



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de títulos frente  
a la transferencia de bienes inmuebles**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE

Abogada

**AUTORA:**

Vasquez Pillaca, Lucy (ORCID: 0000-0002-2746-1574)

**ASESORES:**

Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y  
extracontractual y resolución de conflictos

LIMA – PERÚ

2021

### **Dedicatoria**

Dedico en primer lugar a Dios y a mis padres por ayudarme a salir adelante y por haberme permitido culminar con este proyecto de tesis, debido que sin ellos no hubiese logrado alcanzado este objetivo. Por eso doy mi trabajo en ofrenda por tu paciencia y amor.

### **Agradecimiento**

Agradezco a mis padres y a mi asesora Palomino Gonzales Lutgarda en este proyecto de investigación, por el apoyo y ayuda incondicional que me ha brindado, escalando sus acciones importantes, siempre motivándome para seguir adelante.

## Índice de contenidos

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	vi
Índice de gráficos y figuras.....	vii
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	5
III. METODOLOGÍA.....	16
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	16
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización .....	17
3.3. Escenario de estudio .....	18
3.4. Participantes .....	18
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	19
3.6. Procedimiento .....	19
3.7. Rigor Científico.....	19
3.8. Método de análisis de información .....	20
3.9. Aspectos éticos .....	20
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	22
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES .....	33
REFERENCIAS .....	34
ANEXOS.....	40

## Índice de tablas

Tabla 1.	<i>Matriz Apriorística de categorías y de subcategorías.....</i>	17
Tabla 2.	<i>Características de los participantes.....</i>	18
Tabla 3.	<i>Resultados primera categoría.....</i>	22
Tabla 4.	<i>Resultados de segunda categoría.....</i>	23
Tabla 5.	<i>Resultados de tercera categoría.....</i>	24

## Índice de gráficos y figuras

Figura 1. <i>Red de información de la categoría Seguridad jurídica de la propiedad inmueble</i> .....	22
Figura 2. <i>Red de información de la segunda categoría Inscripción registral de la propiedad inmueble</i> .....	23
Figura 3. <i>Red de información de la tercera categoría Sistema de transferencia de propiedad inmueble</i> .....	24
Figura 4. <i>Red de información general</i> .....	25
Figura 5. <i>Nube de palabras</i> .....	25

## Resumen

Este estudio investigativo asumió como propósito general Demostrar el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles, cumpliendo con un cimiento metodológico compuesto por un estudio cualitativo, de diseño fenomenológico, con un método inductivo, aplicando a ello un muestra de naturaleza no probabilística, de clase Bola de nieves que fueron 5 participantes entre los que destacan abogados especializados en derecho registral, notarios, especialistas en derechos reales, para la recaudación de información se efectuó a través del instrumentos Guía de entrevista, con un agrupamiento de 9 preguntas formuladas practicándolo con la técnica. Los resultados obtenidos consiguieron que, se debe de proteger a las partes que realizan una transferencia de bien inmueble, más allá del principio de buena fe, se debe de defender el bien jurídico protegido, el cual es el derecho a la propiedad de un adquirente que se encuentra en la posición de incertidumbre cuando se le transfiere un bien, dejando la inscripción de manera facultativa para el adquirente, lo cual puede provocar que vea inmerso víctima de una simulación de transferencias de bien inmueble.

**Palabras clave:** fraude inmobiliario, seguridad jurídica, derecho a la propiedad, transferencia de bien inmueble.

## **Abstract**

This investigative study assumed as general purpose Demonstrate real estate fraud through the registration of Titles against the transfer of real estate, complying with a methodological foundation composed of a qualitative study, of phenomenological design, with an inductive method, applying to it a A sample of a non-probabilistic nature, Snowball class, with 5 participants, including lawyers specialized in registry law, notaries, and specialists in property rights. In order to collect information, it was carried out through the Interview Guide instruments, with a grouping of 9 questions formulated practicing it with the technique. The results obtained achieved that, the parties that carry out a transfer of real estate must be protected, beyond the principle of good faith, the protected legal asset must be defended, which is the right to property of an acquirer who It is in the position of uncertainty when an asset is transferred to it, leaving the registration on an optional basis for the acquirer, which may cause it to be immersed in a simulation of real estate transfers.

**Keywords:** real estate fraud, legal certainty, right to property, transfer of real estate.

## I. INTRODUCCIÓN

En la presente investigación sostendremos un exhaustivo desarrollo de la aproximación temática respecto a la inseguridad jurídica que pueda producir a los próximos adquirientes en la constitución de actos jurídicos (compraventa, donación, transferencias, etc.) y que sostiene nuestro ordenamiento jurídico del código civil, la cual el Estado no brinda la obligatoriedad de la inscripción registral, también formularemos, el desarrollo de las justificaciones (teóricas, prácticas y metodología). Así mismo finalizando en delimitar el problemas y objetivos de estudios (general y específicos) que han sido planteado en la importancia de la investigación.

Por lo tanto es necesario aplicar estrategias para promover la seguridad jurídica en las transferencias, en ese aspecto, se ha notado que el sistema que es aplicada en las transferencia de Propiedad Inmueble han suscitado múltiples dudas respecto a su aplicación e interpretación, en nuestra legislación no se ha establecido una forma de satisfacer el ejercicio de este, debido a que no se brinda una seguridad jurídica que debería de prevalecer, donde surge esta problemática es a partir del análisis del Art. 949º del código civil.(Arias Schreiber Pezet, 2015).

Señaló que en el Perú la transferencia de inmuebles en los establecido en el artículo 949 de nuestra normativa civil, su solo traspaso de un predio hace propietario al acreedor de este o también firme si exista una orden legal diferente u obligación contraria entre ambos lo que significa que la sola aprobación de transferir la propiedad , esto quiere decir que el consenso reciproco de las partes es lo único que se requiere para que se genere la transferencia sin necesidad de un registro o por decirlo de otra manera este nace oculto y es facultad del acreedor de hacerlo público o no (Gonzales Barrón, 2015).

En tal sentido, se afirma que en la actualidad en la ciudad de lima y en otras ciudades en el interior del país existe dificultades en la compra venta de inmuebles ya que muchos ciudadanos solo obtienen un contrato de compra venta de su predio que no le garantiza ninguna seguridad jurídica sobre su adquisición porque este no cuenta con título de propiedad y menos inscritos en las oficinas de registros públicos (Sunarp), por lo que se produce doble venta y que otras personas fraudulentas inscriben en los registros de predios quedando así

perjudicado el adquirente quien obtuvo el predio de buena fe. Por ello que no existe contrato en rigor al perfeccionamiento en la transferencia de la propiedad del adquirente con seguridad y certeza frente a terceras personas (Ríos y Leyva, 2019).

Ccallo paredes (2020) postuló que no es novedad que la pandemia por el covid-19 viene causando graves daños y que el sector inmobiliario no es ajeno a esto y que en la actualidad se estima que habrían 1900 proyectos de construcción paralizados, por lo que hace falta también implementar acciones que protejan el marco jurídico de la transferencia de inmuebles ya que por el brote de esta pandemia hará que las transferencias se desarrollen de una manera no habitual por lo que resulta importante adaptarnos a la contratación digital y en ese sentido se nota que al menos por un tiempo, no podrá ser posible la efectiva visualización de títulos archivados ya que Sunarp no cuenta con un sistema digitalizado de dichos títulos.

En este caso se afirma que la Superintendencia Nacional de Registro Público la atención es restringida lo cual permitió los tramites digitalizados ocasionando que no se pueden realizar las transferencias efectivas con respecto a la compra venta de propiedad (Castillo Freyre, 2007).

Pajares Magallanes (2016) indicó que el traditio legítima reside cuando se ejecuta el traslado físico del bien; es decir, es la entrega material de las cosas. Logra ser la función material si son inmuebles o el paso de mano a mano relacionarse de bienes muebles. La propiedad practica una situación jurídica irremplazable en la entrega de la propiedad: en la comercialización de inmuebles la traditio ejerce la función de salvaguardar y conducto de demostrar la voluntad real transmisible, dar firmeza y certeza al momento exacto de la transmisión, eludir a las maniobras defraudadoras a través del origen de titulación, limpia cargas y gravámenes ocultos, consiente evidencia.

Con el presente proyecto de investigación quiero brindar alcances frente a una adquisición de un inmueble, ya que se han presentado muchos casos en los cuales el adquirente por falta de información sobre el estado real de un inmueble y esto ha generado problemas legales. Sistema de transferencia de propiedad de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica, la problemática inquieta a

la población de más escasos recursos es ameritada y su desconocimiento del derecho fundamental de la propiedad, con el objeto de adecuarse a la realidad actual, De esta manera conseguir y satisfacer las necesidades de los ciudadanos (Buitron Changra, 2017).

Como Justificación teórica, se tuvo que el principal motivo de su investigación tiene como origen a desarrollar que, en la compraventa, en el caso del contrato que crea una obligación al vendedor de trasladar el bien en sí, sino que también transmite propiedad entonces se podría decir que para que ocasione la transmisión del bien inmueble no es indispensable conceder documento alguno y no es necesario otorgar el bien al comprador o más aun reconocer la transferencia en los registros públicos, pues solo con el consentimiento de las partes (Camargo Nassar, 2017)

Asimismo, Ajenadre Garcia (2012) explicó, que se podría indicar que la publicidad registral al averiguar dar a conocer una realidad, mas no establecer por lo cual su fin es brindar certeza, indiferentemente si es considerado las clases de seguridad jurídica estática y dinámica pero dividiendo con el cumplimiento del derecho y si tal seguridad obtenida por medio de la publicidad registral es resultante de estafas o astucias, al mencionar que la seguridad jurídica absoluta, pues el solo hecho de registrar y hacerla pública pues no brinda una seguridad jurídica justa. Ya que el registro solo puede otorgar una referente seguridad, concibiendo que dicho registro manifiesta limitaciones.

Por lo tanto, la investigación se justifica en lo social debido a que el presente trabajo de investigación en la teoría consensualista, en la cual está establecida nuestro sistema de transferencia de bienes inmueble busca aportar una eficaz resguardo de los derechos del adquirente de un bien inmueble mediante el contrato de compraventa, como resultado de ello, conceder al derecho de propiedad del carácter absoluto exclusivo de éste, mediante la expresión como herramienta para la seguridad jurídica (Soto Coaguila, 2016).

De esta forma, Vidal Ramos (2018) se aprobaría certificar la oponibilidad del derecho adquirido erga omnes. Así mismo, la deficiencia del artículo 949 en nuestra normativa civil peruana respecto al sistema de transferencia de propiedad de los bienes inmuebles y debería prevalecer en este con ciertas limitaciones que

puedan ampararse en la seguridad jurídica de los titulares y compradores, los derechos originados y de esta manera resolver un problema muy trascendental sobre los efectos del registro, mejorar para cumplir con objetividad y una aplicación de la seguridad legal de nuestro derecho de propiedad inmueble.

Para el desarrollo de la investigación se ha optado por justificación metodológica en el enfoque cualitativo en consecuencia el tipo de investigación será de tipo fenomenológico al encontrarse orientada a la descripción del fenómeno y a su posterior análisis de los aportes que traerá consigo, se realizará un cuestionario el que se aplicará usando la técnica de recolección de datos esta entrevista al especialista, mediante el cual permitirá obtener una conclusión y los objetivos propuestos (Quezada Lucio, 2015).

En consecuencia, el presente trabajo de investigación presenta como problema general, la siguiente interrogante: ¿A qué se debe el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles?, mientras que los problemas específicos de la investigación son los siguientes: PE1: ¿Por qué se vulnera la seguridad jurídica del adquirente en las transferencias de bienes inmuebles?, PE2: ¿Por qué se practica la falta de obligatoriedad en la inscripción registral en el código civil peruano? y PE3: ¿Por qué el sistema de transferencia de propiedad inmueble coadyuva en el fraude inmobiliario.?

Por tanto, el objetivo general del estudio es Explicar a qué se debe el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles. Mientras que los objetivos específicos fueron los siguientes: OE1: Identificar por qué se vulnera la seguridad jurídica del adquirente las transferencias de bienes inmuebles, OE2: Determinar por qué se practica la falta de obligatoriedad en la inscripción registral en el código civil peruano y OE3: Demostrar por qué el sistema de transferencia de propiedad inmueble coadyuva en el fraude inmobiliario.

## II. MARCO TEÓRICO

Esta parte del trabajo, se desarrollarán los antecedentes investigativos que tengan cierta cercanía con la naturaleza de nuestro tema, así como el marco teórico que servirán para la discusión en los próximos capítulos.

Buitrón (2018) cuya investigación ostenta como objetivo general: Determinar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario. Asume un campo metódico con una investigación básica, de enfoque cualitativa, de diseño fundamentada de método inductivo, alcance explicativo, recayendo un muestreo no probabilístico de 15 personas especialista en derecho inmobiliario, además los resultados de esta investigación expresaron que, el papel que cumple el tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario es el instrumento por la cual se está sustentando los falsificadores para constituir un aspecto jurídico de legalidad y así, hacer que el legítimo propietario pueda rescatar y gozar su anhelado derecho, a pesar que se hay celebrado un sinnúmeros de actos jurídicos y este le genere la imposibilidad que el legítimo propietario pueda recobrar su predio, más aún cuando se tenga mecanismos probatorios que hayan provocado la adulteración de documentos y su carente obligatoriedad en la inscripción registral.

Quinde (2019) cuya investigación ostenta como objetivo general: Analizar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles producto de la falta de inscripción en los registros públicos. Asume un campo metódico con una investigación básica, de enfoque cualitativa, de diseño descriptivo de método inductivo, alcance exploratorio, recayendo un muestreo no probabilístico de 12 personas especialista en derecho reales, conformado por jueces civiles, notarios, registradores, especialistas y abogados independientes, además los resultados de esta investigación expresaron que, la aplicación actual genera inseguridad jurídica relación al traspaso de bienes debido a la forma que se realiza la traslación del derecho, como la traditió para bienes muebles. En el artículo 949º de la normativa civil, la falta de publicidad en la adquisición del bien inmueble frente a terceros, es imprescindible su modificatoria, resultaría beneficioso la eventualidad de establecer o atribuir el carácter obligacional y traslativo de transferencia de bienes inmuebles, satisfactorio a la traditió y la respectiva inscripción en los registros

públicos, la precisión del propietario en el tráfico jurídico e impediría vender nuevamente el inmueble.

Bances (2019) cuya investigación ostenta como objetivo general: Explicar la no obligatoriedad de la Inscripción registral de la propiedad inmueble y los posibles fraudes inmobiliarios. Asume un campo metódico con una investigación dogmática, de enfoque cualitativa, de diseño correlacional, de método inductivo, recayendo un muestreo no probabilístico de 10 jueces civiles de Lima centro, además los resultados de esta investigación expresaron que, la inexistencia legal de una obligatoriedad en la inscripción registral para otorgar autenticidad y mayor respaldo del derecho atribuido al propietario, este sistema de inscripción deja un gran espacio para la ocurrencia del fraude registral, como la doble venta quienes adquieren surge con derecho para establecer en los registros públicos, dejando al libre albedrío de la sociedad su respectivo registro que no permitiría la presunción de certeza en el derecho inscrito

Bances (2019) cuya investigación ostenta como objetivo general: Describir el Sistema de transferencia de propiedad inmueble frente a los fraudes en la inscripción registral. Asume un campo metódico con una investigación pura, de enfoque cualitativa, de diseño fenomenológica, de método inductivo, de alcance explicativo recayendo un muestreo no probabilístico de 15 abogados con especializaciones en derecho civil de Chiclayo, además los resultados de esta investigación expresaron que, este sistema de inscripción de propiedad inmueble bajo la simple aprobación, conlleva a la clandestinidad e inversión económica, al no estar establecida en la inscripción registral, si contara con la debida publicidad permitiría la presunción de certeza en el derecho inscrito, previniendo todo acto ilícito celebrado de forma irregular (donación, prescripción, compraventa, transferencia y etc.) quienes adquieren, caen en el perjuicio del fraude registral, mellando sus derechos de todos los involucrados, especialmente del tercero adquirente de buena fe.

Gonzales (2018) cuya investigación ostenta como objetivo general: Analizar el fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano. Asume un campo metódico con una investigación básica, de enfoque cualitativa, de diseño fenomenológico de método inductivo, alcance exploratorio, recayendo

un muestreo no probabilístico de 18 jueces especializados en civil de Lima, además los resultados de esta investigación expresaron que, lo regulado en la normativa peruana, estrecha una libertad a los ciudadanos a celebrar diversos actos jurídicos conllevando con ello también a una serie de fraudes inmobiliarios afectando derechos de los involucrados, todo esto es producto de contar con un sistema declarativo.

Sepúlveda y Saquel (2017) cuya investigación ostenta como objetivo general: Explicar la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria y las consecuencias de fraude en el sistema chileno. Asume un campo metódico con un tipo dogmática, de enfoque cualitativa, de diseño fundamentada, de clase inductiva, recayendo un muestreo no probabilístico en 10 abogados independientes civilistas de Santiago, además los resultados de esta investigación expresaron que, con la finalidad del registro de propiedad es manifestar seguridad jurídica inmobiliaria en el tráfico de inmuebles, una vez que exista relación de catastro con registros de la propiedad, se logrará una propiedad coordinada. Así mismo encargó constituir en el ordenamiento jurídico ecuatoriano dispositivos de coordinación entre el registro de la propiedad y el departamento de catastros.

Ezequiel (2017) cuya investigación ostenta como objetivo general: Examinar las acciones del adquirente de buena fe en las tradiciones de inmuebles en Argentina. Asume un campo metódico con un tipo dogmática, de enfoque mixto, de diseño descriptivo, de clase inductiva, recayendo un muestreo no probabilístico en 20 operadores de derecho especialista en civil de Córdoba, además los resultados de esta investigación expresaron que, las transferencias inmobiliarias realizado por la sociedad simplemente ligado mucho al desconocimiento genera una inestabilidad al sistema inmobiliario, y sobre todo una sobrecarga procesal, debido que se ven perjudicado derechos reales principalmente del adquirente de buena fe, simplemente por celebrar actos jurídicos que a plena luz son ilícitos sin contar con los presupuestos de validez y legalidad.

Pizarro (2014) cuya investigación ostenta como objetivo general: Estudiar el Sistema de transferencia de propiedad inmueble y su obligatoriedad registral. Asume un campo metódico con un tipo fundamentada, de enfoque mixto, de

diseño fenomenológico, de clase inductiva, recayendo un muestreo no probabilístico en 15 jueces de sala civil de Santiago, además los resultados de esta investigación expresaron que, es indispensable la existencia de una obligatoriedad de la inscripción de la propiedad cuando se genera las transferencias especiales, debido que brinda seguridad jurídica en la planificación inmobiliaria.

Por otro lado, se brindará teorías conceptuales de diversos autores como también normativas legales referentes a la problemática de la investigación, por ello se presentará los términos de fraude inmobiliario, seguridad jurídica, transferencia de bienes inmuebles, derecho a la propiedad y sistema de transferencia, consecuencias jurídicas, que así puedan sustentar la argumentación que se desea dar a conocer y puedan utilizarlas para futuras investigaciones.

Gonzales Barrón (2011) sostuvo que la propiedad forma parte de uno de los derechos constitucionales más importante de un Estado de derecho alcanzando su ponderación en todas las escalas del marco jurídico, aunque hay ciertas excepciones donde por necesidad estatal o la rigurosidad de una seguridad de carácter nacional, por la cual el Estado podrá expropiar bienes inmuebles, pero bajo el principio de la retribución, indemnizando a la persona afectada. Además, lo que recoge la carta magna recoge la inviolabilidad de la propiedad, siendo un derecho de naturaleza personalísima, por ende, se le reconoce los derechos reales a la persona que manifiesta su dominio sobre ella.

La propiedad, tiene su sostén constitucional en el art. 70º de la carta Magna, que recae la garantía de la inviolabilidad de la propiedad privada y precisando, que la propiedad tiene que estar profesar la conformidad con el bien común y cumpliendo a cabalidad las demarcaciones conforme a ley, producto a la naturaleza de su irradiación respecto a la competencia social que contiene el derecho a la propiedad. Asimismo, una definición similar esta ubicada en el código sustantivo de origen civil en el art. 923º, precisando que es el dominio lícito que autoriza emplear, gozar, disponer y reivindicar un predio, logrando ser practicado en fraternidad con el interés colectivo y en concordancia con las líneas limítrofes de la ley (Gutiérrez Camacho, 2013).

Camargo Nassar (2017) indicó que el propietario, es concebido como aquel que predomina su dominio sobre un predio, debido que es quien va a ser susceptible de deleitarse de todos los derechos que emana del marco jurídico frente al bien inmueble en virtud de la transmisión del predio, prevaleciendo el mutuo disenso para ser transferida. Excepto en algunos asuntos donde sea indispensable con obedecer al formulismo. El propietario puede comprobarlo a través de un acto jurídico simple, como un contrato, escritura pública, entre otros modos.

El bien inmueble es considerada como aquella entidad respecto a la cual recae el interés de las personas sujetas de derechos que participan en un vínculo jurídico real y obligacional. Empero, la gama de las entidades que suelen ser fructíferas, a la persona, prevalecen sobre los que por su necesidad son motivos de ser causa de vínculos legales (Espinoza Espinoza, 2016).

Castillo Alva (2011) postuló que a través de la Corte Suprema en el año 2010, con la Casación Lima N.º 4419-2009, como parte de la jurisprudencia que se refiere al propietario legítimo la cual es opuesto por lo establecido en la Casación Lima N.º 5745-2011, la cual precisan que el propietario legítimo, es aquel que aun así, han presentados documentos fraudulentos y realizados actos jurídicos sucesivas hasta llegar con un tercero de buena fe, especialmente es el caso de Jesus Yglesia Frías vs el Estado.

La diversidad de formas que se obtienen un predio se desprende y son auténticos, debido que el régimen judicial conserva muchos tipos de actos y negocios jurídicos que van a comulgar la obtención de un predio, ya que esta se resalta a través de un vínculo inmediato con el predio, dentro de los ejemplos base la apropiación, la prescripción, la transferencia predial, la enajenación, la herencia, de forma administrativa por parte del municipio, entre otros. Estas formas de adquisición, existe algunos casos que no serán indispensables quien fue el anterior propietario, ya que dicho poder se conseguirá del presente titular del predio, sin ninguna intervención del anterior propietario (Alcalá Díaz, 2018).

Soria Alarcon (2014) acotó que, con respecto a la transferencia de la propiedad seguimos teniendo un sistema declarativo, la cual no implica la obligatoriedad en su inscripción registral, debido a la idiosincrasia de la sociedad

ya que, a raíz del desconocimiento, se sigue viviendo en la informalidad en los diversos panoramas. Sin embargo, existen espacios donde no pueden solventar con todo el gasto del trámite, ya que no es compatible los costos con la realidad física, por esta razón existe una realidad en la cual no se puede tener un régimen constitutivo para las transferencias inmobiliarias.

Para la transferencia de los predios debe de resaltar el principio de mutuo consenso, que tiene su origen francés, a través de su código napoleónico, siendo cambiante a la naturaleza romana; ya que permite la sola celebración entre los involucrados como único presupuesto para la transferencia de los predios, debido que no es indispensable la tradición del inmueble, la cancelación del predio, ni otra rigurosidad, sino básicamente con el consenso mutuo (Ortega Piano, 2017).

Con relación al art. 949º del Código sustantivo, asume la transmisión de los predios, sencillamente se configura con la obligación de ceder un predio establecido con destino al acreedor, siempre y cuando existan preceptos legales distintos o acuerdo en contrario. De esta forma, se interpreta que solo basta con el consensualismo entre los involucrados configura al propietario, sin la premura de que se pueda anotar registralmente, debido que todavía practicamos el sistema declarativo (Vidal Ramírez, 2018).

Oviedo Alvan (2004) precisó que, en la adquisición de predios, su configuración esta basta en el cumplimiento de tres presupuestos, de carácter indispensable, la pertinencia subjetiva, la legitimación y el poder de disposición, que lo hace representativo a todos los propietarios para el disfrute del predio.

Para la protección de la propiedad el ejercicio procesal se trata de la figura jurídica de la reivindicación, practicándose cuando el propietario del predio, por alguna moción se desvincula con la posesión del predio o básicamente por la falta de empleo de esta, ya que el propietario es el que con su poder real debe de ejercer este derecho estipulado en el marco legal (Álvarez Jaramillo, 2015).

Arias Schreiber Pezet (2015) indico que, al no extinguirse la propiedad por la falta de posesión o por la carencia de su empleo, la figura de la reivindicación es perdurable, ya que se puede sostener, que la persona que no esté poseyendo no implica que no sea propietario del predio, sosteniéndose a través de lo que indica el marco jurídico. También, es digno agregar que ello no limita que la

reivindicación pueda confrontarse con la prescripción adquisitiva, por más que se haya cumplido con el tiempo establecido y los presupuestos conforme a ley.

El fin de la inscripción registral y la seguridad que emana a raíz del tráfico inmobiliario, lo que se expone es que la anotación concede la seguridad de las transmisiones prediales tanto de las personas que acudan a la institución a requerir datos del dueño para la próxima obtención de un predio como también la seguridad de aquella persona que tiene anotado su registro de su predio.

Respecto a la buena fe contemplado en el art. 2014 del código sustantivo, lo cual la buena fe se obtiene a título oneroso debido a un precepto del sujeto que en los registros públicos surge con funciones para concederlo, conserva su dominio una vez anotada su derecho, aunque acto posterior pueda ser susceptible a anulación, cancelación o resolución por motivos que se constituyan en los asientos registrales y en los títulos que se encuentra en calidad de archivados que lo van a respaldar. En este sentido, la buena fe se supone, aunque todavía no se demuestre que tenía conocimiento de la inexactitud de la anotación en el registro (Gonzales Barron, 2017).

La defensa del tercero adquirente de buena fe, nos coloca visiblemente en los derechos respecto a los predios, y no solo respecto a los derechos de naturaleza real, sino también personalísimos, sin menoscabo que se deba de resaltar la buena fe en el papel de la protección de los predios. Por esta razón, los bienes, son considerados como aquellas herramientas físicas o inmateriales, absolutamente detectadas e independizadas que desprende algún tipo de interés de naturaleza financiera; siendo estas últimas las insignias representativas de la conceptualización del bien (Alca Wuilber, 2014).

El tercero de buena fe, posee una jurisprudencia, considerada una posición primigenia en relación a la propiedad, tomando como peculiaridad la posesión de buena fe y su exigencia en merito a la obtención, debido que al obtener un predio debe ser antes verificada en la institución registral a través del principio de publicidad para alcanzar la legitimidad del verdadero titular que desea transferir (Barco Medrano, 2015).

En relación a la modificación de la ley 30313, repercute su importancia en la revisión de los títulos archivados, debido que las causales de nulidad o

ineficacia no deben de constar en las anotaciones de los asientos en el registro en los títulos que se encuentra bajo la calidad de archivado. En este sentido, el tercero que obtiene la propiedad sin la aparición de causales de nulidades al instante de la anotación del título que fue producto de la enajenación inmobiliaria, se considera que haya actuado de buena fe (Vidal Ramos, 2018).

Vidal Ramírez (2016) aludió que, a través de la jurisprudencia, del tercero de buena fe registral, no presenta analogía en relación al derecho de tercero de buena fe de carácter registral con el legítimo propietario. A través de la Casación N° 5745-2011, del año 2012, que se realizó en la Corte Suprema se puede evidenciar unos de los casos inmobiliarios más sonantes de fraude inmobiliarios donde le único afectado fue el Estado.

Fort Ninamancco (2014) indicó que el tercero adquirente tiene la obligación para la protección de su bien inscribirlos en la institución registral, para que pueda disfrutar de la seguridad jurídica que esta institución otorga con la anotación del título del predio. Esta exigencia es oportuna, ya que la anotación debe de defender la adquisición cuyo título desprende de este, ya que su simple anotación reviste de seguridad inmobiliaria en el sistema, debido que demarca una gran distinción ente los propietarios que inscriben su predio y los otros que no lo hacen. Si este tercero, no atona en los asientos correspondientes el título de su predio y si con el transcurrir del tiempo se anotan otros ajenas al suyo, no podrá disfrutar de la seguridad que otorga dicha institución y lo tendrá que reclamar judicialmente la nulidad o reivindicación del predio.

Ahora la apariencia jurídica, hace vislumbrar, el significado de quien posee un predio en particular, acarrea consigo una apariencia de un derecho, siendo esta una de las causas para la constitución de la configuración de la propiedad según el derecho sustantivo. En ese entonces, la posesión asume un papel protagónico para alcanzar la propiedad , que en el tiempo existe dos grandes vertientes, el primero respetando la teoría de Savigny, con su tesis subjetiva de la posesión, atribuye el animus domini al sujeto que se encuentra en la calidad de poseedor, que es aparato que conlleva conservarlo como propietario, mientras que la otra postura es la de Ihering, oponiendo a Savigny, precisando que la

posesión solo basta que un sujeto conserve el poder sobre un establecido predio, solo necesita la figura del animus tenendi (Morales Hervia, 2016).

Romero Ramaña (2007), indicó que, en el transcurso del tiempo, surgió una tercera postura que pertenece a Saleilleis, debido que hace referencia a la posesión, como un vínculo de subordinación, que el sujeto en calidad de poseedor tiene relacionado con el predio, y con eso este podrá ejercer el empleo, explotación y disfrute del mismo en la suma que lo crea conveniente a sus propios intereses personales. Asimismo, respecto a la apariencia y a la publicidad, dice que la primera nace cuando la segunda no está manifestada como base de esta, mientras la publicidad anhela es realizar conocimiento lo que es real lo que es existente y no lo que simplemente recae en apariencia.

El máximo intérprete de la Carta Magna, el Tribunal Constitucional, ha definido a la seguridad jurídica como aquel principio fundamental del Estado democrático de derecho, expresamente arraigado en la Carta Magna. Se basa de un importe axiológico superior sustentado en la naturaleza fundamental que se expande por todo el marco legal y tiene como finalidad preservar a la persona una perspectiva criteriosamente sustentada en relación de lo cual funcionara los demás poderes estatales, en general, de toda la sociedad, al desarrollarse íntimamente en la esfera del derecho y la proximidad de la legalidad (Chamané Orbe, 2015).

La seguridad jurídica es el estado de amparo que distingue toda persona con relación a su predio el cual se halla bajo la protección de los preceptos jurídicos que posee el sistema jurídico. Asimismo, si en un estado democrático, con un estado de derecho, la seguridad jurídica es considerada como el estado de defensa que se encuentra la sociedad con relación a la constitución de leyes que irradian la protección a derechos patrimoniales y extrapatrimoniales y los demás derechos fundamentales (Pajares Magallanes, 2016).

Gonzales Barrón (2017) sostuvo que el fraude son circunstancias que en la normalidad se ha destacado más allá en la desnaturalización de la esfera legal, que regocijan la falsificación de ciertas medidas o peso. En cambio, e el fraude inmobiliario estos se van a presentar de manera diferente, debida que se manifestará a través del ardid y engaño en una celebración de acto jurídico en la

previa transferencia de un predio, un claro ejemplo en el fraude inmobiliario se revelará por medio de la presentación de documentos cuya procedencia es adulterados, cuyos estos instrumentos privados o públicos son anotados o ejecutados.

La materialización del fraude en instrumentos, se origina en documentos simulados que no tienen ni una cierta originalidad, pero que a simple apariencia parece ser auténticas. El fraude inmobiliario está sumergido en dos posiciones, la falsedad orientada al control cuando el sujeto se ostenta la titularidad del derecho, pero existía circunstancias que no se podía comprobar ese derecho, por lo cual se ejecutaba la adulteración, de aquellos sujetos que pretendía adquirir de manera legal el bien materia de celebración, sin embargo la única herramienta en aplicación es la falsificación de documentos, pasándolo como originales mellando la verdadera titularidad del bien y por último la suplantación de identidad del verdadero titular del predio (Alejandre García, 2012)

Pasco Arauco (2018) precisó que en merito a la falsedad fortuita o accidental se origina cuando un sujeto, se aprovecha de un predio deshabitado, y ejerce sobre ella su posesión, sin ser el verdadero propietario del inmueble. Por esta razón, crea títulos fraudulentos para que recaiga sobre él la titularidad del predio, siendo unos de los casos con la mayor normalidad aplicada en la sociedad por su desconocimiento y otras por grupos delictivos inmersos especialmente en esta clase de fraudes en el sistema inmobiliario.

Las formas que se muestran el fraude inmobiliario, está sustentado en el ejercicio de grupos criminales que se aprovechan de circunstancias desfavorables para la apropiación ilegítima de predios y después enajenarlos a terceros que desconocen el origen de este, sino simplemente son engañados con una presunta titularidad para que el derecho de propiedad recaiga sobre ellos, presumiendo su presunta titularidad. En este contexto, existen distintos supuestos en las clases de engaño y consiguientemente la obtención que se originan, en primer lugar, se tiene al propietario que es sustituido por otro sujeto en el escribano, donde presuntamente se transmite su propiedad, ya que una vez que se obtenga el predio este seguidamente transmite el predio a otro sujeto (Rimascca Asunción 2015).

Soto Coaguila (2016) postuló que el fenómeno más grande en la sociedad que genera la inseguridad es el tráfico inmobiliario, debido que el único afectado de esta presunta celebración contractual es el comprador, ya que puede ser susceptible que dicha transferencia no surta los efectos de su consumación. Para lo cual la anotación del próximo asiento en el sistema registral permanecería sin ningún efecto, mientras que en otro supuesto radica en el contrato revocado que puede servir de plataforma para que el primer adquirente transmita el mismo derecho a un tercero. A través de una celebración de un contrato legítimo, entonces es donde radica la incertidumbre, si esta nulidad recae en las demás. El marco legal, conviene una inmunidad contra la nulidad del acto jurídico anterior, debido que los acuerdos jurídicos que provienen de nulidad, por el simple suceso de generar confianza en un registro supuestamente arraigado de validez, por lo que el tercero adquirente de buena fe sostiene sobre él, la inmunidad, perjudicando al titular originario.

Uno de los descubrimientos más resonantes que se presenciaron en el Perú, fue del destape a través de los medios de comunicación de la banda criminal, catalogado como el Caso Orellana, que nos demostró el debilitamiento del sistema registral peruano, con este antecedente en el año 2015, entro en vigencia la Ley N° 30313, que es aquella Ley que autoriza la oposición al procedimiento de anotación en el sistema registral y revocación de dicha anotación en el asiento por motivos de la sustitución de identidad o la adulteración de documentos, esto trajo como consecuencia las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código sustantivo y consiguientes; además del sistema jurídico (Vidal Ramos,2018)

Gonzales Barron (2017) precisó que uno de los artículos importantes es el 1º que señala que la finalidad de la ley es resguardar y revocar las actuaciones fraudulentas que mellan la seguridad jurídica; ya que para alcanzar con dicho resultado es indispensable regular cuatro operaciones absolutas: la contradicción al trámite, la revocación del asiento registral, la alteración de la legitimación y fe pública en el derecho sustantivo, todo esto ha provocado también algunas modificaciones a la ley notarial.

### **III. METODOLOGÍA**

En este espacio, estará conformada por una base metódica, puntualizando cada componente, como el tipo, método, diseño y modo, también seguido con una matriz apriorística donde se descompondrán las categorías, subcategorías y criterios, individualizándose a los participantes que asumirá el rol de muestreo no probabilístico, se construirá el instrumento formulándose las preguntas para aplicarlas con la entrevista, para la recaudación de informaciones que previamente se tendrá que organizar a través de la triangulación y atlas.

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

##### **3.1.1. Tipo de investigación**

Hernández y Mendoza (2018) indicó que, la indagación de este estudio se aplicará el tipo básico ya que tiene como objetivo examinar y originar nuevo conocimiento, ya que está dirigido a ampliar los postulados científicos de una determinada ciencia.

El tipo de investigación es Básica, debido a que es netamente teórica, mientras que su único objetivo es ampliar y alcanzar una gama de nuevos conocimientos mediante el análisis de las categorías y subcategorías que se desglosan de las unidades (Quezada Lucio, 2015)

##### **3.1.2. Diseño de investigación**

Hernández et al (2014) postuló que se identifica con el diseño fenomenológico y luego se seleccionan datos de las personas que lo han experimentado, la finalidad es desarrollar una descripción conducida que se genera de la experiencia de los participantes, lo que vivenciaron y de qué forma lo hicieron. Puntualizar y detallar que cada participante y sus perspectivas que se generan colectivamente. Las diferentes apreciaciones, pensamientos o criterios sobre este.

##### **3.1.3. Método**

Cabrera Fischer (2017) postuló que el elemento en los estudios de carácter cualitativo, se trataría de métodos inductivos, poseyendo como peculiaridades emplazar novedosas posiciones obteniendo las conclusiones globales desde las premisas específicas. Asimismo, asume también la práctica de un método

documentario que es plenamente subjetivista articulando inmediatamente con el modo cualitativo.

### 3.1.4. Enfoque

Hernández y Mendoza (2018) precisaron que en los estudios de carácter cualitativo prevalece su naturaleza crítica, subjetiva e inductiva, asumiendo teorías personalizadas y ordenadas a través de las opiniones describibles de los fenómenos que se experimenta a través de instrumentos y técnicas como la entrevista.

### 3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.

**Tabla 1.**

*Matriz Apriorística de categorías y de subcategorías*

<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Criterio 1</b>	<b>Criterio 2</b>
Seguridad jurídica de la propiedad inmueble Arrazola (2014)	Principio de seguridad jurídica Avendaño (2017)	Aspecto subjetivo Ávila (2015)	El contrato de compra venta Carrillo (2019)
Inscripción registral de la propiedad inmueble Fortunat (2016)	Garantías jurídicas y sus costos altos de inscripción registral Rodríguez (2015)	Falta de obligación de inscripción registral Morales (2015)	Publicidad registral Ramos (2016)
Sistema de transferencia de propiedad inmueble Parra (2015)	Teoría consensualista Valdez (2016)	Formalidad de los bienes inmuebles Lavalle (2016)	La normativa establecida en el código civil art 949 Rioja (2016)

### 3.3. Escenario de estudio

Debido a los problema social, este presente investigación se lleva a cabo con los profesionales especialistas y también las personas naturales, el aporte de cada uno será aplicable en el análisis de problema, ellos están localizados en los juzgados y estudios jurídicos localizados en Lima centro, y las personas naturales que han sido participes de estos conflictos judiciales; por lo tanto se realizará a través de los correos electrónicos de cada participante, medio por cual se remitirán las entrevistas pertinentes y del mismo se obtendrá las respuestas adquiridas por los participantes.

### 3.4. Participantes

La selección de los participantes se llevó debido a que al recabar información esta deben tener los criterios de representatividad, pertinencia y la predisposición, nos enfocamos en quienes componen los especialistas debido a sus experiencias nos pueden brindar desde el ámbito jurídico, sus conocimientos en la práctica, la vivencias y estudios, nos ofrecerán una información más confiable, poder comprender el tema, se hace mención a los especialistas abogada en lo civil, abogada notarial y registral, abogada de saneamiento físico legal de predios (Hernández.et al., 2014).

**Tabla 2.**

*Características de los participantes*

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Lugar de Trabajo</b>	<b>Experiencia</b>
Eliana Quispe Mendoza	Abogada	Derecho registral	SUNARP- La Molina	10 años
Elba Quispe Bautista	Abogada	Derecho Civil	Sala Civil- Alzamora Valdez	6 años
Janet Loyola López	Abogada	Derecho Notarial y registral	Estudio Jurídico J&L	4 años
Diana Ricalde Guerrero	Abogada	Derecho Inmobiliario y <u>saneamiento legal</u>	Estudio Jurídico D&R	5 años

---

Lenon García Farias	Tercero Adquiriente	Comerciante	Inmobiliaria Chimú S.A.C.	8 años
------------------------	------------------------	-------------	------------------------------	--------

---

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.**

#### **3.1.5. Técnica**

La entrevista es una forma de técnica que accede obtener datos a través de una conversación personal, entre el entrevistador y el entrevistado de esta forma el investigador pueda lograr de recaudar la información útil. Su ventaja principal es que las personas que forman parte de esta situación proveen los datos referentes a sus conductas, sentires, deseos, actitudes y expectativas, el tipo de muestreo es no probabilístico (Quezada Lucio, 2015).

#### **3.1.6. Instrumento**

En esta investigación se utilizará la entrevista semiestructurada, con la finalidad de asegurar que los entrevistados realizaran preguntas de manera nivelada esto es, en orden conforme a la guía de entrevista plasmada en recabar datos que permitan poder analizar y la realidad conocida por el participante (Hernández y Mendoza, 2018)

### **3.6. Procedimiento**

A través de una solicitud de consentimiento se logró tener la participación de los entrevistados de la presente investigación, el consentimiento fue entregado de forma membretada, donde se indicara el cargo y especialidad de cada especialista a quienes se realizará la entrevista, esta será enviada a sus centros laborales a través del medio presencial o virtual, ya que se debe hacer el seguimiento necesario para obtener una cita personalizada o de forma virtual ya que se debe obtener la información necesaria ya que permitirá que todo lo recabado sea usado de forma útil para analizar cada pregunta formulada y el concepto de sus respuestas señaladas. (Cabrera Fischer, 2017).

### **3.7. Rigor Científico**

Durante el enfoque cualitativo, se realiza una labor de calidad ya que su finalidad es el rigor metódico. Los especialistas en el rubro han considerado una serie de posturas para instaurar confiabilidad, validez y objetividad cualitativa, que son

válidos por la mayoría de investigadores, Cabe sugerir que se aplican tanto al proceso como a los resultados (Quezada Lucio, 2015).

La credibilidad es un símbolo de eficacia teniendo en cuenta que el tesista ha asumido el rol completo y recóndito de las vivencias, opiniones y conocimientos de los entrevistados individualmente que tengan mayor similitud con la aproximación temática. La credibilidad tiene la virtud de vincularse con la capacidad para endosar lenguaje, posturas, emociones y desde la postura de los entrevistados (Cabrera Fischer, 2017).

Hernández y Mendoza (2018) mencionaron que la metodología de la investigación en el rigor científico se caracteriza por 4 elementos: la Dependencia es la revisión de todos los resultados de la investigación, conformabilidad garantiza la investigación en el trabajo de campo del investigador, credibilidad es la valoración de los argumento que se presenta en la investigación y que son fiables y expresados en los resultados, y transferencia no prioriza en resultados en la investigación si no determina en la similitud que exista en el contenido del estudio.

### **3.8. Método de análisis de información**

El Atlas. Ti es un tipo de herramienta que tiene la función de realizar el contraste de información de las distintas citas que se puedan introducir a la plataforma, asimismo sirve para organizar en códigos, memos y categorías a fin de contrastar la información de varios entrevistados o perspectivas. (Cabrera Fischer, 2017)

Quezada Lucio (2015) mencionó que el Atlas. Ti es una herramienta informática de programa software es permitido todo trabajo de investigación cualitativa, con el poder de garantizar y asegurar la validez por el cual se necesita un software especializado para el análisis y permita recolectar datos, categorizar e intervincular de diversos documentos de confiabilidad y permite extraer todos los datos en un análisis así obteniendo los resultados.

### **3.9. Aspectos éticos.**

Los principios éticos, en primer lugar, se aplican en el cumplimiento del protocolo en el proceso de investigación de la Universidad César Vallejo prevaleciendo los estándares implementados por la Sunedu. El programa turnitin permite y genera

fiabilidad de la originalidad del trabajo, los documentos que respaldan la formalidad de la investigación, estas fuentes requeridas es el manual de normas apa y otros. Además, se respetará la autoría y propiedad de los libros consignados y se respetará la confidencialidad de los participantes dentro de la investigación.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tabla 3.

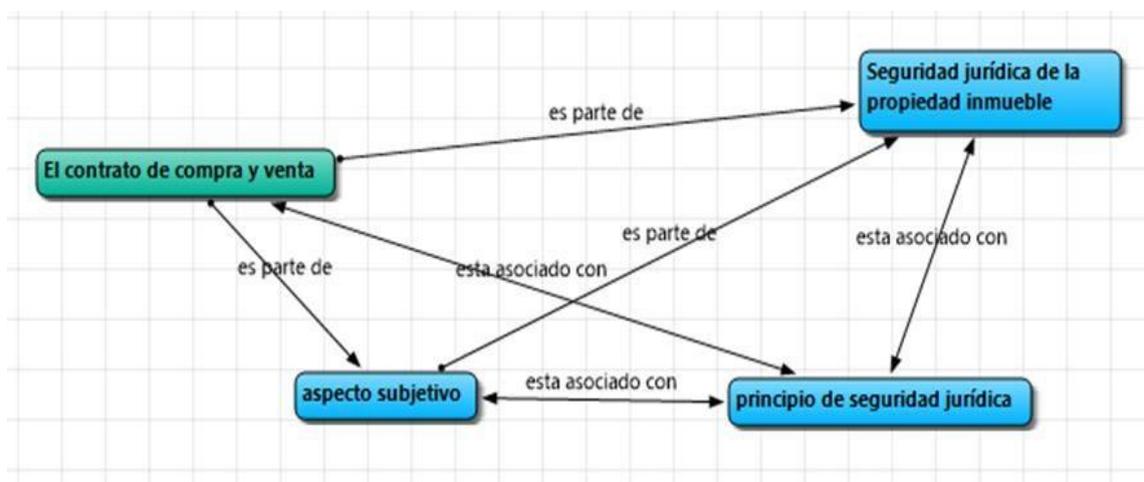
*Resultados primera categoría*

##### **Categoría 1: Seguridad jurídica de la propiedad inmueble**

Es vital que exista confianza en el mercado, para que las personas puedan contratar. Ante esta situación, se protege al individuo de los predios que serán vendidos, para que no se oferten de mala fe por medio de contratos fraudulentos ocasionando una diversidad de fraude. Existen supuestos donde se comienza a quitar credibilidad, tal es así que se traduce en la oponibilidad de la propiedad no inscrita, la revisión de posesión, prescripción contra tabulas, la aplicación del estado civil no inscrito y la revisión de las anotaciones preventivas. Existe el famoso poder de la transcripción de levantar las hipotecas inscritas, hoy nuevamente está en agenda un pleno para discutir si una prescripción que nunca se publicitó, por ejemplo, si una persona A tiene una hipoteca sobre la casa de otras personas y luego aparece un usuario B que se considera como un dueño por prescripción adquisitiva, para evitar esto, se debe de determinar un titular de propiedad y de gravamen. En el Perú hay diversos supuestos, que dan a entender que cada vez más hay una intención de mellar la confianza, dándole paso a situaciones extra registrales, el supuesto legitimar un despojo en perjuicio de una persona X que originariamente era el titular del bien inmueble.

Figura 1.

*Red de información de la categoría Seguridad jurídica de la propiedad inmueble*



**Tabla 4.**

*Resultados de segunda categoría*

---

**Categoría 2: Inscripción registral de la propiedad inmueble**

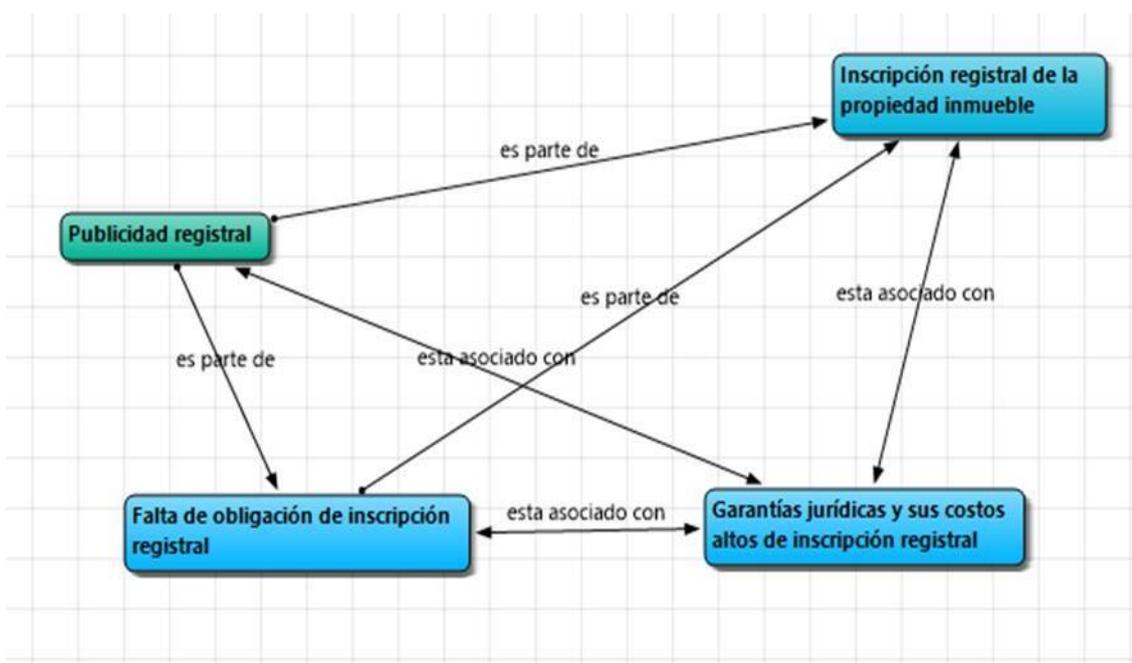
---

Para realizar la inscripción registral de título de propiedad en la Sunarp, se tiene en consideración la solicitud de inscripción del título, mismo que es un documento que no tiene costo y se consigue en las oficinas de Sunarp, asimismo la parte notarial de la escritura pública, el documento de identidad del sujeto que va a adquirir el título de la propiedad inmueble y el pago de derechos para que se realice el registro correspondiente. Se consideran los escenarios de la posesión del bien que es la actitud que desarrolla el propietario al hacer uso y disfrute sin límite de su derecho de propiedad que se encuentra otorgado ya sea mediante instrumento público de fecha cierta o en una inscripción en los asientos registrales de la partida registral del inmueble. Por otro lado, se tiene a la partida registral del inmueble en donde encontramos todas las características del inmueble, su dominio y las cargas y gravámenes, así como el rubro de otros en donde se reflejará todas las condiciones para que sea soporte para el tercero adquirente de buena fe

---

**Figura 2.**

*Red de información de la segunda categoría Inscripción registral de la propiedad inmueble*



**Tabla 5.**

*Resultados de tercera categoría*

---

**Categoría 3: Sistema de transferencia de propiedad inmueble**

---

Las personas pueden ser engañadas al momento de adquirir una propiedad porque si no se inscriben su dominio o cargas, los terceros se enterarán la condición que tiene al momento de querer adquirirlo. Es una de las razones por las cuales muchas inscripciones o transferencias muchas veces tienen demora en esta regularización; también, la falta de cultura registral, ya que muchas veces por desconocimiento hace que la persona conserve el instrumento público pero que no llega a registrarlo y de esta forma inscribirlo para que produzca los efectos de publicidad. Además, la falta de regulación de la obligatoriedad de la inscripción registral ha originado desventajas, ya que muchas veces se presta para el fraude o tráfico inmobiliario, ya que estos operadores actúan en base a los antecedentes registrales y a la falta de actualización de las mismas, así como el problema de la duplicidad de registro, muchas personas se aprovechan de estas situaciones para generar documentos fraudulentos.

---

**Figura 3.**

*Red de información de la tercera categoría Sistema de transferencia de propiedad inmueble*

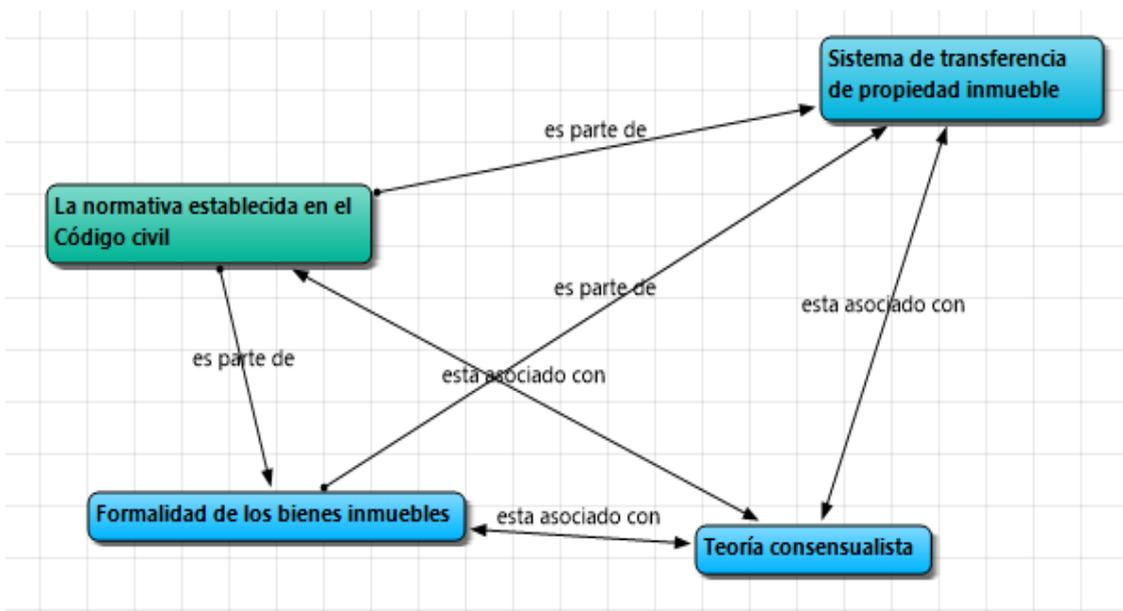


Figura 4.

Red de información general

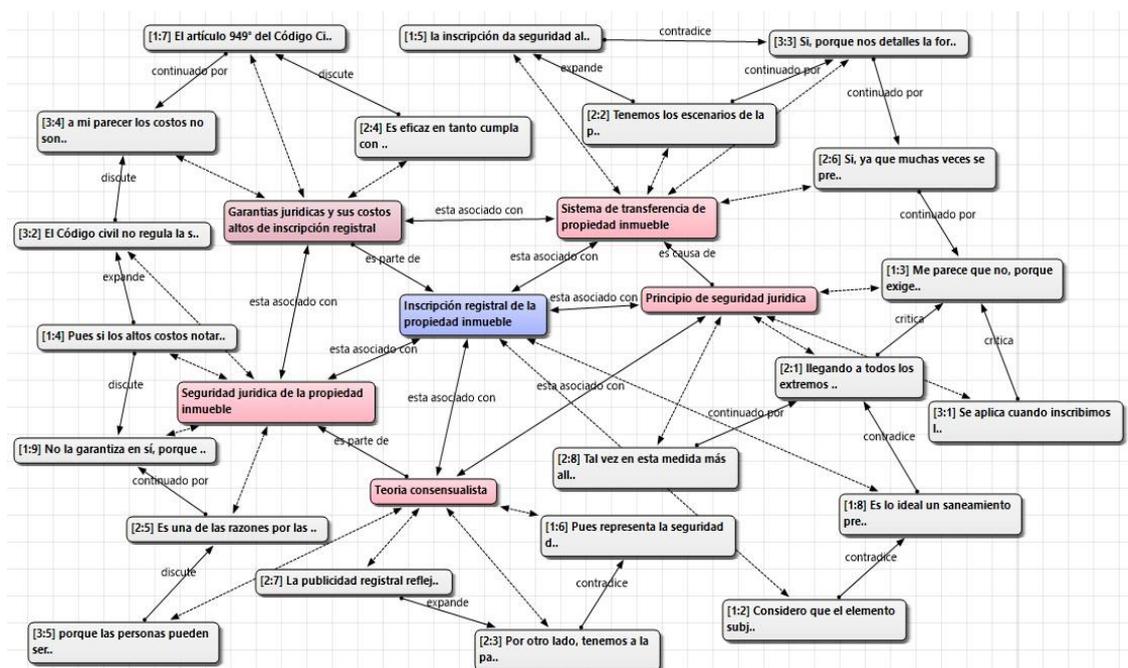


Figura 5.

Nube de palabras



Como primer hallazgo, respecto a nuestro objetivo general Explicar a qué se debe el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles, los entrevistados de diversos centros de

estudios Jurídicos, el poder Judicial y la Superintendencia Nacional de los registros públicos (Sunarp) son partícipes de esta investigación; el entrevistado EQB2 considera que, toda transferencia de inmuebles dentro de la seguridad jurídica las proporciona la presencia del notario para que luego se logre la inscripción registral, lo cual discute con el entrevistado JLL3 precisa que, el principio de seguridad jurídica se aplica siempre en cuando las transferencias de dominio y demás actos en registros públicos, asimismo EQM1 postula que, llegando a todos los extremos del país, la finalidad es inclusiva, haciendo de que se plantee de forma simple la cultura registral. Ahora con referente a la transferencia de los bienes inmuebles, tendrá su soporte en el principio de fe pública registral. Por otro lado, el entrevistado LGF5 considera que adquirir una propiedad es una inversión importante y por ello es necesario tomar todas las medidas necesarias para evitar ver vulnerado nuestro derecho de propiedad. Sin embargo, una vez realizada la compra, es posible que se presenten complicaciones que afecten a ese derecho y que no sepamos identificar si se trata de un fraude o un incumplimiento de contrato.

En ese mismo lineamiento la entrevistada DR4 considera que, la transferencia de un bien inmueble no necesariamente da la obligatoriedad de que el acreedor, es decir aquel sujeto que tiene la facultad de exigir una obligación a la parte que ha vendido o desea vender el bien, logrando a su vez que, el acreedor tenga la facultad de inscribir o no su bien inmueble, en caso de no inscribirlo, corre el riesgo de que la otra parte pueda realizar otra transferencia, debido a que el bien inmueble estaría aún bajo su nombre. Asimismo, estos hallazgos guardan una cierta cercanía con lo estudiado por Buitron (2018) cuya investigación ostenta como objetivo general: Determinar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario. Asume un campo metódico con una investigación básica, de enfoque cualitativa, de diseño fundamentada de método inductivo, alcance explicativo, recayendo un muestreo no probabilístico de 15 personas especialista en derecho inmobiliario, además los resultados de esta investigación expresaron que, el papel que cumple el tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario es el instrumento por la cual se está sustentando los falsificadores para constituir un aspecto jurídico de legalidad y así, hacer que el legítimo.

propietario pueda rescatar y gozar su anhelado derecho, a pesar que se hay celebrado un sinnúmero de actos jurídicos y este le genere la imposibilidad que el legítimo propietario pueda recobrar su predio, más aún cuando se tenga mecanismos probatorios que hayan provocado la adulteración de documentos y su carente obligatoriedad en la inscripción registral. Debido que todos nuestros hallazgos deducen que el fenómeno del fraude en el sistema inmobiliario es producto por la falta de obligatoriedad en la inscripción registral de títulos producto de las transferencias de los predios a través de las celebraciones de actos jurídicos

Como primer comentario, se puede señalar que, ante la circunstancia donde el sujeto pasivo, es decir quién tiene la etiqueta de acreedor o receptor del bien inmueble, es aquel que tiene la facultad de inscribir su bien inmueble en la Sunarp, sin embargo, no siempre hay una obligatoriedad para que el acreedor de la obligación pueda realizar esta inscripción, debido a la no obligación y al olvido o la dejadez de la parte que compra el predio o bien inmueble, provocando vacíos que la otra parte pueda aprovechar a fin de perjudicarlo económicamente, vendiendo o transfiriendo un bien fraudulentamente.

Como segundo hallazgo, respecto a nuestro primer objetivo principal Identificar por qué se vulnera la seguridad jurídica del adquirente en las transferencias de bienes inmuebles, el entrevistado EQB2 considera que, en la seguridad jurídica el elemento subjetivo lo constituye la buena fe del comprador y el elemento objetivo lo constituye la inscripción del inmueble transferido, tal como se desprende de la lectura del artículo 1135° del Código Civil, mientras que el entrevistado JLL3 considera que, el código civil no regula la seguridad jurídica en su tenor literal, lo cual deja en total desprotección a una parte que desea realizar la compra de un bien, y luego no haberlo inscrito correctamente a la entidad correspondiente, ya sea por desconocimiento o postergación debido al aspecto económico, lo que complementa con lo señalado por LGF5 en que, la seguridad jurídica objetiva postula la existencia de un *ius certum*, que permita al individuo prever y calcular como serán resueltos los conflictos y las contingencias que eventualmente puedan perturbar su programa de aprovechamiento económico de sus recursos. Hay seguridad jurídica allí donde reina la confianza de que el

disfrute del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico (que constituye el objeto del derecho subjetivo) no está amenazado por el riesgo de conductas ajenas.

En ese mismo lineamiento, coinciden con lo estudiado por Sepúlveda y Saquel (2017) cuya investigación ostenta como objetivo general: Explicar la seguridad jurídica en la transferencia inmobiliaria y las consecuencias de fraude en el sistema chileno. Asume un campo metódico con un tipo dogmática, de enfoque cualitativa, de diseño fundamentada, de clase inductiva, recayendo un muestreo no probabilístico en 10 abogados independientes civilistas de Santiago, además los resultados de esta investigación expresaron que, con la finalidad del registro de propiedad es manifestar seguridad jurídica inmobiliaria en el tráfico de inmuebles, una vez que exista relación de catastro con registros de la propiedad, se logrará una propiedad coordinada. Así mismo encargó constituir en el ordenamiento jurídico ecuatoriano dispositivos de coordinación entre el registro de la propiedad y el departamento de catastros. Nuestros hallazgos con este estudio coinciden que, si existe una gran vulnerabilidad de la seguridad jurídica del adquirente, debido a que el mismo se encuentra en una situación delicada y vulnerable porque no hay una ley o reglamento que obligue al otro sujeto a cumplir con su presencia hasta el momento de la transferencia del bien inmueble, entonces es cuando se puede concretar un tipo de fraude inmobiliario si no se cumple como es debido el trato de compra venta entre ambas partes.

Como comentario, se vulnera la seguridad jurídica del adquirente en el momento en el que este hace un contrato de compra venta de un bien inmueble, ya sea un terreno o predio ya construido, sin embargo, el sujeto adquirente al tener toda la facultad de inscribir el bien, no existe un reglamento que le ampara para que pueda realizar una inscripción completa una vez que el bien haya sido transferido conforme a ley. Asimismo, la transmisión de la propiedad es sin duda alguna un acto completamente formal, donde una persona adquiere esos derechos de propiedad de un determinado bien activo, ya sea de manera natural o jurídica.

Como tercer hallazgo, con referente a nuestro segundo objetivo Determinar por qué se practica la falta de obligatoriedad en la inscripción registral en el

código civil peruano, el entrevistado EBQ señala que, no es eficaz la transferencia debido a la no exigencia únicamente del título, mas no la inscripción, misma que funciona como elemento de seguridad; asimismo el entrevistado DR4 considera que las personas no deben de ser engañadas al momento de adquirir la propiedad porque si no se inscriben su dominio o cargas nunca los terceros se enteran que condición tiene un bien inmueble al momento de adquirirlo, lo cual provoca inconvenientes jurídicos y bastante vulneración respecto a los derechos de propiedad de los adquirentes. Por otro lado, se tiene la partida registral del inmueble en donde encontramos todas las características del inmueble, su dominio y las cargas y gravámenes, así como el rubro de otros en donde se reflejará todas las condiciones para que sea un soporte para el tercero adquirente de buena fe; asimismo el entrevistado EQM considera que, los contratos de compraventa de bienes inmuebles solo son eficaces si cumplen con los parámetros impuestos y no se advierte o sospecha de cierta irregularidad, debido a que se caería en la mala fe, motivo por el cual no tiene alguna protección jurídica, se presume la buena fe de las partes. Por otro lado, el entrevistado EAV5 considera que, la falta de cultura información se actúa la buena fe, puede ser perjudicial ya que tendría desventajas en garantizar la propiedad. Por cuestiones de seguridad y legalidad todos los contratos se deben registrar y las instituciones públicas tienen que trabajar en una mayor publicidad a la población.

En ese mismo lineamiento, guarda mucha relación con lo estudiado por Bances (2019) cuya investigación ostenta como objetivo general: Explicar la no obligatoriedad de la Inscripción registral de la propiedad inmueble y los posibles fraudes inmobiliarios. Asume un campo metódico con una investigación dogmática, de enfoque cualitativa, de diseño correlacional, de método inductivo, recayendo un muestreo no probabilístico de 10 jueces civiles de Lima centro, además los resultados de esta investigación expresaron que, la inexistencia legal de una obligatoriedad en la inscripción registral para otorgar autenticidad y mayor respaldo del derecho atribuido al propietario, este sistema de inscripción deja un gran espacio para la ocurrencia del fraude registral, como la doble venta quienes adquieren surge con derecho para establecer en los registros públicos, dejando al libre albedrío de la sociedad su respectivo registro que no permitiría la presunción de certeza en el derecho inscrito. Guardan mucha relación nuestros hallazgos con

este estudio, debido que no se puede presumir la mala fe de los contratantes de una serie de actos jurídicos, ya que prevalece la existencia de vacío legal y del desconocimiento popular para la protección de los bienes inmuebles, lo que genera la falta de obligatoriedad para la inscripción inmobiliaria en los registros públicos, además por nuestro sistema declarativo.

Como comentario, se puede considerar que, si un sujeto desea comprar un bien inmueble, lo primero que debe de considerar es si ese predio tiene duplicidad catastral, luego revisar todas las características legales, así como el historial de los antiguos propietarios para saber si se está tratando con la persona natural o jurídica correcta, luego considerar también si la transferencia del bien inmueble se está realizando con el verdadero dueño, para evitar simulaciones de ventas, o transferencias insuficientes, es también importante considerar que al momento de realizarle la compra venta y posteriormente la transferencia, se debe de obligar a la inscripción pronta para evitar inconvenientes dentro del proceso judicial.

Como último hallazgo, con respecto a nuestro tercer objetivo específico Demostrar por qué el sistema de transferencia de propiedad inmueble coadyuva en el fraude inmobiliario, el entrevistado EQM1, JLL3 y LGF5 consideraron que, la razón por la cual la transferencias inmobiliarias provoca el fraude inmobiliario es debido a la falta de protección legal, carente de seguridad jurídica y de flexibilidad en el marco normativo, cuando se permite la celebraciones de actos jurídicos sin que se requiera el cumplimiento de requisitos de forma y fondo. Además, el participante DRG4 precisa que, ya no solamente debe de evaluarse la cantidad de asientos que exista, no solamente deba considerar los títulos archivados históricos que existen en la partida del bien inmueble, sino que también se debe de ver físicamente la posesión para descartar que haya una persona que pueda tener un derecho no publicitado y que resulte contradictorio con el del sujeto pasivo.

En ese mismo lineamiento, estos hallazgos cuentan con mucha similitud con lo estudiado por Bances (2019) cuya investigación ostenta como objetivo general: Describir el Sistema de transferencia de propiedad inmueble frente a los fraudes en la inscripción registral. Asume un campo metódico con una investigación pura, de enfoque cualitativa, de diseño fenomenológica, de método

inductivo, de alcance explicativo recayendo un muestreo no probabilístico de 15 abogados con especializaciones en derecho civil de Chiclayo, además los resultados de esta investigación expresaron que, este sistema de inscripción de propiedad inmueble bajo la simple aprobación, conlleva a la clandestinidad e inversión económica, al no estar establecida en la inscripción registral, si contara con la debida publicidad permitiría la presunción de certeza en el derecho inscrito, previniendo todo acto ilícito celebrado de forma irregular (donación, prescripción, compraventa, transferencia y etc.) quienes adquieren, caen en el perjuicio del fraude registral, mellando sus derechos de todos los involucrados, especialmente del tercero adquirente de buena fe. Estos hallazgos guardan relación con nuestro hallazgo debido que al no estar consignado en el marco normativo los lineamientos de formalidad para las transferencias de predios, nos otorga la libertad para la celebración de actos jurídicos que conllevan al fraude inmobiliario.

Como último comentario, se considera que, puede existir una transferencia de derecho ineficaz, de un sujeto "X" a un sujeto "A", para que el sujeto "A" pueda brindar un derecho a un sujeto "C", entonces se tiene el caso en el que, el sujeto que vende un bien inmueble transfiriéndolo, después de una transferencia ineficaz, posiblemente las futuras transferencias que realice sean de manera ineficaz o tal vez nunca tuvieron esa facultad de transferencia. Se dice que, si a una persona se le falsifique su firma, y esto determina que se le brinde a la persona A, la misma que realizaría la transferencia a la persona "C", entonces según lo que indica el artículo 70 de la constitución de 1993, es que se garantice el derecho de propiedad, considerándolo como inviolable, ya que se ejerce en armonía con el bien común dentro de los límites de ley.

## **V. CONCLUSIONES**

- 1.** Se concluye, respecto a la deficiencia en la inscripción de los títulos de propiedad, y si se han realizado estrategias para promover la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles, se concluye en que no se han dado hasta la fecha facultades de protección para un sujeto que realice una compra venta con otro sujeto (vendedor) provocando que éste al desamparo legal en caso no llegue a inscribir el bien a registros públicos, perjudicándose en caso de que el sujeto vendedor transfiera el bien a un tercero para satisfacerse económicamente frente a los intereses del sujeto adquirente.
- 2.** Asimismo, se concluye que, se vulnera la seguridad jurídica del adquirente frente al sistema registral de los bienes inmuebles debido a que no existe un adecuado protocolo de seguridad por parte de la Sunarp, así como muchos compradores o adquirentes no siempre suelen revisar el número de asientos, si existen casos de duplicidad de partidas o si existen personas habitando el lugar, debido a que en nuestra legislación se pueden vender bienes inmuebles con deudas, con sujetos precarios, lo que afecta directamente a la persona que desea adquirir el bien inmueble.
- 3.** Se da la falta de inscripción debido a que en el código civil no se señala alguna forma de obligatoriedad en la inscripción, sino todo lo contrario, se da la facultad al sujeto adquirente de tener la opción de inscribirlo o no bajo su titularidad, lo cual puede dar gran desventaja al adquirente, en caso de que la otra parte actúe de mala fe y realice otra transferencia distinta.
- 4.** Por último, se concluye en que, la seguridad jurídica se puede brindar si en caso el código civil señalará expresamente que debe el sujeto adquirente no solo exigir la obligatoriedad de la transferencia, una vez que se haya realizado el contrato de compra venta de bien inmueble, sino la inscripción en la Sunarp, a fin de evitar transferencias fraudulentas futuras.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Debido a los resultados obtenidos en la investigación, poder recomendar lo siguiente:

Se recomienda que, se evalúe la zonificación para evaluar el precio y la edificación, también se debe de evaluar que todos los documentos estén conforme a ley, así como solicitar la copia literal en la Sunarp de manera virtual o presencial, desde que se registró hasta el último asiento registral, también la hoja resumen, sea de predio urbano con sus descripciones legales, debe de solicitar la minuta de compra venta, misma que debe de estar acorde con lo que dice la municipalidad y luego el registro.

Como segunda recomendación, se señala que, los adquirentes deben de verificar cada uno de los asientos registrales, y se verificará si hay una hipoteca registral, asimismo si en caso la compra futura de bien inmueble se realizará a través de una inmobiliaria, debe de observarse todas las cláusulas inmobiliarias, así como evaluar si la inmobiliaria está vinculada a una financiera para brindar mayor seguridad jurídica.

Asimismo, se recomienda evaluar los contratos, ya sea conforme a la estructura y la forma de pago, porque puede existir distintas transferencias, y según lo que señala el código civil respecto a la fe pública registral, protege al tercero de buena fe a título oneroso, con ello se protege al tercero que se dice ser de buena fe.

Como última recomendación, se debe de implementar modificaciones en la ley registral para que se brinde obligatoriedad a las partes de cumplir con la inscripción, teniendo más consideración los derechos del comprador que el tercero de buena fe, asimismo, establecer protocolos que garanticen el derecho a la propiedad de la parte acreedora.

## REFERENCIAS

- Alca Wuilber (2014). *Los Registros Públicos – Perspectivas desde la SUNARP - RENIEC*. (1º Ed.). Lima, Perú: Idemsa Editores
- Alcalá Díaz (2018). *Información catastral y sistema de seguridad jurídica preventiva: Un modelo de buenas prácticas*. Revista Scielo (7792). <https://cutt.ly/gmgu3vc>
- Alejandro García (2012). *Falsedad documental y falsedad testimonial: estudio histórico-jurídico de dos tipos delictivos*. Madrid, España: Dykinson
- Alvarez Jaramillo (2010). *Derecho inmobiliario Registral* (3º ed.). Lima, Perú: Juristas Editores
- Ancajima Woolcoot (2017). *Ventajas de tener un registro constitutivo para la transferencia de propiedad*. Revista Scielo (9953). <https://cutt.ly/0mgitWw>
- Antilio Arglon (2008). *Derecho Registral* (2º ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Arias Schreiber Pezet (2015). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Arruñada Bueno (2004). *El seguro de títulos de propiedad*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. (6854). <https://cutt.ly/QmqiDjZ>
- Atienza, M. y Ruiz, M. (2016). *Ilícitos atípicos*. Madrid, España. Editorial Trotta.
- Avendaño Arana (2015). *La legislación para prevenir y corregir las acciones fraudulentas en los registros públicos*. Lima Perú: Gaceta Civil y Gaceta procesal civil.
- Bances Chávez (2019). *El fraude registral: análisis institucional del sistema nacional de los registros públicos – SINARP y de la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP* (Tesis de Postgrado). <https://cutt.ly/wmgosQA>
- Bances Yasquen (2019). *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos* (Tesis Pregrado). <https://cutt.ly/7mgouJM>
- Barea Medrano (2015). *La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria*. Revista Scielo (1391). <https://cutt.ly/Fmgid3m>

- Bernales Bermúdez (2016). *La Constitución de 1993. Análisis Comparado*. Lima, Perú: San Marcos Editores
- Buitrón Changra (2018). *El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario*. (Tesis de Pregrado). <https://cutt.ly/2mgojxP>
- Bullard González (2003) *Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía*. Lima, Perú: Palestra Editores
- Cavallé Cruz (2015). *El notario como garante de los derechos de la persona*. Lima, Perú: Jurista editores
- Cabrera Fischer (2017). *Metodología de la investigación científica*. Cordova, Argentina: Editorial Nueva Librería.
- Camargo Nassar (2017). *Seguridad jurídica de los actos celebrados respecto de bienes inmueble adquiridos en remate judicial*. Revista Redalyc (1368). [file:///C:/Users/PC/Downloads/SeguridadJuridicaenlaadquisiciondebienesinmueblesconanexo%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/PC/Downloads/SeguridadJuridicaenlaadquisiciondebienesinmueblesconanexo%20(1).pdf)
- Campos García (2014). *Invalidez e ineficacia negocial (apuntes introductorios para su estudio en el Código Civil peruano)*. En: *El negocio jurídico*. Lima: Grijley Editores
- Castillo Alva (2001). *La falsedad documental*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Castillo Freyre (2007). *La transferencia de la propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra.
- Chanamé Orbe (2018). *Tratado de Derecho Constitucional*. Lima, Perú: Fondo Editorial Universidad del Pacifico
- Congreso de la Republica. (2015). *Constitución Política del Perú*. Lima: C.R.
- Diez Picazo, L. y Gullón, A. (2011). *Sistema de derecho civil. Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*. Madrid, España: Tecnos Editors.
- Ezequiel Alterini (2017). *La tradición de inmuebles y la paz social*. (Tesis de Postgrado). <https://cutt.ly/Amgi1bU>
- Espinoza Espinoza (2016). *La invalidez e ineficacia del acto jurídico en la jurisprudencia*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica,

- Fortunat Slagl (4672). *La transferencia de la propiedad en la compraventa de bienes muebles en el derecho privado europeo*. Revista Scielo (1149). <https://n9.cl/ufvf>
- García Manrique (2008). *El valor de la seguridad jurídica*. México: Fontamara Editores.
- Guevara Bringas (2013). *Sistemas y Técnicas Registrales: Una visión comparatista*. Lima, Perú: San Marcos Editores
- Gonzales Barrón (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. (Tesis de postgrado). <file:///C:/Users/PC/Downloads/TESIS%20Gonz%C3%A1lez%20Barr%C3%B3n.pdf>
- Gonzales Barrón (2011). *Derechos reales*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Gonzales Barrón (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.
- Gonzales Barrón (2017). *El Fraude Inmobiliario. Problemas y Soluciones*. (2º Ed.). Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales Barrón (2016). *Sistema Registral y Contratación Inmobiliaria. En la Ley N° 30313*. Lima, Perú: Legales Ediciones.
- Gómez Grimall (2006). *Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de La propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables (2º Ed.)*. Madrid, España: juristas editores.
- Gutiérrez Camacho (2013). *La constitución comentada*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Hernández, S, Fernández, C y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación (6º ed.)*. México: Marc Hill.
- Hernández, S. y Mendoza, P. (2018). *Metodológica de la investigación*. México: Editorial Mc Graw-Hill.
- Huerta Ayala (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral*, Lima, Perú; Gaceta Jurídica

- Luigi Ferri (2004). *Lecciones sobre el contrato*. Lima, Perú: Grijley Editores
- Mejorada Chauca (2016). *La nueva fe pública en el sistema inmobiliario*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Morales Hervia (2016). *Negocio Jurídico y tutela jurídica sustancial*. Lima, Perú: Grijley
- Ninamancco Fort (2014). *Embargo escrito y tercería de propiedad*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Oviedo Albán (2004). *La transferencia de dominio en el contrato de compraventa*. Revista Redalyc. (1542). <https://cutt.ly/HmgjQzM>
- Ortega Piana (2017). *Objeto contractual y transferencia de propiedad*. Revista UP. (6574). <https://cutt.ly/1mgivjw>
- Pajares Magallanes (2016). *El fraude inmobiliario frente al sistema registral peruano*. Revista CRP. (2564). <https://cutt.ly/6mgjG8e>
- Palacios Martínez (2002). *La nulidad del negocio jurídico: Principios generales y su aplicación práctica*. Lima, Perú: Jurista editores.
- Pardo Márquez (2006) *Derecho Registral Inmobiliario en el Perú*. (2º Ed.). Tomo I. Lima, Perú: Huascarán
- Pasco Arauco (2018). *Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Pérez Lasala (2009). *Derecho Inmobiliario Registral*. La Plata, Argentina: Ediciones Depalma.
- Pizarro Santibáñez (2014). *Aspectos procesales en la implementación de un registro inmobiliario electrónico*. (Tesis de Pregrado). <https://cutt.ly/kmgjC3>
- Quezada Lucio (2015). *Metodología de la investigación: Estadística aplicada en la investigación*. Editora Macro E.I.R.L
- Quinde Bravo (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* (Tesis de Postgrado). <https://cutt.ly/7mgofMT>

- Rimascca Asunción (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Rios, G. y Leyva, S. (2019). *Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral*. Revista IUS 360° (4561). <https://cutt.ly/FmgilOV>
- Ronquillo Jiménez (2015). *Tercería de Propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Romero Romaña (2007). *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima, Perú: Editorial San Marcos
- Sánchez Calero (2006). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Librería Tirant lo Blanch
- Schlack Munoz (2008). *El concepto de patrimonio y su contenido en el delito de estafa*. Revista Redalyc (7428). <https://n9.cl/tlaqn>
- Sepúlveda, L y Saquel, O. (2017). *El fraude inmobiliario en Chile*. Revista Scielo (2564). <https://cutt.ly/lmgi9Ef>
- Soria Alarcon (2014). *Registros Públicos. Los Contratos con Publicidad*. Lima, Perú: San Marcos Editores
- Soto Coaguila (2016). *La autonomía privada y la buena fe como fundamento de la fuerza obligatoria del contrato*. Revista Redalyc. (5541). <https://cutt.ly/rmgiauW>
- Tambini Magallanes (2006). *Manual de derecho notarial*. Lima, Perú: Editorial nomos &thesis.
- Torres Andrade (2012). *Acto Jurídico* (4°ed.). Lima, Perú: Moreno S.A
- Torres Méndez (2014). *La transferencia de propiedad de los bienes muebles incorporales en el código civil*. Revista Scielo (1863). <file:///C:/Users/PC/Downloads/Dialnet-LaTransferenciaDePropiedadDeLosBienesMueblesIncorp-5084823.pdf>
- Valencia, A y Ortiz, A. (2012). *Derecho Civil Reales* (11° Ed.). Bogotá, Colombia: Temis Editores

Vásquez Antuya (2011). *Derechos Reales* (4<sup>o</sup> Ed.). Lima, Perú: San Marcos

Vidal Ramírez (2016). *El acto jurídico* (10<sup>o</sup> ed.). Lima Perú: Instituto Pacífico

Vidal Ramos (2018). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Revista Scielo (4187). <https://cutt.ly/QmgihB3>

## **ANEXOS**

---

## Ficha De Entrevista

---

**Dirigido a especialistas en el ámbito Derecho Civil y Registral**

**Título: Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.**

Nombre del entrevistado: ELIANA QUISPE MENDOZA

Sexo: FEMENINO

Ocupación: ABOGADA REGISTRAL

Entrevistador: LUCY VÁSQUEZ PILLACA

- 1. ¿De qué manera se aplica el principio de seguridad jurídica en el sistema de transferencias de los bienes inmuebles?**

En principio, llegando a todos los extremos de nuestro país, ya que su finalidad es inclusiva, haciendo de que se plantee de forma simple la cultura registral. Ahora referente a la transferencia de los bienes inmuebles, tendrá su soporte en el principio de fe pública registral.

- 2. ¿En nuestro Código civil, de qué manera se aplica los aspectos subjetivo y objetivo de la seguridad jurídica en relación al sistema de transferencia de la propiedad inmueble?**

Tenemos los escenarios de la posesión del bien que es la actitud que desarrolla el propietario al hacer uso y disfrute sin límite de su derecho de propiedad que se encuentra otorgado ya sea mediante instrumento público de fecha cierta o en una inscripción en los asientos registrales de la partida registral del inmueble.

Por otro lado, tenemos a la partida registral del inmueble en donde encontramos todas las características del inmueble, su dominio y las cargas y gravámenes, así como el rubro de otros en donde se reflejará todas las condiciones para que sea soporte para el tercero adquirente de buena fe.

3. **¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz? ¿Por qué?**

Es eficaz en tanto cumpla con los parámetros impuestos y no se advierta o sospeche de cierta irregularidad, ya que se caería en la mala fe, razón por la cual no tendré protección jurídica.

4. **¿Desde su perspectiva, los altos costos serán la razón por la que no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles?**

Es una de las razones por las cuales muchas inscripciones o transferencias muchas veces tienen demora en esta regularización, asimismo también lo es la falta de cultura registral, ya que muchas veces este desconocimiento hace que la persona conserve el instrumento público pero que no llega al registro y de esta forma inscriba para que produzca los efectos de publicidad.

5. **¿La falta de obligación de inscripción registral ha originado desventajas para garantizar la propiedad inmueble?**

Si, ya que muchas veces se presta para el fraude o tráfico inmobiliario. Ya que estos operadores actúan en base a los antecedentes registrales y a falta de actualización aprovechan para realizar un sin número de transferencias mediante documentos fraudulentos.

6. **¿De qué manera la publicidad registral, promueve la seguridad jurídica?**

La publicidad registral refleja la fe pública registral permitiendo que quien adquiera lo haga con conocimiento actual del inmueble teniendo como referencia la partida registral en donde vera al titular registral, características del inmueble, las afectaciones que tenga, los títulos pendientes e incluso deberá verificar los títulos archivados.

7. **¿Cómo la teoría consensualista establece que el código civil tiene ciertos vacíos que no protegen el derecho de la propiedad?**

Tal vez en esta medida más allá de los consensos entre ambas partes, sería recomendable la entrega del bien. Ya que muchas en el tráfico

inmobiliario se emplea mucho el medio de que se transfieren por así decirlo solo documentos, pero cuando se pretende hacer uso de la posesión, muchas veces se encuentran con otros poseedores.

**8. ¿De qué manera los derechos adquiridos en saneamiento de predio, garantizan una plena seguridad jurídica?**

En la condición que ostenta el nuevo adquirente, ya que si bien es cierto no es obligatoria la inscripción registral, sin embargo, es necesaria a efectos de publicitar nuestro derecho frente a los demás.

**9. ¿Cómo garantiza la seguridad jurídica del adquirente, la norma del art. 949 que regula la transferencia de la propiedad inmueble?**

Debería de establecer obligatoriamente un modo de transferencia, es decir más estricto donde la inscripción registral sea obligatoria.

**Lima, 22 de abril 2021**



.....  
ELIANA QUISPE MENDOZA  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: **Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles**

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 22 de abril del 2021

Nombre del participante: ELIANA QUISPE MENDOZA

DNI: 44107379



DNI: 47968062

---

Lucy Vásquez Pillaca

DNI:47968062



.....  
ELIANA QUISPE MENDOZA  
ABOGADO - CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

---

## Ficha De Entrevista

---

**Dirigido a especialistas en el ámbito Derecho Civil y Registral**

**Título: Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.**

Nombre del entrevistado: ELBA QUISPE BAUTISTA

Sexo: FEMENINO

Ocupación: ABOGADA

Entrevistador: LUCY VÁSQUEZ PILLACA

- 1. ¿De qué manera se aplica el principio de seguridad jurídica en el sistema de transferencias de los bienes inmuebles?**

En principio, en las transferencias de inmuebles la seguridad jurídica la proporciona la presencia del notario para luego lograr su inscripción registral.

- 2. ¿En nuestro Código civil, de qué manera se aplica los aspectos subjetivo y objetivo de la seguridad jurídica en relación al sistema de transferencia de la propiedad inmueble?**

Considero que el elemento subjetivo lo constituye la buena fe del comprador y el elemento objetivo lo constituye la inscripción del inmueble transferido, tal como se desprende de la lectura del artículo 1135° del Código Civil.

- 3. ¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz? ¿Por qué?**

Me parece que no, porque exige únicamente el título (acto, contrato, declaración de voluntad), más no la inscripción (modo) que es sólo facultativa y funciona como elemento de seguridad.

4. **¿Desde su perspectiva, los altos costos serán la razón por la que no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles??**

Pues si los altos costos notariales, registrales y del abogado, y la burocracia en las Municipalidades, por ejemplo, y la falta de información y de acceso a los Registros Públicos.

5. **¿ La falta de obligación de inscripción registral ha originado desventajas para garantizar la propiedad inmueble?**

Exacto, ya que la inscripción da seguridad al adquirente de una propiedad.

6. **¿ De qué manera la publicidad registral, promueve la seguridad jurídica?**

Pues representa la seguridad del propio derecho del adquirente, que le da estabilidad y mayor capacidad adquisitiva.

7. **¿Cómo la teoría consensualista establece que el código civil tiene ciertos vacíos que no protegen el derecho de la propiedad?**

El artículo 949° del Código Civil señala que la compraventa se perfecciona por el simple acuerdo entre vendedor y comprador, sin necesidad de la entrega del bien ni el pago del precio, ni de la observancia de ninguna formalidad.

8. **¿De qué manera los derechos adquiridos en saneamiento de predio, garantizan una plena seguridad jurídica?**

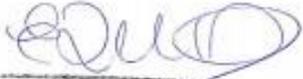
Es lo ideal un saneamiento previo para que la inscripción del inmueble se realice sin mayor demora ya que no existirán observaciones que subsanar, pero existe el problema de los excesivos requisitos y costos.

9. **¿Cómo garantiza la seguridad jurídica del adquirente, la norma del art. 949 que regula la transferencia de la propiedad inmueble?**

No la garantiza en sí, porque nuestro Código Civil establece un sistema declarativo que no garantiza de manera total la seguridad jurídica de las transferencias de propiedad inmueble, cuando lo que se necesita es un

sistema constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble garantizando así la seguridad jurídica.

**Lima, 22 de abril del 2021**



Elba Quispe Becerra  
ABOGADA  
C.A.L. 39139

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada. **Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles**

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 22 de abril del 2021

Nombre del participante: ELBA QUISPE BAUTISTA

CAL: 30189



Lucy Vásquez Pillaca

DNI:47968062



Elba Quispe Bautista  
ABOGADA  
C.A.L. 30189

---

## Ficha De Entrevista

---

**Dirigido a especialistas en el ámbito Derecho Civil y Registral**

**Título: Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.**

Nombre del entrevistado: JANE SOFIA LOYOLA LOPEZ

Sexo: FEMENINO

Ocupación: ABOGADA

Entrevistador: LUCY VÁSQUEZ PILLACA

1. **¿De qué manera se aplica el principio de seguridad jurídica en el sistema de transferencias de los bienes inmuebles?**

Se aplica cuando inscribimos las transferencias de dominio y demás actos en registros públicos.

2. **¿En nuestro Código civil, de qué manera se aplica los aspectos subjetivo y objetivo de la seguridad jurídica en relación al sistema de transferencia de la propiedad inmueble?**

El Código civil no regula la seguridad jurídica en su tenor literal.

3. **¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz? ¿Por qué?**

Si, porque nos detalles la forma y requisitos que se deben cumplir para formalizar nuestra voluntad y así surta efectos ante terceros.

4. **¿Desde su perspectiva, los altos costos serán la razón por la que no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles?**

No, a mi parecer los costos no son tan altos, lo que es alto son los costos notariales.

**5. ¿La falta de obligación de inscripción registral ha originado desventajas para garantizar la propiedad inmueble?**

Si, porque las personas pueden ser engañadas al momento de adquirir una propiedad porque sino se inscriben su dominio o cargas nunca los terceros nos enteraremos que condición tiene al momento de querer adquirirlo.

**6. ¿De qué manera la publicidad registral, promueve la seguridad jurídica?**

Que, las personas no sean estafadas y se encuentren satisfechas con su compra sin ningún problema o sorpresa posterior a su compra.

**7. ¿Cómo la teoría consensualista establece que el código civil tiene ciertos vacíos que no protegen el derecho de la propiedad?**

Porque no obliga a las personas a inscribir su derecho por ante registros públicos.

**8. ¿De qué manera los derechos adquiridos en saneamiento de predio, garantizan una plena seguridad jurídica?**

En el saneamiento de predios no adquieres ningún derecho sino saneas tu derecho.

**9. ¿Cómo garantiza la seguridad jurídica del adquirente, la norma del art. 949 que regula la transferencia de la propiedad inmueble?**

La seguridad jurídica lo tienes con la inscripción de tu derecho en registros públicos para la oposición frente a terceros, no el código civil.

**Lima, 22 de abril del 2021**



Jane Sofia Loyola López  
ABOGADA  
REG. CAL. N° 44414

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada **Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles**

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 22 de abril del 2021

Nombre del participante: JANE SOFIA LOYOLA LÓPEZ

DNI: 90009114



---

Lucy Vásquez Pillaca

DNI:47968062



Jane Sofia Loyola López  
ABOGADA  
REG. CAL. N° 44414

---

## Ficha De Entrevista

---

**Dirigido a especialistas en el ámbito Derecho Civil y Registral**  
**Título: Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.**

Nombre del entrevistado: DIANA PAOLA RICALDE GUERRERO

Sexo: FEMENINO

Ocupación: ABOGADA

Entrevistador: LUCY VÁSQUEZ PILLACA

- 1. ¿De qué manera se aplica el principio de seguridad jurídica en el sistema de transferencias de los bienes inmuebles?**

En el sistema registral y notarial, el notario y registrador se encargan de velar por la seguridad jurídica de los actos y los contratos, sin embargo, en la práctica solo el registrador lo hace, ya que el notario cumple con la formalidad de la legalización de las firmas.

- 2. ¿En nuestro Código civil, de qué manera se aplica los aspectos subjetivo y objetivo de la seguridad jurídica en relación al sistema de transferencia de la propiedad inmueble?**

El sistema de transferencia de propiedad inmueble al ser meramente declarativo, no protege la seguridad jurídica de los actos.

- 3. ¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz? ¿Por qué?**

Si, el código civil al considerar la sola obligación de enajenar como la forma de transferencia de bienes inmuebles no es suficiente para el día de hoy.

- 4. ¿Desde su perspectiva, los altos costos serán la razón por la que no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles?**

La falta de concepto en la formalización, así como la pésima política de formalización de propiedad es el motivo por el cual no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles.

**5. ¿La falta de obligación de inscripción registral ha originado desventajas para garantizar la propiedad inmueble?**

Si, teniendo en cuenta la publicidad de los propietarios, y la situación de incertidumbre en la que se encuentra un adquirente, por ese motivo se consideran que existen una pluralidad de desventajas en el proceso de transferencia de bien inmueble.

**6. ¿De qué manera la publicidad registral, promueve la seguridad jurídica?**

Que, al tener un sistema constitutivo del derecho de propiedad, se resguarda a quien es el titular del predio.

**7. ¿Cómo la teoría consensualista establece que el código civil tiene ciertos vacíos que no protegen el derecho de la propiedad?**

Por el sistema declarativo una persona puede transferir una cantidad indeterminable de veces.

**8. ¿De qué manera los derechos adquiridos en saneamiento de predio, garantizan una plena seguridad jurídica?**

La manera como los derechos adquiridos en saneamiento de predio, se realiza por medio de la inscripción registral.

**9. ¿Cómo garantiza la seguridad jurídica del adquirente, la norma del art. 949 que regula la transferencia de la propiedad inmueble?**

La única forma de obtener seguridad jurídica es con inscripción, para lo cual debe una reforma normativa.

**Lima, 22 de abril del 2021**

  
  
Abog. DIANA PAOLA RICALDE GUERRERO  
C.A.L. N° 77984

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: **Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.**

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

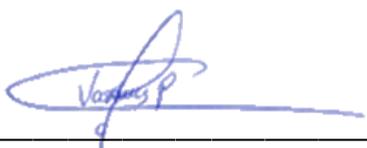
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 22 de abril del 2021

Nombre del participante: DIANA PAOLA RICALDE GUERRERO

CAL: 77984



Lucy Vásquez Pillaca

DNI:47968062



Abog. DIANA PAOLA RICALDE GUERRERO  
C.A.L. N° 77984

## Ficha De Entrevista

---

**Entrevistado** : LENON GARCIA FARIAS

**Cargo/Profesión** : COMERCIANTE

**INSTITUCIÓN** : INMOBILIARIA CHIMU S.A.C

**Lugar** : Lima

**Fecha** : 22 de Abril del 2021

### Introducción

La presente entrevista se realiza para recopilar información respecto al siguiente tema de estudio, **“Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.”**

Características de la entrevista

Confidencialidad, duración aproximada.

### 1.- ¿De qué manera se aplica el principio de seguridad jurídica en el sistema de transferencias de los bienes inmuebles?

Adquirir una propiedad es una inversión importante y por ello es necesario tomar todas las medidas necesarias para evitar ver vulnerado nuestro derecho de propiedad. Sin embargo, **una vez realizada la compra**, es posible que se presenten complicaciones que afecten a ese derecho y que no sepamos identificar si se trata de un fraude o un incumplimiento de contrato.

(SERRANO DE NICOLAS, 2001) nos menciona que “La función de la seguridad jurídica no es legitimar el Derecho, sino que su función es dotar de eficacia al sistema jurídico, actúa no como un valor moral, sino meramente instrumental, y en esta actuación de la seguridad jurídica es donde en este siglo XXI alcanza, por la mayor complejidad de las relaciones jurídicas, de la economía e incluso en las relaciones familiares o sucesorias, mayor relevancia

la presencia del Notario, seguramente sabiendo aquilatar su función, pero, sin duda, conservando su esencia equilibradora”

**2.- ¿En nuestro código civil, ¿cómo se rigen los aspectos subjetivo y objetivo de la seguridad jurídica en relación al sistema de transferencia de la propiedad inmueble?**

En definitiva, pues, la seguridad jurídica objetiva postula la existencia de un ius certum, que permita al individuo prever y calcular como serán resueltos los conflictos y las contingencias que eventualmente puedan perturbar su programa de aprovechamiento económico de sus recursos. Hay seguridad jurídica allí donde reina la confianza de que el disfrute del valor de uso y del valor de cambio del recurso económico (que constituye el objeto del derecho subjetivo) no está amenazado por el riesgo de conductas ajenas.

**3.- ¿Considera usted que la norma que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles es eficaz?, ¿Por qué?**

El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio, dentro de grupo de los contratos translativos, y la compraventa es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio, todo esto conforme a ley.

**4.- ¿Desde su perspectiva, los altos costos, serán la razón por la que no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles?**

Con respecto a la no se realiza la inscripción registral de las transferencias de bienes inmuebles, más que el alto costo, creo yo que es la falta de cultura información se actúa la buena fe, puede ser perjudicial ya que tendría desventajas en garantizar la propiedad. Por cuestiones de seguridad y legalidad todos los contratos se deben registra y las instituciones públicas tienen que trabajar en una mayor publicidad a la población.

**5.- ¿La falta de obligación de inscripción registral ha originado desventajas para garantizar la propiedad inmueble?**

Por supuesto que sí, propietarios actúan de mala fe y la misma propiedad transfieren o hipotecadas a otras personas, esos casos son muy conocidos, por ello es fundamental la inscripción registral.

**6.¿De qué manera la publicidad registral, promueve la seguridad jurídica?**

La cognoscibilidad legal alude a que el público en general goza de la posibilidad de conocimiento de los datos incorporados al registro. No es necesario un conocimiento efectivo de dichos datos, basta que el interesado haya tenido la posibilidad de conocerlos. Si efectivamente los conoció y tomo una decisión informada.

**7.- ¿Cómo la teoría consensualista establece que el código civil tiene ciertos vacíos que no protegen el derecho de la propiedad?**

El principio del consensualismo, regulado en el artículo 1352 del Código Civil peruano, establece que los contratos se celebran por el solo consentimiento de las partes contratantes. En tal sentido, el contrato se considera concluido cuando nace la voluntad común de ambas partes, es decir, en el momento en que confluyen las voluntades de los contratantes y éstas se fusionan en una sola: el consentimiento. El acuerdo de voluntades es, pues, sinónimo de contrato.

**8.- ¿De qué manera los derechos adquiridos en saneamiento de predio, garantizan una plena seguridad jurídica?**

Esta ley, establece el marco legal para la ejecución de los procedimientos vinculados al saneamiento físico legal y formalización de predios rurales y de las tierras eriazas habilitadas con fines agropecuarios a nivel nacional. Además, prescribe diversas medidas que promueven el cierre de brechas de la titulación rural, tales como la ampliación de la fecha límite, siempre que medie posesión directa, pacífica y pública y explotación económica actual en los predios rurales.

**9.- ¿Cómo garantiza la seguridad jurídica del adquirente, la norma del art. 949 que regula la transferencia de la propiedad inmueble?**

Que en cuanto al Artículo 949 del Código Civil peruano de 1984: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferentes o pacto en contrario”.

Resulta necesario incidir en la transmisión de los bienes inmuebles. De acuerdo al artículo 949° del CC, aquella institución jurídica se presenta cuando se tiene la obligación de enajenar un inmueble, debido a que el propietario se vuelve su acreedor, salvo que exista una normativa diferente o pacto en contrario.



---

LENON GARCIA FARIAS

**ABOGADO**

REG. C.A.C. 11093

## DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Por medio del presente documento confirmo mi consentimiento para participar en la investigación denominada: **“Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles.”**

**Se me ha explicado que mi participación consistirá en lo siguiente:**

Entiendo que debo responder con la verdad y que la información que brindan mis compañeros también es confidencial.

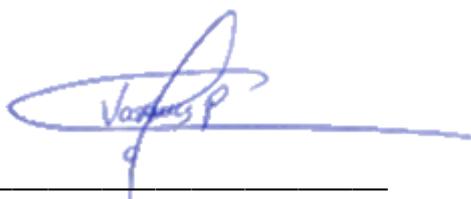
Se me ha explicado también que si decido participar en la investigación puedo retirarme en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.

Acepto voluntariamente participar en esta investigación y comprendo qué cosas voy a hacer durante la misma.

Lima, 22 de abril del 2021

Nombre del participante: LENON GARCIA FARIAS

DNI: 61612744



---

Lucy Vásquez Pillaca

DNI:47968062



---

LENON GARCIA FARIAS

**ABOGADO**

REG. C.A.C. 11093

MATRIZ DE CONSISTENCIA					
Fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles					
PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORIAS	SUB CATEGORIAS	CRITERIOS	MÉTODO
<b>Problema general</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Seguridad jurídica de la propiedad inmueble</b>	<b>Principio de Seguridad Jurídica</b>	Aspecto subjetivo	Enfoque: Cualitativo
¿A qué se debe el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles?	Explicar a qué se debe el fraude inmobiliario por medio de la inscripción de Títulos frente a la transferencia de bienes inmuebles			El contrato de compra venta	Método: Inductivo Diseño: Fenomenológico
<b>Problema específico</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>registrar inmueble</b>	<b>Garantías jurídicas y sus costos altos de inscripción registral</b>	Falta de obligación de inscripción registral	Tipo: Básica
¿Por qué se vulnera la seguridad jurídica del adquirente en las transferencias de bienes inmuebles?	Identificar por qué se vulnera la seguridad jurídica del adquirente las transferencias de bienes inmuebles			Publicidad registral	Instrumento de medición: La entrevista
¿Por qué se practica la falta de obligatoriedad en la inscripción registral en el código civil peruano?	Determinar por qué se practica la falta de obligatoriedad en la inscripción registral en el código civil peruano	<b>Sistema de transferencia de propiedad inmueble</b>	<b>Teoría Consensualista</b>	Formalidad de los bienes inmuebles	
¿Por qué el sistema de transferencia de propiedad inmueble coadyuva en el fraude inmobiliario.?	Demostrar por qué el sistema de transferencia de propiedad inmueble coadyuva en el fraude inmobiliario.			La normativa establecida en el código civil art 949	



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, PALOMINO GONZALES LUTGARDA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "FRAUDE INMOBILIARIO POR MEDIO DE LA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS FRENTE A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES", cuyo autor es VASQUEZ PILLACA LUCY, constato que la investigación cumple con el índice de similitud establecido, y verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 28 de Junio del 2021

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
PALOMINO GONZALES LUTGARDA <b>DNI:</b> 22422843 <b>ORCID</b> 0000-0002-5948-341X	Firmado digitalmente por: LUPALOMINOG el 27-07- 2021 22:07:01

Código documento Trilce: TRI - 0117917