

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

From the Selected Works of Julio Eduardo Pozo Sánchez

November, 2015

Continúan los desaciertos: competencia o incompetencia notarial para actos de disposición de inmuebles

Julio Eduardo Pozo Sánchez, *Universidad Nacional Mayor de San Marcos*



Available at: https://works.bepress.com/julio_pozo_sanchez/17/



Julio Eduardo POZO SÁNCHEZ*

Continúan los desaciertos: competencia o incompetencia notarial para actos de disposición de inmuebles

El autor analiza los recientes cambios incorporados con relación a la competencia notarial para la disposición de predios y, luego de compararlos con modificaciones anteriores, concluye que debería corregirse pronto la grave carga que se ha impuesto (incluso con matices de arbitrariedad) a las personas naturales de tener que desplazarse al lugar donde se ubica el predio de su propiedad para disponer del mismo. Así, sostiene que el problema del fraude en la producción de los instrumentos públicos no pasa por modificar una ley o un artículo, sino por procurar encontrar mecanismos que permitan al Registro Público conocer, sin ningún tipo de intermediarios, los documentos que directamente expiden los notarios, así como por obligarlos a utilizar inmediatamente el sistema biométrico de identificación a nivel nacional.

Tema relevante

MARCO NORMATIVO

- **Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049 (26/06/2008):** arts. 4, 123-A y 123-B.
- **Establecen limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica, Decreto Supremo N° 006-2013-JUS (15/05/2013):** art. 5.

I. Antecedentes¹

Mediante la Ley N° 30336, publicada el 1 de julio de 2015, el Poder Legislativo delegó en

el Poder Ejecutivo, por el término de noventa (90) días calendario, la facultad de legislar en materia de seguridad ciudadana, lucha contra la delincuencia y el crimen organizado.

El literal f) del artículo 2 de la citada ley estableció la facultad (del Gobierno Central) para legislar sobre la optimización del sistema nacional de los Registros Públicos, con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de fraudes y la afectación de derechos de terceros. En tal sentido, el pasado sábado 26 de setiembre se publicó el Decreto Legislativo N° 1232

* Profesor de Derechos Reales en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Miembro de la Comisión de Estudios de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Lima.

1 Agradezco la colaboración de Carolina Ormeño Flores, Pamela Vera Toledo y Gustavo Melgarejo Sandoval en la elaboración del presente comentario. Destacadas (o) estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos e integrantes del Grupo de Estudios de Derecho Inmobiliario de la misma casa de estudios.

(en adelante Decreto Legislativo) que ha modificado diversos artículos del Decreto Legislativo Nº 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

De acuerdo al propio Decreto Legislativo Nº 1232 su objeto es “implementar mecanismos para combatir y prevenir la comisión del fraude en la producción de los instrumentos públicos antes de su inscripción, con la finalidad de afianzar la seguridad jurídica de la función registral brindada por el Sistema Nacional de los Registros Públicos mediante la inscripción de actos y derechos”.

El mencionado Decreto Legislativo Nº 1232 ha modificado cerca de 30 artículos, así como incorporado 8 artículos y 7 disposiciones complementarias al Decreto Legislativo Nº 1049. A continuación haré puntual referencia a los cambios relacionados a la competencia notarial para la disposición de predios.

II. Sobre los cambios en la competencia notarial que dispuso la Ley Nº 30313

Como es sabido por todos, mediante la Ley Nº 30313, publicada el 26 de marzo de 2015 se modificó, entre otros, el artículo 4 del Decreto Legislativo Nº 1049 incluyéndose un segundo y tercer párrafo que resalto a continuación:

“El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen inter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la

presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado” (el resaltado es nuestro).

Tras la modificación, las reacciones en el foro no se hicieron esperar. Con fecha viernes 27 de marzo de 2015 (el día en que entró en vigencia la Ley Nº 30313), en los diarios *El Comercio* [Pág. A18] y *La República* [Pág. 21], el Colegio de Notarios de Lima y la Junta de Decanos del Colegio de Notarios del Perú emitieron un comunicado afirmando que el haberse establecido que las actuaciones notariales, referidas a actos de disposición o gravamen inter vivos de bienes inmuebles, solo podrán ser realizadas ante el notario de la provincia en donde se ubican estos:

“(…) significa que los ciudadanos (personas naturales, jurídicas, entidades financieras, bancarias, comisiones liquidadoras, entre otros), necesariamente **deberán trasladarse, para estos actos notariales, que incluyen el otorgamiento de poderes, hasta la provincia de ubicación de los inmuebles, hecho que generará graves consecuencias por la dificultad o incluso la imposibilidad de poder hacerlo por circunstancias como la ancianidad, impedimento físico, falta de recursos económicos, disponibilidad de tiempo, entre otros factores”**. (el resaltado es nuestro).

El profesor Martín Mejorada, comentando este extremo de la Ley Nº 30313, resume su postura incidiendo en la afectación que ocasiona la mencionada modificación sobre todo a las empresas:

“La solución de la Ley N° 30313 es muy costosa para las operaciones comerciales inmobiliarias y no resuelve el problema. Ahora todas las personas tendrán que trasladarse hasta la provincia donde está el bien para formalizar sus operaciones, con todos los inconvenientes que ello implica. **En especial, teniendo en cuenta que las empresas más importantes domicilian en la ciudad de Lima y otros polos de desarrollo en el país, sus apoderados tendrán que desplazarse a las provincias, incluso para delegar sus poderes, dejando de atender otros aspectos del negocio en la matriz**”² (el resaltado es nuestro).

A su vez, el profesor David Rubio Bernuy, notario público de la provincia de Trujillo, afirmaba que: “en su sano propósito de frenar las falsificaciones y suplantaciones de identidad, nuestros legisladores han cometido un exceso perjudicando a los contratantes, como establecer que para las transferencias y gravámenes de inmuebles, estos deben celebrarse ante el notario de la provincia donde está ubicado el inmueble. Esto es perjudicial para los otorgantes por cuanto tienen que desplazarse a zonas lejanas con perjuicio de pérdida de tiempo y dinero”³.

Rubio Bernuy agrega que: “el perjuicio se amplía si tenemos en cuenta que en muchas provincias del país no hay despachos notariales. La pregunta es: ¿Ante qué notario celebrarán los contratos de transferencia y gravamen los propietarios que en sus provincias no haya notario?”⁴.

Como puede advertirse, no solo se trata de un cuestionamiento estrictamente jurídico

Comentario relevante del autor



No solo se trata de un cuestionamiento estrictamente jurídico y económico, sino que en un extremo no deseado, la Ley N° 30313 de alguna manera desincentiva el tráfico jurídico de inmuebles. Piénsese en lo “incómodo” que podría resultar para el apoderado de una empresa el tener que desplazarse hasta una lejana provincia donde se ubica el inmueble que ha de ser transferido.

y económico, sino que en un extremo no deseado, la norma de alguna manera desincentiva el tráfico jurídico de inmuebles. Piénsese en lo “incómodo” que podría resultar para el apoderado de una empresa el tener que desplazarse hasta una lejana provincia donde se ubica el inmueble que ha de ser transferido.

III. Proyectos de modificación tras la entrada en vigencia de la Ley N° 30313

La Comisión de Investigación del portal web jurídico Parthenon de la Asociación Civil Foro Académico⁵ en una opinión publicada el pasado 21 de junio de 2015 destaca la presentación de dos (2) Proyectos de Ley en el Congreso de la República que tienen por objeto modificar el artículo 4 de la Ley del Notariado, señalando que:

2 Puede leerse su comentario completo en: <<http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2015/04/a-cada-quien-su-notario.html>>.

3 RUBIO BERNUY, David. “La suplantación de identidad de los contratantes y la competencia nacional de los notarios”. En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Tomo 23, 1ª edición, Gaceta Jurídica, Lima, mayo 2015, p. 85.

4 Ídem.

5 Puede seguirse el portal web jurídico en <<http://www.parthenon.pe/>>.

Comentario relevante del autor



La incorporación de los artículos 123-A y 123-B en el Decreto Legislativo Nº 1049, aún mantiene la (equivoca) obligación impuesta a los propietarios (ahora solo personas naturales) de predios (ya no de inmuebles) de realizar actos de disposición (compraventa, donación, gravamen, etc.) ante el despacho notarial de la provincia donde se ubica el inmueble (obligándolo a desplazarse a dicho lugar).

“por un lado el Proyecto de Ley Nº 4460/2014-CR propone que se reemplace las actuaciones notariales referidas a los actos de disposición o gravamen por instrumentos notariales protocolares que correspondan a actos de disposición o gravamen, cuyo empleo encontraría justificación solo en los distritos donde no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad, debido a que los primeros no se encuentran regulados en la Ley del Notariado; mientras que el Proyecto de Ley Nº 4474/2014-CR propone que el ámbito de aplicación de la Ley Nº 30313 debe reducirse solo a predios, sean estos urbanos o rústicos, y a los derechos sobre los mismos, en vez de aplicársele a todos los bienes inmuebles, a razón de la problemática surgida con la inscripción de concesiones mineras, las cuales al estar comprendidas en más de

una provincia o región a la vez causa que los costos de transacción se incrementen altamente para sus titulares, así como también busca que se genere seguridad jurídica en materia”⁶.

El Proyecto de Ley Nº 4460/2014-CR⁷ presentado por el congresista Marco Tulio Falconí Ricardi el pasado 27 de abril de 2015, tan solo un mes después de la entrada en vigencia de la Ley Nº 30313, circunscribe la excepción de la competencia notarial para disposición de bienes inmuebles a aquellos notarios que en la provincia de su competencia territorial no cuenten con las facilidades tecnológicas que provee el sistema biométrico. Así, el texto que propone es el siguiente:

“Artículo 4:

(...)

Son nulos de pleno los **instrumentos notariales protocolares** que correspondan a actos de disposición o gravamen inter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario, **cuando en dicha provincia o distrito no existan facilidades tecnológicas para efectuar la verificación biométrica de la identidad**” (el resaltado es nuestro).

Aunque la redacción no sea la más afortunada, de acuerdo al texto propuesto ya no se impediría que los actos de disposición o gravamen de inmuebles se celebren ante cualquier notario, siempre que cuenten con el sistema de verificación biométrica.

En la exposición de motivos del referido Proyecto de Ley Nº 4460/2014-CR se advierte (tardíamente) el error en que incurrió la Ley

6 Véase: <<http://www.parthenon.pe/privado/civil-patrimonial/criticas-tardias-a-la-ley-n30313-sobre-el-fraude-registral/>>.

7 Véase: <[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc03_2011.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0d839119d3b5a1fff05257e350056b1f0/\\$FILE/PL0446020150427.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc03_2011.nsf/d99575da99ebf305256f2e006d1cf0d839119d3b5a1fff05257e350056b1f0/$FILE/PL0446020150427.pdf)>.

N° 30313 en su desesperación por brindar una solución a los fraudes inmobiliarios: la competencia notarial no está determinada por la ubicación de los bienes, obedece al lugar de comparecencia de los otorgantes. En mérito a ello, los otorgantes podían concurrir ante cualquier notario a nivel nacional y formalizar su voluntad de disponer o gravar el inmueble. Claro, para este proyecto de ley ello solo encontraría una excepción (siempre en aras de acabar con el fraude inmobiliario) en aquellos notarios que no cuenten con las facilidades tecnológicas que provee el sistema biométrico.

De otro lado, el Proyecto de Ley N° 4474/2014-CR presentado por el congresista Martín Belaunde Moreyra el pasado 30 de abril de 2015, esto es, tres (3) días después que el anterior citado, en otro intento de reducir las complicaciones que impuso la modificación de la Ley N° 30313 propone reducir su ámbito de aplicación a los predios⁸.

Esfuerzos tardíos, pero en mi opinión, insuficientes. Ambos proyectos actualmente se encuentran en la Comisión de Justicia y Derechos Humanos en el Congreso de la República.

IV. Decreto Legislativo N° 1232: ¿de retorno a la competencia notarial del Decreto Legislativo N° 1049?

No obstante, aun con los proyectos de ley reseñados en Comisión en el Congreso, dado los tantos cuestionamientos a la modificación dispuesta por la Ley N° 30313, el Poder Ejecutivo no esperó y a través del Decreto Legislativo N° 1232 publicado en el diario oficial *El Peruano* el pasado 26 de setiembre, ha dispuesto retornar al texto original del

Comentario relevante del autor



La paranoia que han generado los fraudes inmobiliarios en ningún caso debió llevarnos a la necesidad de modificar el artículo 4 en el sentido propuesto por la Ley N° 30313, cuya esencia mantiene el Decreto Legislativo N° 1232.

artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, que en adelante vuelve a establecer que:

“El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina”.

Con ello, parecía que regresábamos a la **competencia notarial nacional para disponer de inmuebles**, sin ninguna excepción.

No obstante, el mencionado Decreto Legislativo N° 1232 también ha incorporado los artículos 123-A y 123-B con los siguientes textos:

“Artículo 123-A.- Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas

Son nulas de pleno derecho las **escrituras públicas** de actos de disposición o de constitución de gravamen, **realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario**. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que

⁸ Véase: <[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc03_2011.nsf/0/8963ca89e412eeab05257e370076c0c9/\\$FILE/PL04474201504301.PDF](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/Contdoc03_2011.nsf/0/8963ca89e412eeab05257e370076c0c9/$FILE/PL04474201504301.PDF)>.

Comentario relevante del autor



Equiparar los actos de disposición o gravamen (a que se refería la Ley Nº 30313 y aún el Decreto Legislativo Nº 1232) con los actos de representación (otorgamiento de poder) es equívoco. En todo caso, si ese hubiera sido la finalidad de la norma, el Decreto Legislativo Nº 1232 debió incluir ello expresamente.

de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales” (el resaltado es nuestro).

“Artículo 123-B.- Excepciones a la nulidad prevista en el artículo 123-A

No están sujetos a la nulidad prevista en el artículo 123-A, los siguientes supuestos:

- a) Actos de disposición o de constitución de gravamen mortis causa.
- b) Actos de disposición o de constitución de gravamen que comprenda predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias.
- c) Fideicomiso.
- d) Arrendamiento financiero o similar con opción de compra”.

Como es de verse, la incorporación de los mencionados artículos 123-A y 123-B en el Decreto Legislativo Nº 1049 –a través de la

modificación dispuesta por el Decreto Legislativo Nº 1232– aún mantiene la (equivoca) obligación impuesta a los propietarios (ahora solo personas naturales) de predios (ya no de inmuebles) de realizar actos de disposición (compraventa, donación, gravamen, etc.) ante el despacho notarial de la provincia donde se ubica el inmueble (obligándolo a desplazarse a dicho lugar).

La ubicación de los mencionados artículos 123-A y 123-B dentro del capítulo V del Decreto Legislativo Nº 1049 responde (tal vez) a que se ha acogido parcialmente la propuesta del proyecto Nº 4460/2014-CR, dado que se ha reemplazado las actuaciones notariales referidas a los actos de disposición o gravamen por instrumentos notariales (puntualmente, escrituras públicas) de actos de disposición o de constitución de gravamen.

Asimismo, también se ha recogido parcialmente lo propuesto por el Proyecto de Ley Nº 4474/2014-CR al limitarse los actos de disposición solo a predios y ya no a inmuebles (categorías que responden a especie y género, respectivamente).

No obstante lo anterior, la paranoia que han generado los fraudes inmobiliarios en ningún caso debió llevarnos a la necesidad de modificar el artículo 4 en el sentido propuesto por la Ley Nº 30313, cuya esencia, mantiene el Decreto Legislativo Nº 1232.

V. Desaciertos que mantiene el Decreto Legislativo Nº 1232 y (algún) aspecto positivo

Una primera inquietud que se generó con ocasión de la modificación que sufrió el Decreto Legislativo del Notariado (y que aún se mantiene con el novísimo artículo 123-A agregado por el Decreto Legislativo Nº 1232) es el referido a los alcances de los “actos de disposición”. ¿Incluye, el otorgamiento de un poder para enajenar el predio? ¿El acto de inmovilización temporal

de partida de predios también se encuentra dentro de los alcances del mencionado artículo 123-A?

En mi opinión, equiparar los actos de disposición o gravamen (a que se refería la Ley N° 30313 y aún el Decreto Legislativo N° 1232) con los actos de representación (otorgamiento de poder) es equívoco. En todo caso, si ese hubiera sido la finalidad de la norma, el Decreto Legislativo N° 1232 hubiera incluido ello expresamente.

Recuerdo haber leído –con sorpresa– una esquila de observación hecha por un registrador de Lima, quien al calificar un título mediante el cual se solicitaba la inscripción de un poder –otorgado ante un notario de Lima– para actos de transferencia de predios en Tumbes, consideró que conforme a la normativa antes citada dicho poder debía haberse otorgado en esta última provincia.

Es decir, el poderdante debía trasladarse hasta Tumbes para otorgar el poder ante un notario ubicado en dicha provincia por encontrarse allí el inmueble objeto del poder. Nos preguntamos: Si se le exige viajar a Tumbes ¿para qué otorgar el poder con el objeto de transferir el predio? ¿Y si la persona es senil o tiene problemas físicos para desplazarse?

Pese a la modificación el problema aún se mantiene. Y lo peor es que sin aparente mayor razón solo se ha restringido a los predios de personas naturales. Por tanto, seguirá resultando costoso y traumático desplazarse hacia el notario donde se ubica el bien sobre todo para las personas con escasos recursos,

los ancianos o quienes sufren de alguna enfermedad.

Se excluye así a las propiedades de las personas jurídicas (empresas) y también, expresamente, a los predios que sean objeto arrendamiento financiero (al amparo, por ejemplo, del Decreto Legislativo N° 1177) liberando a los bancos de dicha obligación, cuyos representantes ya no tendrán que desplazarse hasta el notario de la provincia donde se encuentra el predio.

Resulta manifiesto que la gran mayoría de fraudes inmobiliarios se ejecutan respecto de predios de personas naturales y por tanto, la exclusión de las empresas de la obligación que impone el artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1232 parece razonable e incluso, necesaria, no obstante, podría también resultar arbitraria sino se ofrecen las razones para que opere la diferenciación.

Y es que la imposición al notario para que haga uso del sistema de verificación biométrica haría innecesario mantener esta obligación incluso para personas naturales. El uso de esta herramienta evita la suplantación. En todo caso, podría acogerse, sin distinción y con una mejor redacción, la propuesta del Proyecto de Ley N° 4460/2014-CR.

Así, a partir de la fecha, conforme lo establece el recientemente modificado artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1232, el notario dará fe de conocer a los otorgantes o intervinientes utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - Reniec⁹.

9 Valgan verdades, el uso del biométrico ha merecido un tratamiento legislativo un tanto confuso. Primero, debe precisarse que el Decreto Legislativo N° 1232 no ha derogado el Decreto Supremo N° 006-2013-JUS que establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, **así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica**. De acuerdo al artículo 5 de esta última norma:

5.1 El notario tiene la obligación de efectuar la verificación por comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - Reniec.

5.2 La obligación establecida en el párrafo anterior se aplica cuando los comparecientes o intervinientes realicen los siguientes actos:

a. Actos de disposición o gravamen de sus bienes; o,

Comentario relevante del autor



Pese a la modificación el problema aún se mantiene. Y lo peor es que sin aparente razón solo se ha restringido a los predios de personas naturales. Por lo tanto, seguirá resultando costoso y traumático desplazarse hacia el notario donde se ubica el bien sobre todo para las personas de escasos recursos, los ancianos o quienes sufren de alguna enfermedad.

Y cuando no pueda dar cumplimiento a ello por causa no imputable a él, este exigirá el documento nacional de identidad y la consulta en línea para la verificación de las imágenes y datos del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - Reniec con la colaboración del Colegio de Notarios respectivo, si fuera necesaria. Adicionalmente, el notario podrá recurrir a otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Esto último sí es una solución que ataca directamente el problema de la suplantación para el caso de disposición de predios. No obstante, en el afán de “garantizar la seguridad jurídica, previniendo la comisión de

fraudes y la afectación de derechos de terceros”, ahora cuando se constituya una empresa, se modifique un Estatuto o se legalice un libro de actas, matrícula de acciones y de padrón de socios, el apoderado o representante legal de la persona jurídica también deberá someterse a la comparación biométrica de las huellas dactilares. ¿Pagan justos por pecadores? ¿Qué afán el del Estado de “apagar incendios” con una mano y promover otros tantos con la otra mano?

Respecto al acto de inmovilización temporal de partidas de predios regulado en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN considero que sí se ubica dentro de los alcances de “acto de disposición” a que se refiere el artículo 123-A puesto que, al haberse eliminado la referencia a acto de disposición “inter vivos” a que hacía mención la Ley N° 30313, siendo que mediante la inmovilización de forma unilateral se establece la imposibilidad de transferencia, se trata de un **acto de disposición** en el sentido estricto de su acepción.

VI. Reflexión final

Más allá de lo expuesto, abocándonos a nuestro tema inmobiliario, creemos que el problema, como lo comentamos en un trabajo anterior¹⁰, no pasa por modificar una ley o un artículo, por el contrario, pasa: i) por encontrar un mecanismo integral que suponga,

b. Actos de otorgamiento de poderes con facultades de disposición o gravamen de sus bienes.

5.3 La verificación biométrica recae cuando dichos actos se realicen a través de los siguientes documentos:

a. Escrituras públicas; (...) (el resaltado es nuestro).

Apréciase cómo la norma distingue entre acto de disposición y acto de otorgamiento de poder para disponer. Asimismo, la redacción del Decreto Legislativo N° 1232 resulta mucho más convincente entre tanto establece mecanismos alternativos de verificación ante la falta de biométrico.

Finalmente, cabe apuntar que esta norma (el Decreto Supremo N° 006-2013-JUS) derogó el Decreto Supremo N° 017-2012-JUS, que establecía la obligatoriedad del uso del sistema de verificación biométrica de huellas dactilares en todos los oficios notariales del país. Advuértase las idas y vueltas en este tema tan complejo que naturalmente puede merecer ser objeto de otro comentario.

10 Véase: <<http://www.ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313-una-innecesaria-modificacion-del-articulo-2014-del-codigo-civil/>>.

entre otros, generar herramientas que permitan al Registro Público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa; y, ii) por obligar a los notarios a utilizar el sistema biométrico de identificación a nivel nacional de inmediato; como parece que la modificación actual impone.

Ojalá no quede en letra muerta y en una próxima ocasión se corrija la grave carga

(hoy por hoy incluso con matices de arbitrariedad) que se impone a los propietarios, personas naturales, de predios de desplazarse al lugar donde se ubica el predio para poder disponer de este.

Probablemente nos espere una nueva modificación más. Dudo que pasen inadvertidos buena parte de los desaciertos comentados. Casi parafraseando a nuestra primera dama: ¿Tan difícil es elaborar una correcta (y útil) Ley?