

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



PROGRAMA DE SEGUNDA ESPECIALIDAD EN DERECHO REGISTRAL

**Las escrituras públicas imperfectas expedidas por los Jueces de Paz y su
calificación en el ordenamiento registral peruano.**

**Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en
Derecho Registral**

Autor

Kevin John Anco Vizcarra

Asesor

Jorge Antonio Martin Ortiz Pasco

Lima, 2022

Informe de Similitud

Yo, JORGE ANTONIO MARTIN ORTIZ PASCO, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado **Las escrituras públicas imperfectas expedidas por los Jueces de Paz y su calificación en el ordenamiento registral peruano**, del autor KEVIN JOHN ANCO VIZCARRA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 28%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 07/12/2022.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 22 de marzo del 2023

<u>ORTIZ PASCO, JORGE ANTONIO MARTIN</u>	
DNI: 07919053	
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-3277-3898	
	Firma:

RESUMEN

En nuestro Código Civil, la calificación registral de documentos judiciales tienen una connotación genérica, el cuerpo normativo actual expresamente hace hincapié a la calificación de resoluciones judiciales, por lo tanto, es posible que el Código al ser interpretado manifieste dentro de su articulado, solo la función jurisdiccional que ejercen los Jueces dejando de lado la función notarial de otorgar fe de los actos que los Jueces de Paz ejercen en centros poblados, donde no existe un Notario por la poca cantidad de habitantes.

Los jueces de paz no solo expiden resoluciones judiciales, también expiden contratos de naturaleza real con actos inscribibles denominadas escrituras imperfectas, cuya base legal en principio se encuentra en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 derogada posteriormente por la Ley de Justicia de Paz, ley 29824. Actualmente, los Jueces de Paz no pueden otorgar escrituras imperfectas con actos inscribibles, sin embargo, todavía pueden otorgar escrituras imperfectas de posesión hasta 50 URP. En esa línea de ideas, el Juez de Paz tiene una dualidad, en el sentido que, ejerce una función jurisdiccional y también una función notarial, el Código Civil omite la función notarial respecto a la calificación en las escrituras imperfectas, por otro lado, de forma conexa La Ley de Justicia de Paz y su reglamento reconocen tal función.

Las escrituras imperfectas para ser reguladas en sede registral, han sido parte de un extenso análisis en cuatro precedentes vinculantes por parte del Tribunal Registral cuyo rol ha ido más allá del que le compete, es decir, poco a poco ha sesgado problemas jurídicos que cada escritura imperfecta conlleva, como por ejemplo, verificar si la escritura imperfecta es un documento público o no, que documentos adicionales se deberán solicitar para una mejor calificación todo ello a fin de contrastar la validez del acto a inscribir. Finalmente, a la fecha la escritura imperfecta se encuentra regulada por la Directiva 004-2015-SUNARP/SN que reglamenta la calificación registral de una manera uniforme.

Palabras Clave:

Escritura Publica Imperfecta, Juez de Paz, Calificación Registral, Inter operatividad,

ABSTRACT

In our Civil Code, the registration classification of judicial documents has a generic connotation, the current normative body expressly emphasizes the qualification of judicial decisions, therefore, it is possible that the Code, when interpreted, manifests within its articles, only the jurisdictional function exercised by Judges, leaving aside the notarial function of attesting to the acts that Justices of the Peace exercise in population centers, where there is no Notary Public due to the small number of inhabitants.

Justices of the peace not only issue judicial resolutions, they also issue contracts of a real nature with registrable acts called imperfect deeds, whose legal basis in principle is found in the Code of Civil Procedures of 1912 later repealed by the Law of Justice of the Peace, law 29824. Currently, Justices of the Peace cannot grant imperfect deeds with registrable acts, however, they can still grant imperfect deeds of possession up to 50 URP. In this line of ideas, the Justice of the Peace has a duality, in the sense that he exercises a jurisdictional function and also a notarial function, the Civil Code omits the notarial function with respect to the qualification in imperfect deeds, on the other hand, of related form The Justice of the Peace Law and its regulations recognize such function.

The imperfect deeds to be regulated at the registry headquarters, have been part of an extensive analysis in four binding precedents by the Registry Court whose role has gone beyond its competence, that is, little by little it has skewed legal problems that each deed Imperfect entails, for example, verifying whether the imperfect deed is a public document or not, what additional documents must be requested for a better qualification, all in order to verify the validity of the act to be registered. Finally, to date the imperfect deed is regulated by Directive 004-2015-SUNARP/SN that regulates the registration qualification in a uniform manner.

Keywords:

Imperfect Public Deed, Justice of the Peace, Registry Qualification, Interoperability,

ÍNDICE:

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACIÓN	1
1.1. Estado de la cuestión	1
1.2. Justificación del tema y formulación del problema	2
1.3. Hipótesis y objetivos	3
2. METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO	4
3. ESQUEMA – MARCO TEÓRICO.	5
CAPÍTULO I	5
3.1. El juez de paz y el registro	5
3.1.1. Antecedentes	7
3.1.2. La función notarial en el territorio peruano	8
3.1.3. La trilogía del juez de paz, el derecho judicial, notarial y registral	10
3.2. La realidad peruana del Juez de Paz	14
CAPITULO II	15
3.3. La calificación registral	15
3.4. Los documentos judiciales en el registro	16
3.5. Actos inscribibles en los documentos de justicia de paz	17
3.6. Las escrituras imperfectas	18
3.7. Límites a la calificación registral de las escrituras imperfectas	21
CAPÍTULO III	22
3.8. El Tribunal Registral y sus reglas generales a la calificación de escrituras imperfectas	22
3.9. La realidad registral y los precedentes	23
3.9.1. ¿La escritura pública imperfecta es documento público desde la expedición del Juez o desde su protocolización en Notario?	24
3.9.2. ¿Cuál es la competencia del Juez de Paz?	25
3.9.3. ¿Existe algún plazo de custodia en las escrituras públicas imperfectas?	26
3.9.4. Límites en la calificación registral	27
3.10. La calificación registral de las escrituras públicas imperfectas	28
3.11. ¿Qué suceden con las escrituras públicas imperfectas que contienen defecto subsanable?	29
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	30
5. BIBLIOGRAFIA	31
6. NORMAS LEGALES Y JURISPRUDENCIA	32

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Estado de la cuestión

En la actualidad, la calificación registral se efectúa sobre documentos notariales, arbitrales, administrativos y finalmente los judiciales que son expedidos por los jueces en su labor jurisdiccional, sin embargo, existen jueces que ejercen labor jurisdiccional y notarial. De conformidad al artículo 2011 del Código Civil, el principio de legalidad y de rogación, el Registrador se encuentra en el deber de calificar la legalidad, capacidad y la validez del contenido, en simples palabras debe efectuar una calificación integral del título venido en grado, lo que no sucede en los documentos administrativos y sobre todo judiciales de acuerdo al segundo párrafo cuyo tenor indica que solo podrá requerir aclaraciones o información complementaria. No obstante, los documentos judiciales versan generalmente sobre resoluciones judiciales, en la misma línea de ideas, también existen los documentos emitidos por los Jueces de Paz, que, si bien es cierto, se encuentran dentro de los documentos judiciales, cuya formalidad tiene una manera especial de ser calificados al contener derechos reales y actos inscribibles como son las escrituras imperfectas.

Aparentemente, la escritura imperfecta al ser un documento judicial deberá ser calificada de conformidad al segundo párrafo, es decir, el Registrador únicamente podrá solicitar aclaraciones y demás documentación, pues, la lógica no siempre tiene la razón, en este caso, existe una connotación especial, el Juez de Paz ejerce una función notarial y ello ha sido materia de debate doctrinariamente y jurisprudencialmente en el Tribunal Registral con cuatro precedentes vinculantes, para una mejor calificación hacia la primera instancia.

En el año 2015 la SUNARP decide regular la calificación de las escrituras imperfectas con una directiva que de forma tardía ha llegado a la comunidad jurídica.

Actualmente, los Jueces de Paz no pueden otorgar escrituras públicas imperfectas respecto a la transferencia de propiedad a raíz de la problemática a nivel registral y social como 1) las inmatriculaciones de predios con documentos aparentemente falsificados 2) Jueces que otorgaban escrituras teniendo conocimiento que no contaban con facultades jurisdiccionales, 3) suplantación de identidades y sobre todo 4) el desorden propio del Estado que en vez de solucionar el problema decidió excluir de esta facultad a los Jueces de Paz, al parecer la mejor solución es excluir y no resolver conflictos entre sociedad y estado, hoy en día, los Jueces de Paz otorgan escrituras imperfectas de posesión las cuales no son materia de calificación en el sentido que no contienen un acto inscribible que puede ser oponible a terceros en sede registral.

1.2. Justificación del tema y formulación del problema

La finalidad de las escrituras imperfectas de transferencia de propiedad, hoy en día derogado, es de aumentar el índice de predios inscritos en el Registro, si bien es cierto, esta figura fue utilizada en su vigencia por personas que anteponen el beneficio particular previo al beneficio colectivo, consecuencia de ello se inscriben a diestra y siniestra hectáreas de terrenos en el Registro de Predios, porque en ese entonces llega al Registro un documento aparentemente judicial que no tenía regulación normativa, que no se encontraba dentro de los límites y alcances de calificación, teniendo en cuenta que, las escrituras públicas imperfectas nacen con el Código de Procedimientos Civiles en 1912 y en el 2015 se emite una directiva para la calificación registral de las escrituras imperfectas, queda claro que después de 103 años el Estado se preocupa por un problema latente en el Registro, salvo el Tribunal Registral que de alguna u otra forma orienta al Registrador emitiendo pronunciamiento sobre los parámetros de calificación registral de las escrituras imperfectas con cuatro precedentes vinculantes.

El presente plan de investigación propone que las escrituras imperfectas vuelvan a ser parte del ordenamiento judicial, notarial y registral, la cual

busca eliminar los costos de transacción para el ciudadano y sobre todo lograr la inscripción registral de los predios para obtener la oponibilidad registral a terceros y un mayor índice de predios inscritos a nivel registral.

Ahora bien, nuestro país es diverso en todo sentido, uno de ellos es el socio-cultural, la realidad social de la costa no es la misma que la sierra ni de la selva, las escrituras imperfectas, en líneas generales han sido un gran aporte del Estado en beneficio del ciudadano que no tiene acceso a la función notarial y en opinión personal a lo largo de los años tampoco formará parte, se sabe que la función notarial no percibe una remuneración del Estado, es más, existen pueblos en los cuales existen plazas Notariales pero no existe Notario por la poca rentabilidad que pueda generar.

1.3. Hipótesis y objetivos

La facultad de otorgar escrituras públicas imperfectas se encuentra derogada. Sin embargo, la sola idea de devolver esta facultad a los Jueces de Paz y que llegue al Registro para su inscripción podría elevar la riqueza patrimonial, el tráfico jurídico y la formalización de propiedades confrontando la documentación con una calificación registral adecuada y ordenada en nuestro ordenamiento bajo el principio de compatibilidad. Es necesaria una reforma en la Ley de Justicia de Paz a fin de viabilizar la transferencia de propiedad en este tipo de escrituras para formalizar la propiedad en los centros poblados.

La directiva 004-2015 SUNARP/SN al establecer parámetros en la calificación registral de las escrituras imperfectas con contenido de naturaleza real ha generado que el Registro de forma rigurosa advierta cada defecto de forma las cuales no pueden ser subsanadas, puesto que, el Juez de Paz actualmente no se encuentra facultado por el Estado para otorgar escrituras imperfectas de propiedad, ocasionando que estas no lleguen a ser inscritas, generando posiblemente un perjuicio a la población y al propio registro en el sentido que existen innumerables predios que no se han inscrito por deficiencias en la formalidad del acto.

El objetivo del presente trabajo es:

- Determinar si es válido que las escrituras públicas imperfectas expedidas por los Jueces de Paz contengan actos inscribibles para su calificación en el ordenamiento registral peruano.
- Establecer si el Juez de Paz puede otorgar escrituras públicas imperfectas de transferencia de propiedad.
- Determinar si en el Derecho peruano es necesaria una reforma a la Ley de Justicia de Paz, Ley de carrera Judicial, reglamentos y/o directivas o la inclusión de un artículo en la calificación registral en el Reglamento de Registro de Predios.
- Establecer que problemas ocasiona la falta de inscripción de los predios de los centros poblados.

2. METODOLOGÍA Y PLAN DE TRABAJO

Se empleará el método dogmático en la medida que se analizará la naturaleza de los Jueces de Paz y la elaboración de las escrituras imperfectas como puede ser concebida en el Derecho Civil y en consecuencia al Derecho Registral, para confrontar su funcionamiento con la sociedad.

Se empleará el método funcional, como la sociedad ha utilizado la transferencia de propiedad con escrituras imperfectas y el impacto que ha tenido ello en el Registro, la revisión de jurisprudencia a nivel civil y registral

Finalmente se utilizará el método exegético en tanto es necesaria la revisión de la legislación nacional y analizar cómo es que se regula las escrituras imperfectas.

3. ESQUEMA – MARCO TEÓRICO.

CAPÍTULO I

3.1. El juez de paz y el registro

En la labor jurisdiccional existen tipos de jueces, como son: los jueces de paz letrados, los jueces especializados o mixtos; jueces superiores y finalmente los jueces supremos¹. Ahora bien, el derecho registral funciona de la mano con el derecho judicial, puesto que, las resoluciones judiciales emitidas por un Juez derivada de un conflicto de intereses en su mayoría contienen actos inscribibles que deberán ser materia de calificación por parte del Registrador, por ejemplo, una sentencia expedida por un Juez Superior cuyo contenido resuelve la adjudicación de un inmueble a una tercera persona, esa adjudicación tiene que inscribirse dentro del registro competente, en todo caso se emiten los partes judiciales para el Registro y posteriormente el Registrador evalúa el título venido en grado para su calificación. Para la presente investigación se delimita la calificación de los títulos respecto a los Jueces de Paz.

Los jueces de Paz Letrados y los Jueces de Paz están facultados para ejercer no solo funciones jurisdiccionales, ya que nuestra legislación les ha otorgado diversas competencias notariales. De esta forma el Estado garantiza que en aquellos lugares en los que la población no tiene la posibilidad de acceder a un servicio notarial o a realizar algún trámite que requiera la intervención de un notario, existan otros funcionarios que tengan la posibilidad de brindar dichos servicios a la población ubicada sobre todo en el ámbito rural, siendo los jueces de paz letrados y sobre

¹ Ley de la carrera judicial

Art. 3.- La carrera judicial se organiza en los siguientes niveles:

1. Jueces de Paz Letrados (...)

todo los jueces de paz, los más idóneos al encontrarse en gran parte del territorio nacional. (AMADO, 2021, pág. 167)

Un gran avance para la sociedad son las facultades notariales que se le han otorgado a los Jueces de Paz, actualmente los Notarios son designados por la cantidad de pobladores² que existen en una ciudad. Aparentemente, los problemas son ajenos a la realidad nacional, de alguna u otra forma el Juez de Paz ayuda al ciudadano del Perú rural para evitar que haga viajes innecesarios en búsqueda de un Notario. No obstante, no todo es bueno, como dice el famoso refrán inventa lege, inventa fraude, hecha la ley, hecha la trampa, las escrituras imperfectas han sido el camino perfecto (parafraseando) para inmatricular bienes inmuebles y resultan el medio ideal para obtener un beneficio a costa de un documento fraudulento, teniendo en cuenta que, inicialmente no existía regulación alguna como existe hoy en día respecto a la directiva y los precedentes vinculantes que han regulado y reglamentado la calificación en las escrituras imperfectas.

En ese sentido, un documento de justicia de paz aparentemente es calificado como un documento judicial, esto resulta ser totalmente cierto, la naturaleza de los documentos expedidos por los jueces de paz con referencia a las escrituras imperfectas es de carácter especial, el Juez en este caso asume un rol de conciliación y no un rol de resolver una litis. Es decir, no hay conflicto de intereses en las escrituras imperfectas, todo lo contrario, existen dos partes que tienen el mismo objetivo, verbigracia, una compra venta de inmueble, el juez de paz es el mediador para que esta Escritura Publica denominada imperfecta llegue al Registro y posteriormente obtenga la publicidad registral.

Mediante la justicia de paz, el Estado mantiene una mano delegada frente a aquellos conflictos que no podría procesar un aparato judicial formalizado. Esta incapacidad de la justicia profesional proviene tanto de su inaccesibilidad —en términos de localización y de costos— cuanto de

² Artículo 5.- Creación de Plazas Notariales

(...) b. Por cada cincuenta mil habitantes adicionales, se debe contar con un Notario adicional

los resultados sociales indeseables que su intervención produciría al aplicar una ley que, por ejemplo, castiga como delito una práctica tradicional como el servinacuy, cuando se trata de una menor de edad. El Estado, entonces, a través de la justicia de paz tolera que se deje de lado la formalización propia de la justicia profesional y se flexibiliza, pero retiene la potestad exclusiva de encargar la resolución de los conflictos (PÁSARA, 2019, pág. 102)

Al rol conciliador del Juez debe aunarse la importante idea de conocer la realidad nacional y social que tiene su localidad, en base a la pluralidad de culturas que existen en nuestro país, en esa misma línea de ideas debe considerarse como punto principal el derecho consuetudinario cuya naturaleza jurídica es la costumbre que es fuente de derecho, por lo tanto, la persona ideal para conocer la problemática, la coyuntura y las consecuencias que pudieran derivar de las obligaciones o actos de naturaleza real son los Jueces de Paz.

La justicia de paz sirve para resolver los problemas urgentes, cotidianos, vecinales y familiares de las personas de más bajos ingresos y de las regiones más deprimidas de nuestro país. (LOVATON, 1999)

3.1.1. Antecedentes

Los jueces de paz han llevado la función notarial a cada rincón del territorio peruano, puesto que, en algunas zonas rurales no existe Notario para ejercer su función.

Es así que, en el año 1911 mediante Ley N° 1510 se inicia un camino distinto, se decreta por primera vez la función notarial al escribano público y en el mismo cuerpo funciones notariales al juez de paz, no solo eso, sino también, da inicio al Código de Procedimientos Civiles de 1912.

Este código, es el medio idóneo para la calificación de escrituras imperfectas, en el extremo que, establece que deben ser protocolizadas para ser un instrumento público.

Posteriormente, en el año 1963 con el Decreto Ley N° 14605 que aprobó la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el cual establece que deben llevar

un libro de registro de escrituras imperfectas y del mismo modo las formalidades que debe contener la minuta, incluso el ámbito territorial³.

En el año 1991, se aprueba la Nueva Ley Orgánica del Poder Judicial, el cual dispone modificatorias respecto a los jueces de paz en cuanto a las escrituras imperfectas, se mantiene el orden cronológico del libro y la formalidad de la minuta. Sin embargo, lo más importante es el agregado de la manifestación de voluntad que deberá ser concretada por la capacidad de los otorgantes⁴.

Finalmente, con el Código Procesal Civil, no es necesario, la protocolización de escrituras imperfectas, tamaño problema, puesto que, el Código de Procedimientos Civiles declaraba de forma literal que era un instrumento público, ergo, el procesal civil no distinguía el tipo de documento de la escritura imperfecta por lo que el Tribunal Registral tuvo que intervenir con un precedente vinculante.

Actualmente, los jueces de paz no expiden escrituras imperfectas respecto a la propiedad es decir no expiden escrituras con contratos de contenido real, con la Ley 29824. Ley de Justicia de Paz, únicamente otorgan escrituras públicas respecto a la posesión, la cual no es un acto inscribible, por lo que, no llegará al Registro.

3.1.2. La función notarial en el territorio peruano

El territorio peruano es diverso en su cultura, pero ello no ha sido impedimento para que la mayoría de lugares cuenten con funcionarios

³ **Artículo 203.-** En los lugares que se encuentran a más de veinte kilómetros de la residencia de un Notario, se llevará en el Juzgado de Paz mas antiguo un libro de registro de escrituras imperfectas. En este registro se sentará acta indicándose la fecha en que se presente la minuta, nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación y domicilio de cada uno de los otorgantes y de sus respectivos cónyuges, cuando los tengan, la naturaleza del acto o contrato que contiene el documento, el derecho o cosa a que se refiere, su valor si lo enuncia y el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados con indicaciones de la fecha y numero de los recibos. El acta será firmada por el Juez de Paz, los otorgantes y dos testigos mayores de edad y vecinos del lugar. Estas actas se extenderán por orden cronológico, unas a continuación de otras sin dejar claros. Una vez sentada y firmada el acta, el Juez de Paz devolverá la escritura imperfecta a los interesados, poniendo en ella constancia autorizada de folio y libro en que ha quedado registrada.

⁴ **Artículo 58.-** Los Juzgados de Paz Letrados, cuya sede se encuentra a más de diez kilómetros de distancia del lugar de residencia de un Notario Público, o donde por vacancia no lo hubiera, o en ausencia del Notario por más de quince días continuos, tienen además respecto de las personas, bienes y asuntos de su competencia, las siguientes funciones notariales.

1. Escrituras imperfectas: Llevar un registro en el que anota, mediante acta la fecha presentación de la minuta, el nombre, apellidos, estado civil, nacionalidad, ocupación, domicilio y documentos de identidad de los otorgantes, y de sus cónyuges, la naturaleza del acto o contrato el derecho o cosa a que se refiere, su valor si se lo anuncia, el monto de los impuestos pagados y derechos cobrados, anotándose fecha y numero de los recibos correspondientes.

Anota asimismo su apreciación sobre la capacidad de los otorgantes (...)

públicos con el fin de efectuar distintos actos en beneficio de la comunidad en determinados centros poblados⁵.

Es así que, la Ley del Notariado sostiene que, para que exista un Notario en territorio peruano deberán cumplir con una cantidad mínima de habitantes⁶, lo que no ocurre en los centros poblados, ni mucho menos en algunos distritos de provincia que no llegan a los diez mil habitantes, contrario sensu, los jueces de paz si se encuentran a nivel nacional y es una buena iniciativa otorgarles facultades notariales respecto a la transferencia de propiedad nuevamente a un Juez, teniendo en cuenta las condiciones accidentadas debido a la diversidad que se encuentra el territorio peruano, aunado a ello la capacidad de conocer la costumbre de cada cultura.

La propia ley del Notariado hace mención a la función que ejerce éste⁷, función pública dentro de su ejercicio privado el de dar fe, a diferencia del Juez y Notario, el primero es netamente publico intrínsecamente y extrínsecamente y el segundo es privado – publico respectivamente. Ergo, lo más importante es la fe pública que ambos transmiten a sus actos, fe pública que es una concesión directamente del Estado.

Las funciones notariales que son materializadas por el Juez de Paz son evaluadas y revisadas por el Consejo del Notariado.

La primera ley del Notariado es la 1510⁸ en la cual indica la finalidad del Notario, mas no los requisitos para ser Notario dejando puertas abiertas a que cualquier persona con o sin profesión pudiera acceder a la función Notarial, luego, mediante Decreto Ley 26002 de fecha 26 de diciembre de 1992 se aprueba la Ley del Notariado cuyo contenido en comparación a la anterior es más compacto y preciso que establece no solo la finalidad

⁵ **Artículo 1 del Decreto Supremo N° 005-2022-VIVIENDA, Centros Poblados.** - Son posesiones informales conformadas por lotes destinados a las actividades de vivienda, comercio, casa huerta u otros con fines urbanos, cuyos habitantes han adquirido o transferido los mismos en mérito a documentos basados en usos y costumbres, incluyendo las escrituras imperfectas u otros títulos de propiedad, que los acreditan como titulares, y que no pueden ser inscritos en el Registro de Predios por presentar deficiencias que impiden su inscripción.

Entiéndase por escritura imperfecta al instrumento público emitido por el Juez de Paz Letrado, conforme a lo establecido por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial."

⁶ **D.L. 1049. Art. 5.- Creación de Plazas Notariales**

a) Una provincia que cuente con al menos cincuenta mil habitantes deberá contar con no menos de dos notarios.

⁷ **DL 1040 Art. 2.-** El Notario es el profesional del derecho que ejerce función notarial, consistente en la potestad de dar fe de actos y contratos que ante el se celebran, así como emitir decisión en los procedimientos no contenciosos de su competencia, atribuidos por ley.

⁸ Art 1.- Los notarios dan fe de los actos y contratos que ante ellos se practican o celebran

del Notario, también establece de forma expresa el requisito fundamental que es ser profesional del derecho, actualmente esta vigente el Decreto Legislativo N° 1049 el cual ratifica que el Notario es el profesional del derecho. En ese orden, queda claro que hasta 1992, no necesariamente era requisito indispensable el ser profesional del derecho para acceder a la función notarial, entonces, existe un periodo de tiempo en el cual se han delegado facultades notariales a personas que no son abogados.

La postura anterior incluso se encuentra ratificada en la Ley 26662⁹ Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos la cual indica de forma expresa que aquellos notarios que no tienen el título de abogado no pueden intervenir en estos procesos.

3.1.3. La trilogía del juez de paz, el derecho judicial, notarial y registral.

El derecho judicial es el conjunto de normas jurídicas, orientado a regular el organismo respectivo (Poder Judicial), encargado de la administración de justicia. (VALDEZ, 1999)

En efecto, el derecho judicial se vincula directamente con el Poder Judicial asumiendo como función principal el de impartir justicia a la comunidad y población. Esta facultad, es meramente exclusiva del Poder Judicial incluso ha sido establecido por mandato constitucional¹⁰. En ese orden de ideas, el Juez de Paz no letrado imparte justicia como una de sus potestades, ello también se contrasta con la ley de carrera judicial y la ley de justicia de paz. En consecuencia, una de las atribuciones que tiene el Juez de Paz es el de resolver conflictos con el fin de impartir justicia reflejado en un documento denominado generalmente sentencia judicial, documento que de acuerdo al Código Procesal Civil es un documento público. Ahora bien, el Juez de Paz de acuerdo a la ley de justicia de paz no necesariamente tiene que ser abogado de profesión, es más, contiene el principio de gratuidad. Sin embargo, el Estado le ha delegado funciones jurisdiccionales y funciones notariales, entre las cuales, la solución de

⁹ Art. 3.- Solo podrán intervenir en procesos no contenciosos, los notarios que posean el título de abogado.

¹⁰ **Art. 138.- Impartición de justicia. Control difuso**

La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes. En todo, proceso de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior.

conflictos, certificación de firmas, protestos, transferencias de posesión, etc. Funciones que a criterio particular no requieren de mayor análisis jurídico, basta con tener una formación académica continua por parte del Consejo del Notariado, Poder Judicial y SUNARP para que puedan ejercer sus funciones de una forma eficiente y eficaz. Ello no implica que, el Juez de Paz pueda otorgar la propiedad a diestra y siniestra (como es para el presente caso – la escritura imperfecta de transferencia de propiedad -), la función jurisdiccional y notarial que aplique deberá ser contrastada y argumentada de forma coherente sobre la base del conjunto de normas (Código Civil, Constitución, reglamentos, leyes).

En esa línea de ideas, el Derecho notarial coadyuva a la función jurisdiccional (Derecho Judicial), en el sentido que el Juez en su rol conciliador y mediador materializa la manifestación de voluntades de los otorgantes mediante un documento público el cual contiene el acto jurídico que se desea perfeccionar y que llegue al Registro para su publicidad.

Al respecto, el Derecho notarial y el Derecho de la forma son dos círculos que se intersecan en parte; por lo que, uno no comprende totalmente al otro. En efecto, existen múltiples formas que escapan al Derecho notarial, como las verbales, las de documentos meramente privadas y las de documentos públicos o de orden judicial o administrativo, por lo que, el Derecho notarial es solo una parte del Derecho de la forma, pues comprende un tipo de documentos públicos, pero excede al tema de la forma. En tal sentido, el Derecho notarial tiene como categoría principal de estudio a la forma documental, pero como procedimiento; a diferencia de lo que ocurre en el Derecho civil pues en tal ámbito, se estudia la forma del negocio jurídico. En efecto, el Código Civil impone la forma del instrumento público, instrumento privado, la ológrafa o la libertad de formas en tanto continente que alberga la declaración de voluntad, es decir, se trata del resultado de la actividad humana. En cambio, la ley del Notariado regula el procedimiento para llegar a la forma documental notarial, es decir el conjunto de fases, pasos y requisitos para constituir un instrumento publico valido. (GATTARI, 2004)

Aunado a lo expresado por el autor, debe considerarse al Derecho Notarial como el mecanismo que viabiliza la forma estructural de los documentos públicos para que gocen de la fe notarial propia de un Notario, que para la presente investigación es ejercida por un Juez. Entonces, los documentos expedidos por un Juez de Paz ejerciendo la función notarial tienen la misma validez que los documentos emitidos por un Notario, a criterio personal los Jueces de Paz pueden ejercer función notarial sin ninguna restricción, previa capacitación y formación continua académica. Analógicamente en la historia del Notariado, la primera Ley (Ley 1510) no exige como requisito ser abogado para ejercer función notarial, en adelante modificada por el Decreto Ley N° 26002¹¹ la cual recién incluye como requisito para ser Notario el ser abogado. En ese sentido, existe un intervalo de tiempo donde los Notarios no abogados otorgaron Escrituras Públicas y sobre todo otorgaron fe pública de los actos celebrados por ciudadanos, caso que puede aplicarse a los Jueces de Paz no letrados.

Con referencia al Derecho Registral, el Registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. (VALLET DE GOYTISOLO, 1980).

El último paso y nuevamente a criterio personal que es el más importante, es el de la publicidad registral, el Derecho Registral es un Derecho que hoy en día se encuentra en cada rama del derecho haciendo referencia a la famosa oponibilidad registral. Lo mejor que ha podido pasar a la población, es la publicidad que otorga el Registro, publicidad que generalmente no se refleja con la realidad, una realidad extra registral que es propia de nuestro sistema declarativo en el registro de propiedad inmueble. Para la presente y efectuando el método funcional de investigación, las escrituras imperfectas casi nunca se inscriben, sea por defectos de fondo o de forma que generalmente no son subsanables porque 1) El Juez de Paz ya no puede otorgar escrituras imperfectas de

¹¹ Artículo 10.- Para postular al cargo de notario se requiere (...) b) Ser abogado.

transferencia de propiedad por ley expresa 2) La escritura en su oportunidad no se elaboró de forma correcta y con las formalidades prescritas por ley, en ambos casos no pueden ratificar la transferencia de propiedad porque tal función ya no es atribuible al Juez de Paz, a ello aparentemente el Estado no ha contribuido con solucionar este problema jurídico, más aún, de acuerdo a la nueva definición de Centros Poblados el Estado de una forma sutil determina que las escrituras imperfectas no pueden ser inscritas por deficiencias, entonces, bajo la premisa del estado nunca serán inscritas, pero si acreditan propiedad. Lo cual, conllevaría a que estas personas sigan un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ante un Notario o Juez sea el caso para que les otorgue la propiedad generando mayores costos de transacción.

Es cierto que existen numerosos predios rústicos, a nivel nacional, que no cuentan con la respectiva titulación necesaria para un acceso al registro (ello es consecuencia manifiesta de la política, errada, de distribución de tierras que se produjo con la Reforma Agraria. (AVENDAÑO, El registro predial y la seguridad jurídica en los predios rústicos, 1993)

En registros mas avanzados hay dos sistemas, aquellos donde el registro es constitutivo de derechos y aquellos que van un poco mas allá, en los que la inscripción no solo es constitutiva de derechos, sino que ella legitima el título, es decir la inscripción convalida, la inscripción perfecciona y lo que el registro dice es la verdad, de tal manera lo que el registro dice no puede ser modificado, ni si quiera por una sentencia judicial. (AVENDAÑO, 2000, pág. 106)

En la actualidad, el sistema registral que tenemos es el declarativo, pero ¿Por qué no buscar un sistema constitutivo? ¿Por qué no incentivar – por no decir obligar - que la mayoría de centros poblados inscriban su propiedad en los Registros Públicos? Las ventajas de tener predios inscritos son enormes en un sistema constitutivo, promover la riqueza patrimonial, formalización de propiedad, oponibilidad registral, la cantidad

de carga procesal que se reduciría en sede judicial y el número de transacciones que se lograrían con los predios inscritos.

3.2. La realidad peruana del Juez de Paz

Los jueces de paz son mayoritariamente personas de avanzada edad, pero, en los últimos años, se ve un incremento de participación en los jóvenes, por ejemplo, en la región andina un 17% es menor de 35 años y de la totalidad de jueces de paz costeños, el 25% es joven. El aspecto educativo de los jueces de paz, solamente el 34% en la selva, 27% en la sierra y 5% en la costa cuentan con educación secundaria completa. Asimismo, en la costa más de la mitad son profesionales (10% abogados) en la sierra 21% y en la selva 18%. También nos indica que 64.5% de los jueces de paz tienen prioritariamente una actividad agrícola o ganadera. (BELAUNDE, 2006)

De acuerdo a este estudio porcentual, denota una mayor participación en los últimos años por parte de la población joven. Sin embargo, lo preocupante es el aspecto educativo, esta es la realidad peruana, es el fruto de la dejadez del estado conjuntamente con falta de valores de la población, es por ello que, al Registro recibe cantidades excesivas de títulos con documentación falsa antes de la derogación de facultades para otorgar escrituras imperfectas, títulos que generalmente solicitan la inmatriculación de bien inmueble, lo que no es malo, puesto que, a mayor cantidad de propiedades declaradas, mayor oponibilidad y publicidad en el Registro, lo peligroso es la forma, lo fraudulento, lo corrupto.

Al respecto, considero que la idea de otorgar nuevamente la función notarial a los jueces en el extremo de devolver la facultad de otorgar escrituras imperfectas respecto a la propiedad, es una opción acertada, porque genera más beneficios que perjuicios a los centros poblados 1)

Reduce los costos de transacción a los pobladores 2) Las escrituras imperfectas emitidas por los jueces de paz otorgan seguridad jurídica, viabilizan el sistema jurídico y lo convierte más dinámico. Asimismo, para poder llegar a esos dos beneficios el Juez de Paz debe cumplir requisitos estrictos resaltando por encima de todo el de la educación. Para ello, existen dos salidas, la más fácil, modificar el articulado en la ley de justicia de paz en los extremos de requisitos y función notarial, adicionando como requisito principal que el Juez cuente con estudios mínimo de secundaria completa, lo cual de acuerdo al mandato imperativo de la Constitución puede resultar discriminatorio; la más difícil, plantear mecanismos de gestión de transcendencia educativa entre el Poder Judicial, Consejo de Notariado y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos hacia los Jueces de Paz, nótese como la trilogía de Derecho Judicial, Notarial y Registral se puede encontrar mediante esta gestión, de ser así, las instituciones trabajarían de forma conexas e inter operativas, absolviendo todo tipo de vacíos jurídicos que nuestra propia realidad deriva del comportamiento humano y sobre todo la conexión entre la diversidad sociocultural que nuestro país tiene, esta gestión siempre debe efectuarse sobre la base de nuestro marco normativo siendo el más beneficiado el administrado o los habitantes de los centros poblados.

CAPÍTULO II

3.3. La calificación registral

La calificación registral en nuestro país resulta ser de suma importancia puesto que, otorga seguridad jurídica y al pasar todos los requisitos exigidos por ley logrando la inscripción promueve la riqueza patrimonial. Asimismo, la calificación registral al consolidarse todos los requisitos de legalidad, validez y capacidad de los otorgantes convierte al acto inscribible en un asiento registral que en el acto es publicitado. A los tres requisitos señalados líneas arriba debe agregarse la compatibilidad.

El registrador, de acuerdo con el artículo 2011, también debe confrontar el acto inscribible contenido en el documento en el cual practica la

calificación, con los asientos y antecedentes que obren en el Registro, lo cual significa que debe buscar la compatibilidad, entre el documento rogado y la historia del acto inscribible en el registro (antecedentes) y los demás registros (asientos que existen en otros registros y que también conforman el sistema nacional de los registros públicos). (ORTIZ, 2021, pág. 21)

Entonces, cabe la pregunta ¿Se utilizará la misma figura para todos los actos inscribibles? Téngase presente que cada acto inscribible tiene una naturaleza distinta, los actos inscribibles emanan de la ley, y no por ello quiere decir que todos se van a calificar de la misma manera. Por ejemplo, los documentos judiciales, el segundo párrafo del Artículo 2011¹² que es materia del plan de trabajo, indica claramente que hay una limitación por parte del Registrador y que deberá pedir la aclaración correspondiente, lo que conlleva a una serie de críticas que serán materia del trabajo en el siguiente acápite.

3.4. Los documentos judiciales en el registro

En el caso de documentos judiciales, el artículo 2011 del Código Civil específicamente hace mención a resoluciones judiciales, claro, las resoluciones son actos que son propios de la función jurisdiccional, pero esta calificación registral tiene el límite de no revisar el acto de fondo sino los requisitos de forma, es entendible en vista que la constitución Política del Perú de 1993¹³ en su artículo 139 inc. 2 de forma extrínseca avala la independencia y autonomía de la función jurisdiccional. Ello no quiere decir que, ninguna de las otras instituciones del Estado tenga autonomía, por ejemplo, la SUNARP y el Ministerio Público, son organismos autónomos. Sin embargo, no gozan de esa independencia puesto que la

¹² **Artículo 2011 Código Civil**

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trata de parte que contenta una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar la juez las aclaraciones o información complementaria que precise o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro (...)

¹³ **Artículo 139 de la Constitución Política del Perú:** (...) 2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional

responsabilidad mayor la tiene el Poder Judicial al impartir justicia. No obstante, ello no implica subordinación, todas las instituciones del Estado deben trabajar de la mano desde una perspectiva de interoperabilidad sobre la base de un Estado de Derecho.

Ninguna institución está por encima de otra, no existe subordinación, todas las instituciones deben realizar un trabajo conjunto. Asimismo, una de las principales funciones del registrador es la de calificación y es inaceptable que un artículo omita tal función al Registrador vulnerando su propia naturaleza de calificación.

Del mismo modo, la finalidad y lo que se busca es la interoperabilidad mediante el principio de mediación la cual ha sido regulada mediante la Resolución 029-2012-SUNARP/SA que aprueba la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA que establece la facultad (no imperativo) que tiene el Registrador en remitir partidas registrales al Juez y la exoneración de responsabilidad administrativa por mandato reiterado del Juez.

Por otro lado, existen documentos judiciales que emanan de la propia labor jurisdiccional como son las resoluciones, autos y sentencias; y también otros documentos que nacen de la labor notarial, cuya calificación se encuentra sujeta a la forma integral y compacta de todo el contenido del Artículo 2011 del Código Civil y los Artículos 31 y 32¹⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos.

3.5. Actos inscribibles en los documentos de justicia de paz

Los seres humanos necesitan de distintos bienes para satisfacer sus necesidades, y cuando ese interés es reconocido por el sistema jurídico entonces surge de un derecho subjetivo. En tal sentido, el derecho real es una posición o situación jurídica que tutela en forma directa el interés de las personas en el disfrute de las distintas utilidades sobre una cosa. (MORALES, 2012, pág. 100)

¹⁴ **Artículo 31.- Definición**

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción (...)

Artículo 32.- Alcances de la calificación (...)

Por lo que, es necesario que el derecho real esté ligado directamente con un derecho subjetivo, más aún cuando este derecho es publicitado, obtenga oponibilidad y tenga efectos frente a terceros. Asimismo, este vínculo de derecho real con acto inscribible se encuentra tipificado dentro del Código Civil¹⁵.

Entonces, el ciudadano para satisfacer su necesidad compra una propiedad para tener una vivienda (derecho constitucional) y en consecuencia es reconocido en el sistema jurídico (SUNARP) haciendo hincapié al concepto en el primer párrafo.

El fundamento del Art. 2019 se encuentra en las propias características del derecho real como prerrogativa universalmente eficaz, por tanto, cuenta con la nota distintiva de exclusividad, en el sentido de que el sistema jurídico otorga determinadas facultades a una persona, mientras los terceros quedan excluidos del disfrute de la cosa. (GONZALES, 2022, pág. 120)

En esa orden, el acto inscribible en el documento de justicia de paz emana de un derecho real, entonces, si el documento expedido por los Jueces de Paz contiene un derecho real este deberá inscribirse ante el Registro, verbigracia, las medidas cautelares expedidas por los Jueces ejerciendo su función y por otro lado, las escrituras imperfectas que contienen una compraventa, en ambos casos recaen sobre derechos reales que son sometidos a calificación registral. Del mismo modo, este derecho real debe ser exclusivo, no puede existir un mismo derecho real sobre una persona en términos jurídicos, el principio de especialidad registral.

En suma, la inscripción se realiza para resolver contiendas de derechos exclusivos sobre bienes o, para evitarlas. (GONZALES, 2022, pág. 121)

3.6. Las escrituras imperfectas

La escritura imperfecta es el documento público emitido por el Juez de Paz Letrado o Juez de Paz, de acuerdo con lo establecido en el artículo

¹⁵ Art. 2019.- Actos y Derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde este ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen, o limiten los *derechos reales sobre inmueble*.

58 y 68 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.
(SORIA B. , 2011)

Como se ha detallado en puntos anteriores, el propio Estado reconoce que existen escrituras imperfectas que no se han inscrito por un déficit que emana de la misma escritura, no obstante, el legislador no ha dado facilidades, tampoco, hace mención a una salida para que estas puedan llegar al Registro, a lo largo de los antecedentes registrales en referencia al plan de investigación, las escrituras imperfectas no han tenido regulación alguna, no se encuentran en el Reglamento del Registro de Predios -ni las mencionan-, el Tribunal Registral con cuatro precedentes vinculantes ha regulado la calificación registral. Actualmente, la calificación registral de escrituras imperfectas se ha regulado mediante la Directiva N° 004-2015 SUNARP/SN.

En opinión particular, las escrituras imperfectas respecto a actos inscribibles como la propiedad deben ser ejercidas por el Juez de paz nuevamente, teniendo en cuenta las herramientas que se vienen utilizando hoy en día, es el caso de la tecnología, actualmente, la falsificación de documentos notariales se ha reducido a un mínimo porcentaje por la incorporación del SID – SUNARP al sistema notarial -registral, del mismo modo, el SID – Municipalidades, funcionarios públicos (gerentes municipales – alcaldes) pueden enviar documentación con su firma digital, aplicando esta figura de forma analógica al SID – Judicial que actualmente se ha implementado atenuadamente a nuestro sistema registral, a la fecha existe la posibilidad de presentar virtualmente medidas cautelares como anotación de demanda.

En ese orden de ideas, y adicionando la seguridad que proporciona la tecnología, el reglamento de la ley de justicia de paz establece lineamientos de cómo el Juez de Paz debe llevar la información respecto a sus archivos, una de ellas es de forma cronológica por un periodo de tiempo, por lo qué, las falsificaciones pueden reducirse de forma completa con la firma digital.

El principal objetivo de esta escritura pública imperfecta es ser el nexo para que los centros poblados que se encuentran conformados por las comunidades puedan tener acceso al Registro, y se formalizará mediante un Juez de Paz, quien es la persona idónea que conoce la costumbre de cada centro poblado.

Como consecuencia resultará que esa plétora de carencia de titulación más los documentos imperfectos no tienen acceso al Registro y al no estar inscritos, se afectará a los propietarios por: a) Carecer de seguridad jurídica al no tener protección registral el titular de un derecho real, b) Que sus transacciones se harán dentro de la clandestinidad al no poseer publicidad jurídica registral y su derecho no será respetado ni reconocido por la sociedad c) No ser sujetos de crédito. (SORIA M. E., pág. 87)

A la fecha, estas escrituras públicas imperfectas no llegan al Registro y las veces que han sido presentadas la mayoría estaba contenida de documentos fraudulentos como indica la propia directiva que regula la calificación de estas escrituras. Sin embargo, el problema va más allá de los alcances de documentos falsos y suplantación de identidades. La no inscripción de estos actos con contenido de naturaleza real hace que la propiedad informal siga siendo un problema latente en nuestro país, si bien es cierto, el Estado de alguna u otra forma ha dado mecanismos para que estas propiedades puedan llegar al registro, por ejemplo, la creación del formulario registral, no obstante, los centros poblados, en estricto, no tienen como fuente de derecho a la ley, su fuente de derecho es la costumbre, no es menos cierto que el formulario registral tenga validez y se encuentre confrontado en una norma, la costumbre de las comunidades en los centros poblados prevalece y en esa costumbre, en estricto, no produce los mismos efectos que una escritura pública imperfecta otorgada por un funcionario público, en el presente caso un Juez de paz.

Entonces, el propósito es el siguiente, los centros poblados deben llegar al registro por medio de la escritura pública imperfecta creando así mayor flujo de transacciones, transferencias, tráfico jurídico, por lo tanto, dejará de ser clandestino y obtendrá la publicidad registral que el Estado le otorgue en su momento, consecuentemente, cabe la posibilidad que a futuro exista la posibilidad de una titulación formal.

En ese orden, no es necesario la incorporación de un nuevo artículo al Reglamento del Registro de Predios puesto que la directiva es de aplicación obligatoria a todos los Registradores, lo que sería adecuado es la modificación de la Ley de Justicia de Paz en el sentido que incorpore nuevamente las facultades de poder otorgar escrituras públicas de naturaleza real con actos inscribibles, la calificación en la función registral se encuentra sujeta a las reglas de calificación en el Art. 2011 y del mismo modo a los reglamentos y directivas según Ley 29566¹⁶.

3.7. Límites a la calificación registral de las escrituras imperfectas.

En principio, la calificación registral se encuentra regulada en el Art. 2011 del actual Código Civil que, para efectos de la presente investigación tiene una naturaleza especial, en el sentido que, los documentos emitidos por un Juez de Paz no deben ser calificados conforme a los documentos judiciales, sino, como se ha señalado a lo largo de la investigación, los Jueces de Paz tienen una naturaleza peculiar al ejercer doble función. Asimismo, la calificación registral con referencia a las escrituras imperfectas debe ser una calificación de límite y alcance contrastando la compatibilidad de los elementos claves como capacidad, legalidad y validez.

Las escrituras imperfectas tienen dos panoramas de calificación a) las escrituras expedidas durante la vigencia del Código Civil de 1984 hasta la entrada en vigencia de la Ley de Justicia de Paz que deroga la transferencia de propiedad por escrituras imperfectas en la cual basta con

¹⁶ Ley 29566 Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias.

los traslados de los Jueces de Paz, considerando los archivos y el plazo de los 5 años de custodia b) el Código de Procedimientos Civiles de 1912 en las cuales las escrituras imperfectas son protocolizadas hasta la entrada en vigencia de nuestro Código Civil actual.

Como se ha argumentado a criterio personal, a lo largo del trabajo la facultad de ejercer función notarial al expedir escrituras imperfectas sobre propiedad debe ser devueltas al Juez de Paz, en ese sentido, la calificación deberá ser atenuada en el sentido del límite y abierta en con referencia al alcance. El Juez debe contrastar el acto inscribible con naturaleza real con la realidad extra registral de la comunidad, centros poblados, zonas rurales, solicitado por las partes desean que se materialicen en el asiento de inscripción.

El juez de paz debe elaborar las escrituras imperfectas conforme a la ley del notariado vigente y expresar la voluntad firme de las partes de poder celebrar el acto jurídico, ello es responsabilidad absoluta del Juez de Paz, para el ingreso al Registro se puede aplicar analógicamente los mecanismos de seguridad¹⁷ que tiene la relación Notaria – Registro a Juez – Registro, en los siguientes aspectos. Ahora último se han reforzado los mecanismos de seguridad con la presentación y firma digital del Notario, con ello, evitaría a gran magnitud la falsificación de documentos.

CAPÍTULO III

3.8. El Tribunal Registral y sus reglas generales a la calificación de escrituras imperfectas

En principio, antes de la Directiva N° 004-2015 SUNARP/SN, el Tribunal Registral, ha sido el principal artífice de la regulación de la calificación en las escrituras imperfectas. Es así que, en un primer precedente de

¹⁷ **Artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232**

Para la presentación de los instrumentos ante el Registro, el notario acreditará a su dependiente a través del módulo “Sistema Notario” que administra la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. Tratándose de la excepción prevista en el párrafo precedente, el notario incorporará en el Módulo “Sistema Notario” los datos de la persona distinta que presentará el parte notarial o la copia certificada.

observancia obligatoria¹⁸ se determina que la escritura pública imperfecta es un documento público ello también puede ser contrastado con el anterior y actual Código Procesal Civil no habiendo mayor debate al respecto, el segundo y tercer precedente de observancia obligatoria abre el debate de la competencia del Juez de Paz sobre la base de las innumerables falsificaciones que llegaban al Registro, se encuentra la solución mediante oficios y por último el cuarto precedente de observancia obligatoria¹⁹ respecto a los testigos que no son vecinos del lugar el cual es responsabilidad absoluta del Juez.

En referencia al párrafo anterior, en la línea de calificación que ha mantenido el tribunal registral para los documentos judiciales de la justicia de paz, ha sido la del alcance y no la del límite. Por ello, sorprende (en el buen sentido de la palabra) que el tribunal, a través del precedente en comentario, haya fijado un límite para la calificación de los mencionados documentos. En los primeros tres vigentes precedentes de observancia obligatoria la tendencia del Tribunal Registral ha sido la de alcance y no la de límite. Hoy el tribunal abre un nuevo frente y utiliza en el último precedente el límite y no el alcance. (ORTIZ, 2021, págs. 397-398)

3.9. La realidad registral y los precedentes.

Previo a la regulación por parte del Tribunal Registral con los precedentes vinculantes, durante la vigencia de tiempo en la cual los Jueces de Paz otorgan escrituras imperfectas en Registros Públicos se inmatriculaban predios sobre la base de documentos fraudulentos y suplantación de identidad, predios que una vez inscritos obtienen legitimidad en un asiento registral que pueden dejarse sin efecto a través de una resolución judicial. Es preciso señalar que también los árbitros y los jefes de oficinas registrales pueden dejar sin efecto un asiento.

¹⁸ Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN, 2003.

¹⁹ Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T, 2017

Las escrituras publicas imperfectas ingresan al ordenamiento jurídico desde el Código de Procedimientos Civiles en 1912. Sin embargo, no hubo regulación alguna en el reglamento de propiedad inmueble hasta el año 2015 con la directiva que contiene los lineamientos para calificar las escrituras imperfectas.

Antes del 2015 fue el Tribunal Registral que regula con cuatro precedentes vinculantes la calificación de escrituras públicas imperfectas.

3.9.1. ¿La escritura pública imperfecta es documento público desde la expedición del Juez o desde su protocolización en Notario?

Precedente de observancia obligatoria aprobado por el Segundo Pleno del Tribunal Registral

Resolución 056-2002-ORLL-TRN

“Las escrituras Imperfectas otorgadas con los requisitos de ley por los jueces de Paz o Paz Letrado constituyen documentos públicos por haber sido otorgados por funcionarios públicos en ejercicio de sus atribuciones”

El problema principal versa sobre el artículo 2018²⁰ del Código Civil el cual exige que para la primera inscripción de dominio debe existir un periodo ininterrumpido de cinco años, en el sentido que la escritura pública imperfecta fue expedida con fecha 1983 y recién protocolizada en el año 2000 (cabe mencionar que el título fue presentado en el año 2002). La registradora observa el título e interpreta que el inicio del plazo se computa desde la fecha de protocolización del Notario. Es así que, el administrado apela manifestando que el inicio de computo del plazo debe efectuarse desde la expedición de la escritura pública imperfecta por un Juez, a lo que el Tribunal Registral argumenta indicando que el Art. 2018 debe ser interpretado de forma conjunta con el Art. 2010²¹ del Código

²⁰ **Art. 2018.- Primera inscripción de dominio**

Para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un periodo ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios.

²¹ **Art. 2010.- Título para la inscripción**

Civil, sosteniendo que la escritura pública imperfecta es un instrumento público en mérito al Código Procesal Civil²² por lo cual revoca la observación de la Registradora.

3.9.2. ¿Cuál es la competencia del Juez de Paz?

Precedente de observancia obligatoria aprobado en el CIX pleno
Resolución 056-2012-SUNARP-TR-A

“El Registrador deberá oficiar al Colegio de Notarios correspondiente, a fin de emitir constancia de que en lugar donde se realizó la escritura imperfecta operaban las condiciones establecidas en la Ley Orgánica del Poder Judicial que justificaban la actuación del Juez de Paz Letrado. De igual forma, deberá oficiar a la Corte Superior correspondiente a fin de que expida constancia en la que se precise si el Juez de Paz Letrado se encontraba en funciones en la fecha de otorgamiento de la escritura”

Se presenta al Registro una copia certificada por Notario solicitando la inmatriculación de un predio, la cual es observada por el Registrador en el sentido que no constituye un instrumento público la copia certificada por Notario, la fundamentación es la misma que en el anterior precedente vinculante por lo cual ratifican lo expresado respecto al instrumento público.

Este precedente vinculante abre una nueva puerta a la competencia de los Jueces de Paz, las cuales deben ser verificadas mediante oficio a las instituciones correspondientes para evitar una eventual

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario.

²² **Art. 235.- Documento Publico**

(...) 1. Otorgado por funcionario publico en ejercicio de sus atribuciones.

inscripción en base a documentos falsificados o suplantación de identidad.

En la actualidad, la sociedad se encuentra en la era de la digitalización, por ejemplo, el administrado presenta documentos que contienen una escritura imperfecta cuya rogatoria es la inmatriculación, se presenta al Registro de Propiedad Inmueble para que sea inscrito en el Registro de Predios. Sobre la base de este precedente vinculante, el Registrador se encuentra en el deber de oficiar a la Corte Superior de Justicia, una vez redactado el oficio este deberá: 1) ser enviado por trámite documentario 2) el procurador deberá recoger y recibir el oficio 3) el ingreso del oficio por mesa de partes de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, después de estos tres pasos finalmente el oficio llega a la persona interesada para que eventualmente sea proveído, a esto se le denomina el estado siendo estado, la burocracia en toda su expresión, este envío de oficio se puede viabilizar mejorando este servicio mediante la inter operatividad con la digitalización eficiente o mediante un correo electrónico adjuntando un documento con la firma digital.

3.9.3. ¿Existe algún plazo de custodia en las escrituras públicas imperfectas?

Precedente de observancia obligatorio primero aprobado en el Pleno CXXI

Resolución 150-2014-SUNARP-TR-A

“La custodia de las escrituras imperfectas extendidas por los Jueces de Paz que hayan superado los cinco años señalados en el artículo 60 del D.S. 007-2013JUS le corresponde a la Oficina distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior respectiva, la que debe autorizar el parte de la escritura pública para efectos de la

inscripción registral. Por tanto, no se admitirán partes de escrituras imperfectas autorizadas por Jueces de Paz”

Es el caso de una escritura imperfecta autorizada por el Juez de Paz actual presentada por el administrado al Registro de Predios rogando la inmatriculación de predio en un distrito denominado la Joya, al respecto el Registrador observa el título argumentando defectos de forma en la escritura pública imperfecta (requisitos formales) y del mismo modo hace hincapié a que no se ha acreditado que la Jueza que suscribió la Escritura Imperfecta ejercía el cargo de Juez de Paz.

Al respecto al administrado apela el título indicando que si cumple los requisitos y adjunta constancias emitidas por la secretaria de la Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa.

Es importante tener en cuenta que la Escritura pública imperfecta fue otorgada con fecha 19 de febrero del 2008 y su fecha de presentación fue la del 20 de setiembre del 2013, al haber transcurrido mas de 5 años, la institución competente para poder emitir los denominados partes judiciales es la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz de la Corte Superior de Justicia de Arequipa y no la Jueza que expidió el parte según el reglamento de Justicia de Paz (DS 007-2013-JUS).²³

El Tribunal revoca las observaciones formuladas por el Registrador y amplía la observación en el sentido que al haber transcurrido mas de 5 años existe institución competente para poder correr traslado, considerando de una forma teleológica que los jueces no son eternos.

²³ **Art. 60.-** Los libros del Juzgado de Paz y demás documentos que superen los cinco (05) años de antigüedad deben ser entregados por el Juez de Paz a la Oficina Distrital de Apoyo a la Justicia de Paz respectiva, para su conservación en los archivos correspondientes.

3.9.4. Límites en la calificación registral

Precedente de observancia obligatoria único, aprobado en el Pleno CLXX

Resolución 640-2012-SUNARP-TR-T

“Es exclusiva responsabilidad del juez de paz determinar si los testigos que intervienen en el otorgamiento de una escritura imperfecta son vecinos del lugar y cumplen con los demás requisitos previstos en el artículo 58° de la Ley Orgánica del Poder Judicial”

El acto rogado es una inmatriculación en la cual existen varios puntos en la observación siendo el de los testigos el que nos corresponde atender, en el cual hace el estudio de testigos instrumentales que se aplican al Notario para que analógicamente se apliquen al Juez concluyendo que es innecesario que el Juez deje constancia expresamente porque es una atribución personal al juez y de su exclusiva responsabilidad.

3.10. La calificación registral de las escrituras públicas imperfectas

Hasta el 2015 las escrituras públicas imperfectas eran calificadas sobre la base de los precedentes vinculantes que de forma regulatoria han marcado un hito en la función registral hacia los Registradores, es así que, los precedentes vinculantes han sido de gran importancia en su momento. Actualmente, a partir del año 2015 se ha delimitado la calificación registral con la Directiva N° 004-2015-SUNARP/SN cuyo contenido hace un paréntesis a lo largo del tiempo y separa la calificación en dos momentos:

- a) Calificación de las escrituras imperfectas posterior a la entregada en vigencia de la Ley Orgánica del Poder Judicial y hasta la Ley de Justicia de Paz en la cual contiene parámetros que justifican las reglas de calificación, su presentación y formalidad y la comunicación con otras entidades.

Es un compacto de todos los precedentes vinculantes de forma amplia, precisa y concreta.

- b) Calificación de escrituras imperfectas otorgadas en la vigencia Código de Procedimientos Civiles la cual exige la protocolización y posterior comunicación.

3.11. ¿Que suceden con las escrituras públicas imperfectas que contienen defecto subsanable?

Res. N° 510-2016-SUNARP-TR-A

“Una escritura pública imperfecta otorgada ante un juez de paz, si puede ser objeto de aclaración o ratificación por un funcionario que tenga facultades notariales para tal acto o el acto principal a la fecha de otorgamiento del acto aclaratorio”.

Esta resolución abre un nuevo horizonte a las escrituras públicas imperfectas en el eventual caso de que los Jueces de Paz otorguen documentos de naturaleza real con contenido inscribible nuevamente, porque da la posibilidad de ser aclarado o ratificado por un funcionario mediante otro instrumento público, en efecto ello es muy importante, a lo largo del plan de investigación se deduce que analógicamente se aplica la Ley del Notariado a las escrituras imperfectas, este caso no es la excepción, en el sentido que debe aplicarse lo dispuesto por el Artículo 48²⁴ del Decreto Legislativo N° 1049. El problema reposa en la idea que actualmente los Jueces de Paz no otorgan escrituras públicas imperfectas de propiedad, pero si de posesión. Sin embargo, da la impresión que el Tribunal abre el hilo a la posibilidad de que si alguna vez vuelven al sistema

²⁴ **Art. 48.-** El instrumento público protocolar suscrito por los otorgantes y autorizado por un notario no podrá ser objeto de aclaración, adición o modificación en el mismo. Ésta se hará mediante otro instrumento público protocolar y deberá sentarse constancia en el primero, de haberse extendido otro instrumento que lo aclara, adiciona o modifica

jurídico, las escrituras públicas imperfectas de propiedad ya tienen una resolución a favor, es un gran avance, ello en mérito al principio de predictibilidad.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Los jueces de paz cumplen una función dual la de mediador-conciliador y la de resolver conflictos, ambas son ejercidas sobre la base del derecho consuetudinario siendo la principal fuente de derecho la costumbre, no requieren ser abogados, son personas reconocidas por las comunidades y que son elegidos por una conducta intachable.
- Las escrituras imperfectas son el medio ideal y adecuado para que la comunidad de los centros poblados llegue al registro y formalice el acto jurídico mediante la inscripción registral teniendo como beneficio la reducción de costos de transacción y promoción del flujo de riqueza patrimonial otorgando seguridad jurídica proponiendo un sistema constitutivo.
- La calificación registral en las escrituras públicas imperfectas debe efectuarse bajo los principios de legalidad, validez, capacidad y sobre todo compatibilidad, no debe entenderse la calificación de la escritura pública imperfecta como un documento judicial en estricto, debe calificarse de forma integral conforme al Código Civil, reglamento y directiva.
- La falsificación de documentos y suplantación de identidad han sido dos elementos con los que el Registro ha lidiado hasta antes de la regulación de la calificación de las escrituras públicas imperfectas, actualmente con la tecnología que se cuenta, con la firma digital a través del SID SUNARP y el trabajo Inter operativo entre instituciones

se puede reducir a cero la falsificación y suplantación y mejorar la calidad de gestión.

- La no inscripción de escrituras públicas imperfectas genera desprotección registral y promueve la clandestinidad por no obtener la publicidad registral siendo el titular no inscrito el perjudicado.
- El Tribunal Registral ha ejercido de forma regulatoria la calificación de las escrituras públicas imperfectas y posteriormente han sido recopiladas dentro de la Directiva para la calificación registral de escrituras públicas imperfectas teniendo en cuenta tres puntos clave, comunicación, competencia y forma de calificación.

5. BIBLIOGRAFÍA

AMADO, E. D. (2021). Derecho Registral y Notarial. Lima: Grupo Editorial Juridica Legales Peru E.I.R.L.

AVENDAÑO, J. (1993). El registro predial y la seguridad jurídica en los predios rústicos. Themis Revista de Derecho de la UNMSM.

AVENDAÑO, J. (2000). El derecho de propiedad, el sistema registral peruano y la reforma del Código Civil. Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, 106.

BELAUNDE, J. (2006). La reforma del sistema de justicia. ¿En el camino correcto? Lima: Instituto Peruano de Economía Social de Mercado y Konrad Adenauer Stiftung.

GATTARI, C. (2004). Manual de Derecho Notarial. Buenos Aires: Depalma.

GONZALES, G. (2022). Derecho Registral y Notarial Tomo 1. Lima: Jurista Editores EIRL.

HUERTA, O. (2020). Código Civil Comentado Tomo X. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

LOVATON, D. (1999). La justicia de paz en el Perú.

MORALES, R. (2012). La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas. Lima: PUCP.

ORTIZ, J. (2021). La calificación registral de documentos judiciales, administrativos y arbitrales. Lima: Instituto Pacífico.

PÁSARA, L. (2019). Tres claves de la justicia en el Perú. Lima: Fondo Editorial PUCP.

SORIA, B. (2011). Diccionario Municipal Peruano.

SORIA, M. E. (s.f.). Folio Real Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial Año II N° 7. Hacia un Registro de inscripción oblitario. Modificación del Artículo 949 del Código Civil, 87.

VALDEZ, R. (1999). Manual de Derecho Judicial. Lima: Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega.

VALLET DE GOYTISOLO, J. (1980). La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de bienes inmuebles. Madrid: Revista de Derecho Notarial.

6. NORMAS LEGALES Y JURISPRUDENCIA

- a) Ley 1510 de 1911 y la función notarial a los Magistrados – Derogado.
- b) Código de Procedimientos Civiles 1912 – Derogado.
- c) Decreto Ley 14605 de 1963, Ley orgánica del Poder Judicial, Competencias de Magistrados – Derogado.
- d) Decreto Legislativo 767 del 1991 Nueva Ley Orgánica del Poder Judicial y el Art. 58. – Derogado.
- e) Decreto Ley N° 26002 Ley del Notariado - Derogado
- f) Código Procesal Civil de 1993.
- g) Ley de Justicia de Paz, Ley 29824.
- h) Resolución N° 056-2002-ORLL-TRN.
- i) Resolución N° 056-2012-SUNARP-TR-A.
- j) Resolución N° 150-2014-SUNARP-TR-A.

- k) Resolución N° 640-2012-SUNARP-TR-T.
- l) Resolución N° 510-2016-SUNARP-TR-A.
- m) Directiva 004-2015/SUNARP/SN que establece de los lineamientos que deben seguir las instancias registrales en la calificación de escrituras imperfectas
- n) Decreto Supremo N° 023-2008-VIVIENDA
- o) Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA
- p) Resolución 029-2012-SUNARP/SA que aprueba la Directiva N° 02-2012-SUNARP/SA

