolección de información a través de fichas (como instrumento) y no la recolección de datos por medio de encuestas y entrevistas. Sin embargo, el hecho de estar ante una investigación cualitativa no es impedimento para no establecer algunos resultados descriptivos. Así, luego de investigar se ha tenido como resultados los siguientes:

1. Primer resultado: la función notarial está estrechamente ligada a la función registral.
2. Segundo resultado: se debe ampliar por ley al notario su función en la detección del fraude inmobiliario.
3. Tercer resultado: el notario debe ser considerado por ley como sujeto obligado a colaborar con los Registros Públicos en la detección de la estafa inmobiliaria.
4. Cuarto resultado: en la actualidad no existe en el Perú una unidad especializada a nivel administrativo en la investigación de los actos de fraude inmobiliario.
5. Quinto resultado: no obstante la dación de la Ley N° 30313 y su Reglamento la comisión de actos relacionados al fraude inmobiliario en el caso peruano no han cesado.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISCUSIÓN**

Empezamos a investigar en razón a 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”, toda vez que en la acotada ley, según su artículo 1°, se señaló 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.

De manera que con la dación de la Ley N° 30313 y su Reglamento se ha buscado en el sistema jurídico peruano prevenir y anular los fraudes inmobiliarios que menoscaban la seguridad jurídica, siendo el Perú uno de los países pioneros en tener una ley especial a diferencia de otros países como Argentina, Costa Rica, entre otros.

En la actualidad existen mecanismos jurídicos preventivos, tanto a nivel registral como notarial, para impedir la comisión de fraudes inmobiliarios: alerta registral, inmovilización temporal de partidas de predios, oposición a la inscripción registral, lectores biométricos para identificar a los presentantes de títulos, presentación de títulos con firma digital del notario, papel notarial de seguridad, etc. Sin embargo, no existe un mecanismo preventivo de carácter notarial neto con lo cual a nuestro entender el notario está quedando fuera de la función de seguridad jurídica que el

Estado Peruano tiene el deber de otorgar a los miembros de su sociedad.

Así, somos de la posición que debe mejorarse aún más la protección jurídica de los propietarios registrales frente a los fraudes inmobiliarios en su perjuicio y evitar que sean víctimas de los delitos de estelionato o falsificación de documentos e ideológica, o tenga que promover un proceso civil de nulidad de acto jurídico el cual puede durar años en solucionarse por el órgano jurisdiccional competente.

Nos hemos centrado en el notario puesto que éste, según lo investigado, es un actor principal para evitar los fraudes inmobiliarios, por eso nos planteamos como objetivo general de la investigación demostrar la necesidad jurídica que el notario en la prestación de sus servicios notariales tenga la obligación legal de informar de un intento de fraude inmobiliario o de su comisión (el cual conozca) a una unidad de investigación o inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP, y, como objetivos específicos, determinar la conveniencia que el notario contribuya en nuestra sociedad en la lucha contra las acciones dolosas derivadas del fraude inmobiliario y establecer que el rol del notario, en la lucha contra la estafa inmobiliaria, fortalecerá la seguridad jurídica.

La Ley N° 30313 y su respectivo Reglamento han previsto los casos específicos para la formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral (suplantación de identidad o falsificación de documentos) y, también, los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales. Pero hay que delatarlo al notario, es decir, el notario no procede de oficio.

De modo que, según la legislación peruana, se han previsto dos momentos en la inscripción de un título para evitar el fraude inmobiliario, es decir, cuando el título se encuentra en calificación por el registrador público y cuando ya fue inscrito en la partida registral respectiva.

Sin embargo, pese a la vigencia de la Ley N° 30313 (publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de marzo de 2015) la realidad no ha cambiado, puesto que se siguen cometiendo fraudes inmobiliarios en desmedro de los propietarios de inmuebles.<sup>15</sup>

Entonces somos de la posición firme que el notario público en la prestación de sus servicios notariales cuando tome conocimiento a modo de operación sospechosa de un intento o la comisión de fraude inmobiliario, como sujeto legalmente obligado, lo informe de inmediato a una unidad de inteligencia inmobiliaria que estaría a cargo de la SUNARP, ya que ésta tiene competencia administrativa en la calificación e inscripción de títulos relacionados a la propiedad inmueble; siendo que con la presente investigación tratamos de hacer más efectiva la lucha contra las acciones fraudulentas (a veces realizadas por organizaciones criminales) y fortalecer así la seguridad jurídica.

En las bases teóricas nos referimos que, actualmente, el notario debe ser un profesional del derecho tal como lo prevé el Decreto Legislativo del Notariado del Perú, y con su formación de abogado (técnico jurídico) podrá hacer frente a las situaciones que se le presenten en la prestación de sus servicios notariales en referencia al intento de la comisión de un fraude inmobiliario.

Otro aspecto considerado en las bases teóricas es que el notario si bien no forma parte de la Administración Pública se encuentra muy relacionado a ésta como sería el caso de la SUNARP, de ahí que la función notarial esté muy ligada a la función registral.

En un comienzo la función notarial estuvo enmarcada sólo a dar fe de los actos

---

<sup>15</sup> Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) en su publicación virtual *Informe Técnico - Estadísticas de Seguridad Ciudadana (enero – junio 2018)* la estafa (que incluye el fraude inmobiliario) es uno de los delitos más denunciados en el Perú y cuyo porcentaje no ha disminuido en comparación con los años anteriores al 2018. Recuperado de: <https://m.inei.gob.pe/biblioteca-virtual/boletines/estadisticas-de-seguridad-ciudadana/1/#lista>

jurídicos y practicar la comprobación de hechos, pero la función notarial ha evolucionado. En el Perú también tiene competencia el notario para tramitar asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. Además, por Ley N° 27693 (2002) los notarios públicos se encuentran entre los sujetos obligados a informar a la UIF-Perú con referencia a la detección de actos que presumiblemente estarían relacionados al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo.

Como vemos, la función notarial ha evolucionado y (somos de la posición firme) debe seguir evolucionando conforme lo exigen las necesidades reales y jurídicas de la sociedad peruana, resultando, tal como lo hemos comprobado en la investigación, que desde hace años el notario realiza una función de prevención de hechos ilícitos, en consecuencia, el notario debe coadyuvar en la prevención de la comisión o realización del fraude inmobiliario por personas que como clientes accedan al servicio notarial, o si estos hechos ilícitos ya se realizaron entonces ponerlos en conocimiento ante la autoridad competente.

Ahora bien, el fraude inmobiliario está referido a la falsedad de documentos como un elemento esencial de esa clase de fraude y, además, como otro elemento fundamental del fraude, no existe la manifestación o declaración de voluntad del verdadero propietario, existiendo un beneficio económico del transgresor lo cual podemos sumarlo a los otros dos elementos ya antes señalados.

El notario público debe ser parte de esa lucha para evitar o prevenir el fraude inmobiliario, ya que es a través de los servicios notariales que las personas acuden a elevar a escrituras públicas, u otros instrumentos protocolares notariales, los actos jurídicos o contratos relacionados con la propiedad inmobiliaria a fin de poder acceder a la inscripción registral.

Según la información estadística de la UIF-Perú (últimos 12 meses a julio de 2017), publicada en la página web de la SBS, en lo referente a los reportes de operaciones

sospechosas (lavado de activos y terrorismo), los notarios son los sujetos obligados que más han reportado a la UIF-Perú en un 34%, lo cual significa que los notarios están cumpliendo con su tarea o función impuesta legalmente.

Lo señalado en el párrafo anterior constituye una justificación más para que el notario, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tome conocimiento, a modo de operación sospechosa, de un intento o la realización de un fraude inmobiliario y, como sujeto obligado, lo informe a una unidad de inteligencia inmobiliaria a cargo de la SUNARP por ser ésta un ente especializado, a fin de fortalecer la seguridad jurídica protegiendo el derecho de propiedad en su sentido inmobiliario.

Por ende, al margen de todas las teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la función notarial, debemos poner el énfasis que ésta sigue evolucionando, pues la necesidad de regular conductas hace que surjan perspectivas nuevas en relación a las instituciones jurídicas y es lo que sucede con la función notarial.

En los antecedentes de la investigación citamos la tesis del autor Castañeda Cruzado, Manuel Stefan (2016). *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*. Y en las conclusiones de esa tesis el autor señala que “Las principales instituciones que coadyuvan al Fraude Inmobiliario son: el Poder Legislativo, las notarías, los registradores públicos de la SUNARP, el arbitraje, y el Poder Judicial”.

Por eso la investigación ha servido para fundamentar doctrinariamente que los notarios públicos, en la prestación de sus servicios notariales, cuando tomen conocimiento a modo de operación sospechosa de un intento, o la comisión, de fraude inmobiliario y, como sujetos obligados, deben informar de oficio a una unidad de inteligencia inmobiliaria a cargo de la SUNARP para que ésta (por su especialidad técnica) realice la investigación y, de proceder, denuncie por medio de sus

procuradores ante el Ministerio Público la estafa inmobiliaria.

Los Registros Públicos (en el Perú la SUNARP) se ha creado para que mediante sus diversas partidas registrales se inscriban títulos conteniendo derechos, y por medio de la publicidad jurídica el titular del derecho inscrito lo oponga a terceros.

El título por el cual una persona solicita su inscripción en los Registros Públicos debe constar en virtud, como regla general, en instrumento público por el principio de titulación auténtica, es por ello que las personas acuden a los notarios para que éstos, con arreglo a ley, les extiendan los instrumentos protocolares; y es en los servicios notariales que las personas pueden tratar de sorprender al notario con documentos falsos en perjuicio del propietario de un inmueble, es decir, tratar de cometer un fraude inmobiliario.

Si existen los Registros Públicos es para otorgar a la sociedad seguridad jurídica, siendo ésta uno de los fundamentos esenciales de la convivencia en sociedad; y cuando se trata de defender los derechos ya inscritos estamos ante una seguridad jurídica estática, y en las transmisiones de derechos nos encontramos ante una seguridad jurídica dinámica. Por consiguiente, sin seguridad jurídica sería muy difícil la protección de derechos y, sobre todo, los relacionados a la propiedad de bienes inmuebles.

En consecuencia, los fraudes inmobiliarios deben ser prevenidos y delatados por el notario para luego terminar en los Registros Públicos el cual por medio de una unidad de inteligencia inmobiliaria investigará el caso en concreto, tomando las medidas de protección y poniendo en conocimiento de las autoridades competentes (Ministerio Público) de tales hechos ilícitos.

Así tenemos que debe legalmente el notario en la prestación de sus servicios notariales si conoce, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude

inmobiliario, o su realización, informar y delatar de oficio a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP.

En consecuencia, la actuación notarial en detectar intentos de fraudes inmobiliarios debe contribuir con la lucha de esas acciones fraudulentas, fortaleciéndose así la seguridad jurídica.



## **CAPÍTULO VII**

### **CONCLUSIONES**

- 1 En el Perú el notario es un abogado cuya función viene impuesta por el Decreto Legislativo del Notariado y otras leyes especiales, resultando que la función notarial no pertenece a la Administración Pública pero tampoco es ajena a ella.
- 2 La función notarial no ha sido estática, esto es, ha ido incrementándose acorde a las expectativas de la sociedad peruana, a tal punto que el notario puede conocer en la actualidad de asuntos no contenciosos con arreglo a ley. Asimismo, desde el año 2002 a los notarios en el Perú se les ha obligado por Ley N° 27693 a que informen a la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-Perú) la detección de actos que presumiblemente estarían relacionados al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo.
- 3 A los notarios se les ha dotado legalmente de diversos mecanismos (para evitar la comisión de hechos ilícitos) al momento de dar fe en la contratación civil y comercial entre las personas, así tenemos, por ejemplo, las limitaciones en las transacciones de dinero en efectivo dentro de las notarías así como el uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica.
- 4 Por Ley N° 30313, y su respectivo Reglamento, se ha previsto los casos específicos para la formulación de oposición por parte del notario en el procedimiento de inscripción registral (suplantación de identidad o falsificación de documentos) y, también, los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales para evitar el fraude inmobiliario.
- 5 El fraude inmobiliario es un tipo de estafa que implica una afectación al derecho de propiedad y tiene como elemento fundamental para su comisión a la falsificación de documentos, la cual afecta la manifestación de voluntad del propietario del inmueble produciéndose un beneficio económico a favor del

transgresor.

- 6 El notario, por su formación de abogado, tiene la posibilidad de detectar algún fraude inmobiliario cuando se encuentre prestando sus servicios notariales. De manera que por ley el notario debe ser considerado un sujeto obligado a poner en conocimiento a los Registros Públicos de las operaciones sospechosas que conlleven la perpetración de una estafa inmobiliaria, resultando ser el notario un coadyuvante de la seguridad jurídica.
- 7 La función notarial está estrechamente relacionada con la función registral, pues ésta requiere de la fe del notario en la no falsedad de los instrumentos notariales considerados como títulos para la inscripción registral, siendo que los Registros Públicos se han creado para dar seguridad jurídica por medio de las inscripciones registrales las cuales se rigen al principio de publicidad jurídica.
- 8 Existen en la actualidad peruana una serie de mecanismos jurídicos a cargo de los Registros Públicos para combatir el fraude inmobiliario. Sin embargo, la SUNARP carece de una unidad especializada encargada de investigar y detectar la estafa inmobiliaria.
- 9 La creación de una unidad de inteligencia inmobiliaria deberá estar bajo la competencia de la SUNARP por ser esta entidad pública la encargada de los Registros Públicos, entre ellos el Registro de Propiedad Inmueble. De modo que la creación de la unidad de inteligencia inmobiliaria permitirá al notario poner en conocimiento de inmediato a la SUNARP la comisión de un fraude inmobiliario a fin que se actúe de conformidad a ley.
- 10 La unidad de inteligencia inmobiliaria dará a la SUNARP una mayor especialización sobre la materia del fraude inmobiliario a efectos de evitar su comisión y sancionar a los transgresores, protegiéndose el derecho del titular de dominio. Por ende, todo mejoramiento para combatir el fraude inmobiliario deberá

tener como fundamento la protección al derecho de propiedad consagrado en la Constitución Política del Perú como un derecho fundamental de la persona.

## **CAPÍTULO VIII**

### **RECOMENDACIONES**

1. Que se modifique la legislación notarial vigente a fin de regular que el notario en la prestación de sus servicios notariales si conoce, a modo de operación sospechosa, de un intento de fraude inmobiliario debe informar a una unidad de inteligencia inmobiliaria de competencia de la SUNARP.
  
2. Que se modifique la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo del Notariado), con el siguiente texto normativo:

#### **TEXTO VIGENTE**

**“Quinta.-** En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá 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.

Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un 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 plazo de la anotación preventiva que fue solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

### **TEXTO A MODIFICARSE**

“**Quinta.-** En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial, **o aquel que interviene en la facción de un documento protocolar o extraprotocolar,** deberá presentar, **bajo su responsabilidad,** la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, **así como deberá comunicar por cualquier medio idóneo en ese mismo plazo a la Unidad de Inteligencia Inmobiliaria de la**

### **SUNARP el hecho fraudulento.**

Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un 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 plazo de la anotación preventiva que fue solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

3. Que se modifique la sexta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049 (Decreto Legislativo del Notariado), con el siguiente texto normativo:

## TEXTO VIGENTE

**“Sexta.-** En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe 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.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un 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 plazo de la anotación preventiva que fue solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la

presunta falsificación.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos”.

### TEXTO A MODIFICARSE

“**Sexta.-** En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe, **o aquel que interviene en la facción de un documento protocolar o extraprotocolar, bajo su responsabilidad**, presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral, dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, **así como deberá comunicar por cualquier medio idóneo en ese mismo plazo a la Unidad de Inteligencia Inmobiliaria de la SUNARP el hecho fraudulento.**

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un 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 plazo de la anotación preventiva que fue solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, **y normas jurídicas complementarias**".

4. Que se dé una ley la cual desarrolle el marco conceptual de la función del notario para la prevención de la comisión de fraudes inmobiliarios por personas que como clientes accedan al servicio notarial, o si estos hechos ya se cometieron ponerlos en conocimiento de manera inmediata a la autoridad competente. Al respecto, estamos anexando en la presente tesis un proyecto de ley sobre la materia.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 1.- Álvarez, A. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral. Tercera edición*. Lima, Perú: Editorial Jurista Editores.
- 2.- Cabanellas, G. (1997). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VII. 25ª edición*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.
- 3.- Castillo, M. (2007). *La Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. Primera edición*. Lima, Perú: Editorial Palestra Editores.
- 4.- Cuba, L. (2006). *Tratado Elemental Derecho Notarial*. Arequipa, Perú: Editorial ADRUS.
- 5.- De Pina, R. (1980). *Diccionario de Derecho*. México: Editorial Porrúa.
- 6.- Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial. Primera edición*. Lima, Perú: Editorial Ediciones Legales.
- 7.- Giménez, E. (1976). *Derecho Notarial*. Pamplona, España: EUNSA Ediciones Universidad De Navarra.
- 8.- Gonzales, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad. Crítica a los Tribunales que Amparan al Tercero que Nace del Fraude Inmobiliario. Primera edición*. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 9.- Gonzales Barrón, Gunther H. (2012). *Derecho Registral & Notarial. 2da reimpresión de la primera edición*. Lima, Perú: Editorial Ediciones Legales.
- 10.- Instituto Libertad y Democracia (2007). *La Guerra de los Notarios. 1era edición*. Lima, Perú: Editorial Cordillera.
- 11.- Pérez, B. (1993). *Derecho Notarial*. México: Editorial Porrúa.
- 12.- Ríos, G. (2017). *¡Hagamos Juntos tu Tesis de Derecho! Teoría y Práctica*. Lima, Perú: Ideas Solución Editorial.
- 13.- Rubio, M. (2015). *Para conocer la Constitución de 1993. Quinta edición*. Lima, Perú: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- 14.- Rubio, D. (2007). *Derecho Registral. Teoría y Práctica. Primera edición*. Trujillo,

Perú: Editorial AP. CREATIVIDAD.

- 15.- Salazar, M. (2007). *Protocolo Notarial*. Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley.
- 16.- Tambini, M. (2010). *Manual de Derecho Notarial. Segunda edición*. Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley.
- 17.- Webb y Revilla (2006). *La Construcción del Derecho de Propiedad. El Caso de los Asentamientos Humanos en el Perú*. Lima, Perú: Editado por el Colegio de Notarios de Lima.

## REFERENCIAS HEMEROGRÁFICAS

- 1.- Escajadillo, F. (2017). “¿Sacrilégio del Derecho de Propiedad? Fe Pública Registral y Falsificación de Documentos”. En: Revista Vox Juris 33. Lima, Perú: Fondo Editorial USMP.
- 2.- Jiménez, J. (2011). “Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia”. En: Revista de Ciencias Jurídicas N° 125. San José, Costa Rica: Fondo Editorial Universidad de Costa Rica.
- 3.- Tarazona, F. (2010). “El folio real y personal y su trascendencia en los registros públicos”. En: *Manual de los procedimientos registrales. Primera edición*. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- 4.- Uribe y Gutiérrez de Piñeres (1992). “Intervención del notario en el campo de la jurisdicción voluntaria”. En: *XX Congreso Internacional del Notariado Latino*. Cartagena de Indias, Colombia: Editorial del Fondo Nacional del Notariado.

## REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

- 1.- Castañeda, M. (2016). *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*. Tesis sustentada ante la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Trujillo (Perú) para optar el título profesional de abogado. Recuperado de: <http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/5862/CastanedaCruza>

do\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- 2.- Gadea y Docavo (2012). *Fraude y corrupción en el sector inmobiliario*. Recuperado de: <http://www.prevencionblanqueo.com/wp-content/uploads/2012/04/fraude-y-corrupcion-en-el-sector-inmobiliario.pdf>
- 3.- Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (2015). *Abogacía de la competencia en el mercado de servicios notariales en el Perú*. Recuperado de: [https://www.indecopi.gob.pe/819\\_ECP\\_AdeC\\_mercado\\_servicios\\_notariales.pdf](https://www.indecopi.gob.pe/819_ECP_AdeC_mercado_servicios_notariales.pdf)
- 4.- Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018). *Informe Técnico - Estadísticas de Seguridad Ciudadana (enero – junio 2018)*. Recuperado de: <https://m.inei.gob.pe/biblioteca-virtual/boletines/estadisticas-de-seguridad-ciudadana/1/#lista>
- 5.- Ruiz de Erenchun, A. (2016). *Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral. Procedimiento de Solución*. Recuperado de: <http://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%20/fraude-inmobiliario.html>
- 6.- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (2007). *Información Estadística Unidad de Inteligencia Financiera Enero de 2007 a Julio de 2017*. Recuperado de: [http://www.sbs.gob.pe/repositorioaps/0/2/jer/est\\_op201707/20170918\\_BoEst-Julio2017.pdf](http://www.sbs.gob.pe/repositorioaps/0/2/jer/est_op201707/20170918_BoEst-Julio2017.pdf)
- 7.- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2017). *Sepa cómo prevenir un fraude inmobiliario*. Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/01/12/sepa-como-prevenir-un-fraude-inmobiliario>

# **ANEXOS**

**PROPUESTA DE PROYECTO DE LEY QUE DESARROLLA EL MARCO  
CONCEPTUAL DE LA FUNCIÓN DEL NOTARIO PARA LA PREVENCIÓN DE LA  
COMISIÓN DE FRAUDES INMOBILIARIOS POR PERSONAS QUE COMO  
CLIENTES ACCEDAN AL SERVICIO NOTARIAL, O SI ESTOS HECHOS YA SE  
COMETIERON PONERLOS DE OFICIO EN CONOCIMIENTO DE MANERA  
INMEDIATA A LA AUTORIDAD COMPETENTE.**

**ARTÍCULO 1.- OBJETO DE LA LEY**

La presente ley tiene por objeto establecer pautas conceptuales, a hacer implementadas mediante normas jurídicas especiales, en la actuación preventiva de los notarios a nivel nacional, que disminuyan el peligro y/o riesgo que se cometan fraudes inmobiliarios durante el ejercicio de la función notarial, relacionados con la forma en que se realizan los actos jurídicos y trámites que los notarios llevan a cabo en el servicio notarial, y de haberse cometido algún fraude inmobiliario el notario, a tomar conocimiento en el ejercicio de la función notarial, de oficio e inmediatamente le comunique a la Unidad de Inteligencia Inmobiliaria (UIN) de la SUNARP.

**ARTÍCULO 2°.- ALCANCE DE LA LEY**

La presente ley es aplicable a los notarios de la República del Perú en ejercicio, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 1049, Ley del Notariado, sus normas modificatorias, complementarias y reglamentarias.

**ARTÍCULO 3°.- FRAUDE INMOBILIARIO**

Se considera fraude inmobiliario, para los efectos y alcances de la presente ley y las demás disposiciones jurídicas sobre la materia, cualquier conducta, acto o acción, de cualquier índole, que se haya realizado ante el notario, o se pretenda realizar en el servicio notarial, relacionados a títulos de propiedad falsos o no auténticos, o a su inscripción registral, contraviniéndose el ordenamiento jurídico vigente, pudiéndose establecer mediante normas jurídicas complementarias una lista de hechos ilícitos considerados como fraudes inmobiliarios y que deberán

sujetarse a la aplicación de la presente ley y otras disposiciones jurídicas complementarias.

#### **ARTÍCULO 4°.- FUNCIÓN PREVENTIVA NOTARIAL**

Debe entenderse que la función preventiva notarial está conformada por los procedimientos establecidos por el notario de conformidad con la ley, el reglamento, la presente ley y demás disposiciones jurídicas sobre la materia, para prevenir y evitar que los servicios notariales que brinda sean utilizados con fines ilícitos relacionados a cualquier clase de fraude inmobiliario.

La función preventiva notarial debe ser aplicada por el notario, sus trabajadores y, en general, por toda su organización y estructura administrativa, debiéndose concentrar en el cumplimiento de los objetivos de detección de operaciones inusuales y operaciones sospechosas, realizadas, o que se hayan intentado realizar, y que estén presuntamente vinculadas a algún fraude inmobiliario.

Los Colegios de Notarios podrán diseñar una base de datos o software(s) que facilite(n) la labor de cada uno de sus miembros (notarios), en la implementación y puesta en marcha de su sistema de prevención de los fraudes inmobiliarios.

#### **ARTÍCULO 5°.- ETAPAS DE LA FUNCIÓN PREVENTIVA**

La función preventiva comprenderá las siguientes etapas:

- a) Antes que se realice el fraude inmobiliario, si el notario, en el ejercicio de su función notarial, toma conocimiento de su posible realización deberá orientar, por sí o a través de sus trabajadores, al cliente a que no lo realice, debiendo comunicar de inmediato tal hecho a la UIN de la SUNARP para que ésta actúe con arreglo a la legislación de la materia. Si se trata de la posible comisión de un delito deberá comunicar al Ministerio Público observando lo dispuesto en las normas jurídicas específicas.

- b) Si ya está realizado el fraude inmobiliario, y el notario toma conocimiento del mismo, en el ejercicio de la función notarial o prestación del servicio notarial, deberá de oficio poner en conocimiento de forma inmediata a la UIN de la SUNARP con arreglo a ley.

#### **ARTÍCULO 6º.- CLIENTES A QUIENES SE LES APLICA LA PRESENTE LEY**

Se considerará como cliente a la persona natural o jurídica, al representante como al representado, al mandatario como al mandante, así como al ordenante (propietario/titular del bien o derecho) y/o beneficiario de las operaciones (adquiriente o receptor del bien o derecho), de ser el caso, o cualquier otra persona, que solicita o hace uso de los servicios notariales.

#### **ARTÍCULO 7º.- AUTORIDAD COMPETENTE**

La autoridad competente a quien el notario debe comunicar la comisión de un fraude inmobiliario por parte de una persona que acceda al servicio notarial, o de su posible realización, será la Unidad de Inteligencia Inmobiliaria (UIN), de competencia de la SUNARP, la cual estará regulada por la legislación especial y reglamentación de la materia.

#### **ARTÍCULO 8º.- SERVICIOS NOTARIALES**

Los servicios notariales que presta el notario, por los cuales se puede realizar un fraude inmobiliario, son los establecidos en la legislación especial de la materia.

#### **ARTÍCULO 9º.- SISTEMA JURÍDICO COMPLEMENTARIO**

La presente ley servirá de complemento a las demás leyes y normas jurídicas que se expidan a fin de hacer viable la función preventiva notarial prevista en la Ley del Notariado.

### **DISPOSICIONES FINALES**



**PRIMERA.- VIGENCIA DE LA LEY**

La presente ley entrará en vigencia desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**SEGUNDA.- DEROGACIÓN TÁCITA**

Quedan derogadas las leyes y/o normas con rango de ley que se opongan a la presente ley.