



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE DOCTORADO EN
DERECHO**

**El derecho del justiciable legitimado frente al derecho de
propiedad y tercero registral en casos de fraude inmobiliario.
Lima 2022.**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Doctora en Derecho**

AUTORA:

Peña Nontol, Katia Gisela (orcid.org/0000-0002-7027-1450)

ASESOR:

Dr. Ludeña González, Gerardo Francisco (orcid.org/0000-0003-4433-9471)

CO-ASESORA:

Dra. Chipana Fernández, Yolanda Maribel Mercedes (orcid.org/0000-0002-8609-3409)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Fundamentales, Procesos Constitucionales y
Jurisdicción Constitucional y Partidos

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2023

Dedicatoria

El presente trabajo de investigación lo dedico a DIOS quien me dio la vida llena de bendiciones en todo este tiempo, él que ha permitido iluminarme de sabiduría suficiente para culminar el presente estudio.

Con mucho cariño a mi madre quien me apoya siempre, dándome la fortaleza que necesito para continuar ante cualquier adversidad, con ello logró que sea una mujer fuerte y profesional.

A mi esposo e hijo porque son mi fortaleza para yo continuar adelante con mi preparación, aunque hemos pasado momentos difíciles siempre están conmigo apoyándome y brindándome todo su amor, gracias por sus sacrificios y paciencia que me tuvieron.

Agradecimiento

Agradezco a mis docentes por las enseñanzas impartidas que han permitido que mi persona pueda desarrollar el presente trabajo, a mi asesor el Dr. Gerardo Francisco Ludeña González por su apoyo, comprensión y oportunas sugerencias en la elaboración del presente trabajo de investigación.

A mi Universidad César Vallejo, que me permitió alcanzar mis objetivos trazados, otorgándome una educación de calidad.

Índice de contenidos

	Pag.
Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	5
Índice de figuras	6
Resumen	7
Abstract	8
I. INTRODUCCIÓN	10
II. MARCO TEÓRICO	15
III. METODOLOGÍA	24
3.1. Tipo y diseño de investigación	24
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	25
3.3. Escenario de estudio	28
3.4. Participantes	28
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	30
3.6. Procedimiento	32
3.7. Rigor científico	33
3.8. Método de análisis de datos	34
3.9. Aspectos éticos	35
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	35
V. CONCLUSIONES	78
VI. RECOMENDACIONES	80
VII. PROPUESTA	81
REFERENCIAS	83
ANEXOS	89

Índice de tablas

	Pag.
Tabla 1	26
Tabla 2	26
Tabla 3	29
Tabla 4	34
Tabla 5	37
Tabla 6	39
Tabla 7	42
Tabla 8	45
Tabla 9	47
Tabla 10	49
Tabla 11	51
Tabla 12	53
Tabla 13	55
Tabla 14	57
Tabla 15	68

Índice de figuras

Pag.

Figura 1	18
Figura 2	18
Figura 3	62
Figura 4	63
Figura 5	64
Figura 6	65
Figura 7	66
Figura 8	66
Figura 9	67
Figura 10	65
Figura 11	76
Figura 12	77
Figura 13	78
Figura 14	80

Resumen

Esta investigación discute el derecho del justiciable legitimado frente al derecho de propiedad y tercero registral en casos de fraude inmobiliario, siendo la importancia del estudio determinar si la sentencia 207-2020 del Tribunal Constitucional, resolvió los problemas de fraude inmobiliario y si verdaderamente protege al justiciable legitimado, el objetivo fue desarrollar y determinar a quién le corresponde la protección por parte del Estado, si al propietario originario o al tercero registral frente al fraude inmobiliario. La metodología utilizada es enfoque cualitativo, con método inductivo deductivo de tipo básico, con diseño de análisis temático y fenomenológico, conteniendo técnicas de entrevistas capitulares a expertos en la materia, análisis de fuente documental.

De los resultados, se tiene que no resulta factible defenderlo solo al tercero registral y dejarlo desprotegido al propietario, si bien es cierto conforme a la sentencia 207-2020 del Tribunal Constitucional exige tanto al propietario legitimado como al tercero registral, ser diligentes, con ello no nos dice realmente a quien defender si ambos fueron diligentes.

Finalmente se concluye, que el fraude inmobiliario no puede generar derecho alguno, ni mucho menos dejar desprotegido al titular del derecho. En tal sentido, se deben proponer mecanismos concretos de defensa los cuales deben ser integrales.

Palabras clave: propiedad, tercero registral, fraude inmobiliario, fe pública registral, seguridad jurídica.

Abstract

This investigation discusses the right of the legal party against the right to property and third party registration in cases of real estate fraud, the importance of the study being to determine if the sentence 207-2020 of the Constitutional Court resolved the problems of real estate fraud and if it truly protects the party legitimized, the objective was to develop and determine who is entitled to protection by the State, if the original owner or the third party registry against real estate fraud. The methodology used is a qualitative approach, with a basic inductive-deductive method, with thematic and phenomenological analysis design, containing chapter interview techniques with experts in the field, documentary source analysis.

From the results, it is found that it is not feasible to defend only the third-party registry and leave the owner unprotected, although it is true in accordance with ruling 207-2020 of the Constitutional Court requires both the legitimized owner and the third-party registry to be diligent, thereby it doesn't really tell us who to defend if both were diligent.

Finally, it is concluded that real estate fraud cannot generate any right, much less leave the owner of the right unprotected. In this sense, specific defense mechanisms must be proposed, which must be comprehensive.

Keywords: property, third party registry, real estate fraud, public registry faith, legal certainty.

Abstrato

Esta investigação aborda o direito da parte legal contra o direito de propriedade e registo de terceiros em casos de fraude imobiliária, sendo a importância do estudo determinar se a sentença 207-2020 do Tribunal Constitucional resolveu os problemas da fraude imobiliária e se realmente protege o legitimado, o objetivo foi desenvolver e determinar quem tem direito à proteção do Estado, se o proprietário original ou o registo de terceiro contra fraude imobiliária. A metodologia utilizada é uma abordagem qualitativa, com um método básico indutivo-dedutivo, com design de análise temática e fenomenológica, contendo técnicas de entrevistas em capítulos com especialistas na área, análise de fonte documental.

Dos resultados, verifica-se que não é exequível defender apenas o registo de terceiros e deixar o titular desprotegido, embora seja verdade que de acordo com o acórdão 207-2020 do Tribunal Constitucional exige tanto o titular legitimado como o terceiro registo do partido para ser diligente, portanto, não nos diz realmente quem defender se ambos foram diligentes.

Por fim, conclui-se que a fraude imobiliária não pode gerar nenhum direito, muito menos deixar o titular do direito desprotegido. Nesse sentido, devem ser propostos mecanismos de defesa específicos, que devem ser abrangentes.

Palavras-chave: propriedade, registo de terceiros, fraude imobiliária, fé no registo público, segurança jurídica.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
DOCTORADO EN DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, LUDEÑA GONZALEZ GERARDO FRANCISCO, docente de la ESCUELA DE POSGRADO DOCTORADO EN DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "El derecho del justiciable legitimado frente al derecho de propiedad y tercero registral en casos de fraude inmobiliario. Lima 2022", cuyo autor es PEÑA NONTOL KATIA GISELA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 25.00%, 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, 19 de Enero del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
LUDEÑA GONZALEZ GERARDO FRANCISCO DNI: 28223439 ORCID: 0000-0003-4433-9471	Firmado electrónicamente por: GLUDENAG02 el 09- 01-2023 08:00:00

Código documento Trilce: TRI - 0524272