



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude  
inmobiliario.**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR**

Felix Rojas Guillermo

**ASESOR**

Mg. Ángel La Torre Guerrero

**Línea de investigación**

Derecho Civil

**LIMA- PERÚ**

**2017**

Página del jurado

---

Dr. Giuseppe Morales Cauti

---

Mg. Ángel La Torre Guerrero

---

Mg. Nilda Yolanda Roque Gutierrez



### **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación está dedicado a mis padres quienes estuvieron conmigo desde el principio en esta larga travesía que es la Universidad, acompañándome siempre, brindándome su apoyo incondicional alentándome a seguir mis sueños y sobre todo a no rendirme ante las adversidades. A ellos les dedico el esfuerzo de mi vida así como ellos me dieron el esfuerzo de sus vidas.

### **Agradecimiento**

Por medio de la presente tesis quiero agradecer ante todo a mis padres y hermanos quienes me dieron su apoyo incondicional en todo momento. A mi asesor quien me dio las pautas necesarias. A la Universidad César Vallejo quien me acogió en su casa de estudio brindándome todos los materiales necesarios para poder cumplir una de mis metas.

## **Declaratoria de autenticidad**

Yo, Rojas Guillermo, Felix identificada con DNI. N° 70029485, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de la Escuela Académica Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Asimismo, declaro bajo juramento que todos los datos e información que se presenta en la presente tesis son auténticos y veraces.

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

Lima, julio de 2017

---

Felix Rojas Guillermo  
D.N.I. N° 70029485

## Presentación

Señores miembros del jurado:

La presente investigación titulada “El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario” que se pone a vuestra consideración tiene como propósito, justamente, el de analizar la problemática respecto a la que surge entre el tercero de buena fe registral que menciona el artículo 2014 del código civil, el cual nace de un acto jurídico nulo generado por un fraude y el derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la constitución; y, seguidamente, explicar por qué se origina el problema en la interpretación jurídica que le otorga el juez al momento de resolver el conflicto de interés.

Así, cumpliendo con el reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en el primer capítulo, denominado introducción, se consigna la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, la formulación del problema, sus objetivos y sus supuestos jurídicos.

En el segundo capítulo denominado método se analizara todo lo concerniente a la metodología empleada, el tipo de investigación, la población, la muestra y el instrumento a utilizar para su interpretación de resultado.

Así mismo, en el tercer capítulo llamado resultado es donde luego de la aplicación de los instrumentos se interpretaran lo que se obtenga para posteriormente ahondar en el capítulo de discusión, conclusión y recomendación.

El autor

## Indice

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Indice	vii
<b>RESUMEN</b>	9
<b>ABSTRACT</b>	10
<b>I. INTRODUCCION</b>	11
Aproximación Temática	12
Trabajos previos	15
Teorías relacionadas al tema	17
Formulación del problema de investigación	42
Justificación del estudio	43
Objetivos	44
Supuestos jurídicos	45
<b>II. MÉTODO</b>	47
2.1 Tipo de investigación	48
2.2 Diseño de la investigación	49
2.3 Categorías	49
2.5 Población y muestra	51
2.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	51
2.7 Métodos de análisis de datos	52
2.8 Aspectos éticos	53

<b>III. RESULTADOS</b>	54
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	59
<b>V. CONCLUSIONES</b>	64
<b>VII. REFERENCIAS</b>	68
<b>ANEXOS</b>	75
Anexo 1: Matriz de Consistencia	76
Anexo 2: Guía de Entrevista	80
Anexo 3: Guía de Análisis Documental	82
Anexo 4 – A: Validación de instrumento: Entrevista	83
Anexo 4 – B: Validación de instrumento: Entrevista	84
Anexo 4 – C: Validación de instrumento: Entrevista	85
Anexo 5 – A: Validación de instrumento: Análisis documental	86
Anexo 5 – B: Validación de instrumento: Análisis documental	87
Anexo 5 – C: Validación de instrumento: Análisis documental	88
Anexo 6: Fichas de entrevistas	89
Anexo 7 Casación de Análisis Documental	115

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación que tiene por título “El rol que cumple el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario” ha sido elaborado en base a la realidad actual y las deficiencias encontradas en el sistema registral y la correcta interpretación de la ley. Es por ello que a través de la entrevista y el análisis documental se busca analizar los diferentes ámbitos que abarca la investigación para poder identificar de manera clara y veraz, cual es el rol que desempeña el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, todo ello en base a un enfoque cualitativo de tipo básico. Luego de haber obtenido diferentes resultados, se tratara de comprobar que el tercero de buena fe registral cumple un rol fundamental para cometer el fraude inmobiliario y sobre todo se pueda dar la solución al problema de investigación.

**Palabras Claves:** Tercero de buena fe registral, fraude inmobiliario.

## **ABSTRACT**

The present research work entitled "The role of the third party in good faith in the real estate fraud" has been elaborated based on the current reality and the deficiencies found in the registry system and the correct interpretation of the law. That is why through the interview and documentary analysis seeks to analyze the different areas covered by the investigation to be able to identify in a clear and truthful manner, which is the role played by the third party in good faith registry in the real estate fraud, everything based on a qualitative approach of basic type. After having obtained different results, it will be tried to verify that the third party in good faith registry plays a fundamental role to commit the real estate fraud and above all the solution can be given to the research problem.

**Key words:** Third party in good faith, real estate fraud.



## I. INTRODUCCION

## Aproximación Temática

La presente tesis, es una investigación que tiene por objeto el de determinar la problemática que origina, el fraude inmobiliario en nuestro país y excesiva protección al tercero de buena fe registral, el cual está siendo utilizado como una técnica para despojar a los legítimos propietarios de su derecho.

La aproximación temática consiste en el producto obtenido por el estudioso, luego de la revisión de la literatura pertinente, el mismo que permitirá plantear con toda precisión el problema que se busca solucionar (behar, 2008, p.27). De tal modo, que al describir el problema, sea comprensible para el lector.

El derecho de propiedad es aquel dominio que tiene la persona sobre la cosa, sea esta un bien mueble o inmueble. Este derecho ha ido evolucionado con el pasar de los tiempos siendo considerada en la actualidad como uno de los pilares económicos del estado. Es por ello que se protege y reconoce la importancia del derecho de propiedad.

En la actualidad nuestro país se encuentra atravesando por el llamado boom inmobiliario el cual ha generado que se incremente el consumo de bienes inmuebles. Esto a su vez ha llevado a que se incrementen o sobre valoren los precios del bien inmueble.

Además ha generado que se deje al descubierto la existencia de fraudes inmobiliarios y mafias organizadas que se encargan de despojar de sus inmuebles a los legítimos propietarios. Además de dejar al descubierto la fallas del sistema registral y como es aprovechada por los falsarios o suplantadores.

Es por ello que el fraude inmobiliario es un problema, que está afectado la seguridad jurídica estática y dinámica que brinda el estado, en las adquisiciones inmobiliarias. Esto a través de ventas fraudulentas y la creación de supuestos terceros de buena fe, el cual es utilizado para volver legales las transacciones realizadas ilícitamente.

Por su parte la SUNARP (Superintendencia nacional de registros públicos) han tratado de frenar estos fraudes inmobiliarios, creando normas, decretos y leyes, que ayuden a proteger el derecho de propiedad, pero hasta la fecha no lo ha podido controlar estos actos delictuosos.

El problema no afecta solamente al propietario quien se ve afectado por el fraude, si no por el contrario se estaría vulnerando la seguridad jurídica que brinda el Estado a través del notariado y la Superintendencia nacional de registros públicos (SUNARP). Ya que estos sistemas se encargan de verificar la autenticidad de los documentos en primera instancia el notariado al dar fe pública y los registros públicos al momento de calificar los títulos.

Estos vacíos y falencias que presenta el sistema registral, está siendo aprovechado por los falsarios y suplantadores (mafias organizadas) para que los actos nulos puedan generar derechos y de esta forma poder crear a los terceros aparentes de buena fe.

Por otro lado en el ámbito internacional, hay países que se encuentran atravesando por el mismo problema, ya que, tienen un sistema registral similar al sistema peruano y además de regular casi de la misma manera la protección del tercero de buena fe y otorgamiento de la publicidad registral en cual genera oponibilidad frente a todos.

Costa Rica es uno de los países que regula a los terceros de buena fe el cual se estipula en su código civil en el artículo 455 primer párrafo se manifiesta que “Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”. Se desprende del articulado como el legislador prima sobre todo el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y otorga la oponibilidad al tercero una vez llegue al registro así este haya sido producido de un acto nulo.

De igual forma se puede apreciar el mismo problema en España donde el fraude inmobiliario está dejando en las calles a los propietarios, por falencias en el

sistema registral y derecho civil quienes privilegian al tercero de buena fe, el cual es usado por las mafias organizadas

El fraude inmobiliario es un problema que afecta no solo en ámbito nacional sino también el internacional ya que muchos de ellos se encuentran atravesando por el llamado Boom inmobiliario. El cual ha generado no solo un incremento demográfico de la población sino también un incremento en los fraudes inmobiliarios realizados por mafias organizadas.

Actualmente, la realidad nacional deja ver lo vulnerable que es nuestro sistema jurídico ante los casos de fraude inmobiliario realizado por mafias organizadas que se aprovechan de las negligencias del estado para apropiarse de bienes inmuebles.

Estos problemas se presentan más en la capital (Lima), dado a la sobrevaloración de precios de las propiedades y el incremento de la población, que cada vez busca invertir los ahorros de su vida en adquisición de bienes inmuebles.

Los lugares donde se presenta más incidencias de fraude inmobiliario son en los distritos de surco, Miraflores, la Molina y Jesús María lugares donde el metro cuadrado puede costar miles de dólares. Además pese a que los inmuebles estén inscritos el propietario diligente no tiene seguridad jurídica plena.

De no encontrar solución al problema el propietario seguirá desprotegido frente a los falsarios o suplantadores que utilizan la figura jurídica del tercero aparente de buena fe, para que de esta forma puedan apropiarse lícitamente (aparentemente legal) de los bienes inmuebles haciendo que, los actos jurídicos nulos generen derechos.

Para poder dar solución al problema es necesario que se proteja al legítimo propietario quien diligentemente ha cumplido con inscribir su bien inmueble, esto siempre y cuando el tercero haya surgido de un acto ilícito realizado por una

suplantación o falsificación de documentos.

Es por ello que cabe hacernos la pregunta ¿el tercero de buena fe que proviene de un acto fraudulento debe primar sobre el verdadero propietario? ¿Es posible que los actos nulos puedan generar derechos? ¿Qué derecho debe primar el Derecho de propiedad o el tráfico jurídico?

## **Trabajos previos**

### **Tesis nacionales**

Sierra (2011), en su estudio sobre: La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino, propuso como objetivo general examinar los problemas que plantean los actos de disposición o negocios jurídicos sobre patrimonio ajeno, haciendo especial referencia a las denominadas adquisiciones a non domino.

Además, el autor Siguió un enfoque Cualitativo, y llegó a la conclusión de que la construcción de la figura de la facultad de disposición separada del contenido del derecho de propiedad que, por regla, correspondería al titular y, por excepción, a un tercero; no explica los actos de disposición de bienes ajenos, ya que el fundamento de la adquisición obedece, más bien, a una especial tutela que se concede a la protección de la buena fe y la confianza en la seguridad de las relaciones jurídicas y del tráfico (p.162).

Lino (2015), en su estudio sobre El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica, se propuso como objetivo general, “Determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014” (p. 4).

Además tuvo como conclusión, que el establecimiento del Sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales (p. 115).

Tuyumen (2016) en su estudio, La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Sigue un enfoque cualitativo. En su conclusión donde habla de la existencia de un conflicto entre la seguridad estática y dinámica, representado por el interés del propietario de no ser despojado sin su consentimiento de lo que es suyo y el interés del tercero que debe ver consumado su adquisición en virtud a la apariencia aun cuando el transmitente no hubiera sido el verdadero propietario (p. 107).

#### **Tesis internacional:**

Toranzos (2014), La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso. Tiene como objetivo general estudiar el ingreso de documentos públicos falsos a los Registros Públicos para transmitir la titularidad de un bien inmueble. Sigue un enfoque Cualitativo y un diseño teoría fundamentada explicativo. Población (los registros públicos) y muestra (los documentos públicos falsos que ingresan en los registros públicos). La ley hipotecaria regula en su artículo 34 la protección del tercero de buena fe siempre que cumpla con los requisitos establecidos en dicho dispositivo legal, además se sanciona al verus dominus negligente con la pérdida de la propiedad (p. 112).

Es por ello que resulta fundamental analizar el comportamiento del verus dominus, dado que no se puede despojar del bien a su legítimo propietario por causas ajenas que escapan de su control (en los casos de falsificación de un documento público que transfiere el bien inmueble), más aun si este actuó diligentemente inscribiendo su derecho ante los registros públicos. Ya que de lo contrario se estaría afectando al verdadero propietario y se estaría

desincentivando la inscripción dado que los registros públicos no otorgarían seguridad jurídica (p. 112).

## **Teorías relacionadas al tema**

### **Derecho registral**

La doctrina dominante define al derecho registral como aquella rama autónoma de la ciencia jurídica el cual se encuentra estructurada por un conjunto de normas jurídicas y principios registrales, que regulan la organización y la estructura de los registros públicos (SUNARP).

Así mismo Rimasca (2015), señala que el derecho registral es una disciplina jurídica constituida por el conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, cuya finalidad es generar inscripción, dar publicidad y otorgar seguridad jurídica (p. 17).

De manera similar Gonzales (2008) señala que el derecho registral es un conjunto de principios y normas que tiene por finalidad regular ciertas situaciones jurídicas. La finalidad es la inscripción del derecho inscribible y los efectos jurídicos, son otorgar publicidad y dotar de seguridad jurídica y justicia al tráfico de intereses económicos (p. 46).

De igual forma Rubio (2007) manifiesta que el derecho registral es el conjunto de normas, leyes y principios registrales que regulan la organización y estructura del sistema registral; cuya finalidad es la inscripción, el cual otorga publicidad registral y seguridad jurídica (p 20).

**Principios registrales.** La doctrina dominante define a los principios registrales como aquellos pilares estructurares que conforman el sistema registral y facilitan la correcta interpretación de las normas ante la existencia de vacíos legales.

Rimascca (2015) señala que los principios registrales son normas fundamentales que sirven de guía o directrices que ayudan a facilitar la correcta interpretación o aplicación de los dispositivos legales y que además sirven como base para el sistema registral peruano. Estos principios pueden ser señalados por la misma ley o normas relacionadas al derecho registral (p. 25).

Jiménez (2016) manifiesta que los principios registrales son aquellos lineamientos básicos del derecho registral contenidos en leyes, normas, decretos, jurisprudencia vinculante y demás dispositivos legales, que coadyuvan al registrador para una correcta interpretación y aplicación en los distintos procedimientos registrales (p.163).

Rubio (2007) define a los principios registrales como aquel conjunto de reglas o normas jurídicas básicas que guían y sirven de base al sistema registral peruano. Además ayudan y facilitan la correcta interpretación o aplicación de las normas jurídicas registrales (p. 45).

En este orden de ideas es que se define a los principios registrales como los pilares fundamentales de un sistema registral, que sirve de guía para la correcta interpretación de los dispositivos legales. En nuestra legislación reconoce determinados principios pero para el propósito de la investigación nos enfocaremos en el principio de buena fe pública registral, publicidad, legitimación, prioridad preferente y prioridad excluyente.

**Principio de legitimación.** La legislación nacional define al principio de legitimación en el artículo 2013 del código civil, donde se encuentra estipulado que el contenido de los asientos registrales genera presunción de veracidad, mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez.

De igual forma se puede apreciar en el artículo VII del título preliminar del reglamento general de los registros públicos, que los asientos registrales se presumen exactos y válidos, y además otorgan al titular registral todas las facultades que le permiten participar en el tráfico jurídico.



Rimascca (2015) señala que el principio de legitimación se encuentra en el contenido de los asientos registrales que faculta al titular registral la potestad de realizar o actuar en el tráfico jurídico, sin que este sea privado de su derecho. Este principio genera que exista una presunción de exactitud de los asientos registrales y la legitimación que tiene el titular para hacer uso de su derecho sin limitaciones (p. 61).

Jiménez (2016) manifiesta que el principio de legitimación se produce con la inscripción del derecho en los registros públicos (SUNARP), el cual genera una presunción iuris et de iure y otorga certeza sobre el contenido de los asientos registrales, el cual se presume exacto y válido (p. 170).

Además, el principio de legitimación puede ser denominada legitimación activa cuando se dirige al titular quien puede ejercer las facultades que emanan de la inscripción ante determinados actos o legitimación pasiva cuando se trata de un tercero el cual valiéndose de la información que brinda el asiento registral realiza determinados actos de adquisición (p. 170).

Rubio (2007) manifiesta que el principio de legitimación es la base fundamental de la seguridad estática, que está determinada por la intangibilidad del contenido de las inscripciones que figura en los asientos registrales, esto otorga al titular una legitimación activa y se encuentra facultado de ejercer libremente y sin limitación alguna el ejercicio del derecho del cual es titular (p. 50).

Además, el principio de legitimación genera una presunción de veracidad al titular que figura en el asiento registral (legitimación pasiva) y de esta forma protege al tercero de buena fe, quien surge de una relación jurídica entre el titular registral y el nuevo adquirente del derecho (legitimación activa) (p. 50).

De igual forma el principio de legitimación constituye una de las garantías que otorga el sistema nacional de los registros públicos, al titular registral que

figura en los asientos registrales, esto se encuentra previsto en la Ley 26366 que crea en el Perú el sistema nacional de los registros públicos y la SUNARP (p.50).

Así mismo, El principio de legitimación está relacionado con el principio de publicidad registral, esto en la medida en que el primero es el contenido que figura en los asientos registrales el cual tiene una presunción de veracidad, por la publicidad registral que otorga el segundo principio, que genera una presunción *iuris et de iure* (no aceptan prueba en contrario).

En este orden de ideas se puede definir al principio de legitimación como el contenido que figura en los asientos registrales el cual otorga al titular la facultad de disponer (legitimación pasiva) y de participar en el tráfico jurídico sin que su derecho se vea restringido o limitado (legitimación activa).

***Principio de buena fe pública registral.*** Nuestra legislación recoge este principio en el artículo 2014 del código civil el cual estipula que se protege las adquisiciones realizadas por los terceros de buena fe que inscriban su derecho, siempre que se hayan realizado a título oneroso y de quien figure como titular registral.

De igual forma se estipula en el artículo VII del título preliminar del reglamento general de los registros públicos que la nulidad, anulación o rescisión no perjudica al tercero registral que obtuvo su derecho a título oneroso y de buena fe guiándose de la información que brinda los registros públicos.

Es por ello que Huerta (2013) define al principio de fe pública registral como aquel principio que protege a los terceros de buena fe que adquirieron su derecho en mérito a la información que brinda los registros públicos, a título oneroso, de buena fe y que han inscribió su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva por causas que no consta en los registros" (p. 48).

Rubio (2007) manifiesta que este principio consiste en sacrificar parte del derecho común, con la finalidad de salvaguardar el tráfico jurídico. Esto consiste

en proteger al tercero adquirente de buena fe que en virtud a un título oneroso y de quien tiene legitimidad el cual consta en los asientos registrales (p.51).

En este orden de ideas se puede definir entonces a la fe pública registral como aquel principio que protege a los terceros adquirentes de buena fe, que obtiene su derecho en merito a un título oneroso y la información que brinda los registros públicos a través de los asientos registrales.

**Principio de publicidad registral.** El principio de publicidad registral se encuentra consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 del código civil de 1984, el cual establece la presunción, de que toda persona tiene conocimiento de las inscripciones que se realizan en los registros públicos y además estas no admiten prueba en contrario. (Código Civil, 2016)

De igual forma se encuentra regulado en el artículo 1 del título preliminar del nuevo reglamento general de los registros públicos, el cual establece la publicidad material que es otorgada a los actos o derechos inscritos. Además de los efectos que generan las partidas registrales sobre los terceros. (Reglamento General de Registros Públicos, 2012)

Así mismo se encuentra regulado en el artículo 2 a la publicidad formal, el cual consiste en el acceso a la información de los registros que tienen todas las personas para que puedan tener acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, todos los registros son de libre acceso salvo las prohibiciones expresas en el reglamento del registro (Reglamento General de Registros Públicos, 2012).

De igual forma Rimassca (2015) señala que, la publicidad registral es aquella divulgación jurídica que se obtiene por medio de un órgano específico denominado registro, dicha publicidad tiene como finalidad hacer cognoscible (posibilidad de conocer) determinadas situaciones jurídicas para la tutela de derechos y para la seguridad del tráfico jurídico (p. 23).

Así mismo Antilio (2008) señala que la publicidad registral o publicidad jurídica es aquella que se alcanza en los registros públicos, el cual sirve para difundir hechos o situaciones jurídicas y cuya finalidad es la producción de efectos jurídicos (p. 2).

Además estas se dividen en la publicidad material y publicidad formal; la primera se obtiene con la inscripción en del derecho en los registros públicos, el cual le otorga al sujeto de derecho la oponibilidad frente a terceros, mientras que en la segunda se habla del acceso a la información que el sujeto de derecho obtiene a través de los asientos registrales y los títulos archivados (p. 145).

Rubio (2007) manifiesta que el principio de publicidad registral es de orden material y formal, en el primer caso implica una presunción *jure et de jure*, en virtud de que no se admite prueba en contrario, en cuanto a la presunción de que todos conocemos el contenido de las inscripciones (p. 48)

La publicidad formal, es básicamente el derecho que tienen todas las personas de solicitar la información en los registros públicos o de los títulos que consta en los títulos archivados, ya sea en forma total o parcial, con el único requisito del pago de derechos respectivos, salvo de que se trate de entidades inafectadas al pago establecido por norma legal (p. 49).

Entonces se puede afirmar que el principio de publicidad es aquella que se alcanza con la inscripción de los actos o derechos en los registros públicos, el cual genera una presunción *jure et de jure* que no acepta prueba en contrario y garantiza la seguridad jurídica de los terceros adquirentes de buena.

La publicidad registral es utilizada por los falsarios para consumar el despojo de la propiedad del propietario diligente que ve como el estado protege a los terceros aparentes de buena fe y les brinda seguridad jurídica, convalidando de esta forma los actos jurídicos nulos a través de la inscripción.

**Principio de oponibilidad.** Nuestra legislación regula el principio de oponibilidad en su artículo 2022 del código civil el cual estipula que ante la concurrencia de propietarios que tienen derechos reales sobre el mismo bien, se opondrá a todo aquel que primero haya inscrito.

Rimassa señala que principio de oponibilidad registral es aquel principio que ante la concurrencia de títulos o derechos, va primar el que primero se inscribió en los registros públicos. Dado que de esta forma establece una prelación del derecho inscrito frente al derecho no inscrito (p. 86).

Así mismo Rubio (2007) manifiesta que es aquella concurrencia de títulos o derechos, va primar siempre el que esta primeramente inscrito se aplica la ley común primero en el tiempo primero en el derecho, siempre que cumpla con requisitos establecidos por el artículo 2014 del código civil (p.57).

Entonces en este orden de ideas, se puede definir a este principio como la primacía del derecho inscrito, aplicando las reglas del derecho común primero en el tiempo primero en el derecho, esto claro está siempre que se cumpla los requisitos estipulados por el 2014 del código civil.

**Principio de prioridad preferente.** Este principio se encuentra regulado en el código civil en su artículo 2016 y en el artículo IX del título preliminar del reglamento general de los registros públicos, donde de manera similar estipulan, que tendrá prioridad preferente aquel que haya ingresado primero tu título o derecho en los registros públicos sobre otro de igual naturaleza.

Rimassa señala que es un principio registral, el cual protege el derecho o título del que primero ingresa al registro, ya que, esta se antepone con preferencia excluyente al posterior presentado. Además menciona que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro (p. 79).

Rubio (2007) manifiesta que el principio de prioridad preferente tiene como elemento principal el tiempo de la presentación de los derechos que otorga el registro recoge la regla general primero en el tiempo, es primero en el derecho es por ello que los registros otorga todos los derechos a quien primero presento el título (p.54).

Es por ello que se puede definir al principio de prioridad preferente como aquel que otorga todos los derechos que se emanen con el primero que presenta el título en los registros públicos excluyendo a los demás hasta que se resuelva el primero.

**Principio de prioridad excluyente.** Nuestra legislación consagra el principio de prioridad excluyente o también conocido como el principio de impenetrabilidad en el artículo 2017 del código civil y en el título preliminar del reglamento general de los registros públicos, donde de manera semejante estipulan que “no puede inscribirse un título incompatible con otro ya escrito, aunque fuera de fecha anterior” (Reglamento General de Registros Públicos, 2012).

Además Rimassca señala que la “inscripción de un derecho impide la inscripción de otro derecho” (p. 45). Es decir que excluye a otro derecho de la misma naturaleza, así esta se encuentre con fecha cierta anterior a la primera inscripción. Cabe mencionar que, de ingresar a los registros esta quedara suspendida hasta que el registrador califique el primero.

### **Sistema Registral**

**Sistema Declarativo.** Este sistema tiene como origen al Código Civil de Napoleón en donde se menciona, que el único requisito es la manifestación de voluntad de las partes (autonomía privada) sin que se exija la inscripción del derecho para que esta produzca efectos jurídicos (Escobar, s.f., p. 7).

De igual forma nuestra legislación recoge el sistema declarativo en el artículo 949 del código civil el cual estipula que la sola voluntad de enajenar hace al acreedor propietario (Jurista Editores, 2016). De esto se puede interpretar que solo se necesita de la voluntad de las partes para obtener el derecho de propiedad sin que este este sujeta a la inscripción.

En conclusión el sistema declarativo es aquel sistema que solo exige la voluntad de las partes para la adquisición del derecho de propiedad (voluntad privada) sin que este este sujeta a que el derecho se inscriba en los registros públicos.

**Sistema Constitutivo.** El sistema constitutivo tiene como origen al sistema alemán donde fue reconocido en el Código Civil Alemán de 1986, el cual manifiesta que para que el negocio jurídico se perfeccione es necesario la inscripción del derecho.

Es por ello que según Ramón (como se citó en Escobar, s.f., p.10, párr. 5) manifiesta que el sistema constitutivo no es la sola voluntad de las partes (voluntad privada) si no que para la constitución del acto jurídico es necesario la inscripción del derecho en los registros públicos, además considera al sistema constitutivo como uno perfecto.

De igual forma Vidal (s.f.) señala que el sistema constitutivo requiere como requisito esencial del negocio jurídico la inscripción del derecho de propiedad en los registros públicos de lo contrario este no podrá producir los efectos jurídicos (p. 14).

En este orden de ideas se puede definir al sistema constitutivo como aquel que necesita para su constitución o perfeccionamiento la inscripción en los registros públicos, de lo contrario el acto jurídico no podrá perfeccionarse y producir efectos jurídicos.

**Seguridad Jurídica.** Para Gallego (2012) la seguridad jurídica es el estado de protección que percibe el sujeto de derecho con respecto a su bien el cual se encuentra protegido por los dispositivos legales que tiene el ordenamiento jurídico.



Ademas De Pomar (s.f.) manifiesta que se hablara de seguridad juridica siempre que nos encontremos en un estado de derecho donde prime la democracia y no el autoritarismo.

En este orden de ideas se puede definir a la seguridad juridica como aquel estado de proteccion en la que se encuentra la poblacion con respecto a la creacion de leyes que protejan derechos patrimoniales como tambien los extra patrimoniales asi como tambien el respeto de los derechos funddamentales.

**Estática.** La seguridad estatica es aquel derecho que tiene el sujeto de oponer su derecho de propiedad a terceros y ser el unico legitimado de poder participar en en el trafico patrimonial.

Asi mismo Gonzales (s.f.) manifiesta que el titula del derecho de propiedad es el unico autorizado de realizar todos los actos de disposicion asi como de participar en el trafico juridico.

En este orden de ideas se puede definir entonces a la seguridad juridica estatica como aquel derecho que tiene el propietario de realizar todos los acto de disposicion y atribuciones que la ley le otorga, asi como la de pode participar en el trafico juridico sin que su derecho se vea vulnerado o restringido.

**Dinámica.** Para Gonzales (s.f) la seguridad juridica dinamica o seguridad del trafico es quella que brinda seguridad juridica a los terceros de buena fe que ayan cumplido con los requisitos que establece la ley para serlo. Ademas la finalidad de la seguridad dinamica es los bienes sigan en circulacion.

Asi mismo el estado brinda seguridad juridica a las transacciones que se realizan sobre los derechos de priopiedad y por tal motivo sacrifa derechos de la misma naturaleza para que de esta forma los bienes sigan en en circulacion (Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al



control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías, s.f.).

Este orden de ideas se puede definir entonces que la seguridad dinamica protege a los terceros de buena fe, priorizando de esta forma el trafico juridico el cual sacrifica derechos de la misma naturaleza con finalidad de asegurar la circulacion de los bienes inmobiliarios.

Por otro lado la seguridad dinamica esta siendo usada para crear a los terceros aparentes de buena fe que confian en la informacion que brinda los registros publicos y de quien aparece con legitimidad para realizar todo tipo de acto de disposicion.

**Tercero de buena fe registral.** El tercero de buena fe registral es una figura jurídica creada por el sistema, para que los bienes sigan en circulación, es por ello que el estado protege las adquisiciones que realiza el tercero de buena fe siempre que este sea a título oneroso y se haya publicitado en los registros públicos.

Así como lo manifiesta Huerta (2013) al decir que, “el tercero registral es aquel que resulta protegido por el ordenamiento jurídico en el sentido de mantener su derecho inscrito en el registro, aunque el de su transferente se ha anulado, rescindido, o resuelto en merito a causas que no contaban en el registro” (p. 75).

Escobar (2016) manifiesta que el tercero de buena fe registral es aquel supuesto jurídico que cumplir con los elementos que es artículo 2014 del código civil exige, el cual es el título oneroso, la existencia de buena fe al momento de realizar el acto jurídico y al momento de la inscripción y sobre todo desconocer la inexactitud que pueda existir respecto al acto a realizarse (p.333).

Es entonces que se puede definir al tercero de buena fe registral como aquella seguridad jurídica que el articulo 2014 le brinda a los terceros adquirentes de buena fe en las adquisiciones que realizan, siempre y cuando cumplan con los

requisitos de la onerosidad del título, la buena fe al momento de realizar el acto jurídico y al momento de la inscripción. Y además desconocer la inexactitud de los registros públicos.

Entonces se puede definir al tercero de buena fe registral a aquella persona que adquiere un derecho de propiedad por parte de quien en registros públicos figura como el legitimado para hacerlo, esto bajo los parámetros establecidos por ley que son la buena fe, a título oneroso y que se inscriba en los registros públicos ya que una vez inscrita se genera la oponibilidad.

**Fraude inmobiliario.** El término fraude es usado por las distintas ramas del derecho (penal, civil, tributario, corporativo y demás), esta para referirse a los actos de engaño que realiza el agente causante, el cual tiene como finalidad el lucro, estos actos vulneran el derecho legítimo de los verdaderos propietarios.

Así como lo estipula el código civil de 1984 en su artículo 195 al referirse del fraude del acto jurídico o también llamada acción pauliana, como aquel acto de disminución del patrimonio del deudor, con la finalidad de generar un perjuicio en el cobro de la deuda del acreedor (Jurista Editores, 2016).

Así mismo, Pajares (2016) define al “fraude inmobiliario como aquel fenómeno patológico que se genera por el tráfico jurídico de bienes y el aprovechamiento de las falencias del sistema” (p. 46), es por ello que el fraude inmobiliario se puede definir como aquel acto ilícito que tiene por finalidad generar un perjuicio económico al tercero de buena fe.

De igual forma, Vidal (2011) manifiesta que el vocablo fraude viene de las locuciones latinas *fraus*, *fraudis*, que significan falsedad, engaño, malicia, abuso de confianza que produce un daño, por lo que es indicativo de mala fe, de conducta ilícita (p. 451).

De manera similar, Gonzales (2015) se refiere al fraude inmobiliario como la falsificación de títulos de propiedad en el cual aparentemente contiene la

voluntad del titular del derecho, creando una apariencia jurídica para consumar el fraude inmobiliario y generar al tercero de buena fe registral (p. 82).

En este orden de ideas se puede definir entonces al fraude inmobiliario como la falsificación de títulos de propiedad que buscan un fin ilícito para generar un aprovechamiento económico hacia los terceros de buena fe y a su vez sorprender a los registros públicos inscribiendo actos jurídicos nulos.

**Derecho real.** La doctrina dominante define al derecho real como aquella relación directa que tiene el sujeto con la cosa. Así mismo Romero (1947) manifiesta que el derecho real es aquella “relación directa entre persona y cosa, entre sujeto y objeto” (p. 13).

De igual forma Castañeda (1973) define al derecho real como aquella relación directa e inmediata que se tiene con la cosa o un poder sobre la misma con carácter excluyente sin que necesariamente se materialice en una relación física; bastaría tener el señorío sobre la cosa (p. 9).

Para Vásquez (2011) el derecho real es la relación directa e inmediata que se genera entre el sujeto de derecho y la cosa. Esta relación que no necesita que el sujeto ejerza un contacto físico con la cosa sino que se tenga un poder sobre la cosa (p. 38).

En este orden de ideas se puede definir entonces al derecho real como la relación directa que tiene el sujeto sobre la cosa y el dominio y señorío que se tiene sobre este, esto se relaciona con la posesión del bien de manera directa y constante.

**Derecho de propiedad.** Nuestra legislación consagra al derecho de propiedad en el artículo 923 del código civil de 1983, donde lo define como aquel “poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Jurista Editores, 2016).

Así mismo también se encuentra regulado por nuestra carta magna en su artículo 2 numeral 8 donde se estipula que toda persona tiene derecho a la libertad de creación intelectual así como a la propiedad sobre dichas creaciones. Al igual que el numeral 16 el cual regula el derecho a la propiedad y a la herencia (Congreso de la Republica, 2015).

Además el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (1993):

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

En este orden de ideas se puede definir al derecho de propiedad, como un derecho inviolable que otorga la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, bajo los parámetros establecidos constitucionalmente. Y solo se perderá esta condición por la causa establecida por la ley.

El derecho de propiedad es inviolable esto quiere decir que nadie puede privar de este derecho por causas que no estén previstos en la ley, que son pues la expropiación por parte del estado para un fin común y la prescripción adquisitiva de dominio (usucapión) solo por estas formas uno pierde este derecho.

Pero en la actualidad que hay otra forma más que no consagra la ley y que está siendo utilizada por la mafias organizadas, nos referimos a la falsificación de documentos el nuevo modo de adquirir la propiedad y por más increíble que suene está siendo convalidado por los tribunales los cuales amparan al tercero de buena fe registral que nace de un fraude inmobiliario.

**Transferencia de propiedad inmueble.** La transferencia de la de la propiedad se da con “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, esto se encuentra consagrado en el artículo 949 del código civil (Jurista Editores, 2016).

La doctrina dominante se inclina a favor de que el derecho de propiedad se obtiene según lo dispuesto por el artículo 949º (sistema consensualista) con el solo acuerdo de las partes sin la necesidad de que este inscriba su derecho en los registros públicos.

**Hecho jurídico.** Torres (2012) define al hecho jurídico como todo acontecimiento que se origina de la naturaleza o del comportamiento humano, el cual se encuentra regulado o establecido en el ordenamiento jurídico el cual otorga consecuencias jurídicas consistentes en crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas (p. 31).

Así mismo Vidal (2011) manifiesta que se hablara de hechos jurídicos siempre y cuando estos produzcan efectos jurídicos, además debe de existir una relación de causalidad, ya que el resultado será calificado por el derecho objetivo y cuyos efectos serán de carácter jurídico (p. 32).

Entonces en base a las definiciones planteadas líneas atrás, se puede definir al hecho jurídico como, todo acontecimiento sea esta un acto natural o acto humano, que produzca efectos jurídicos el cual se encuentra regulado por el derecho objetivo y tutelado por el estado.

**Acto jurídico.** Nuestro ordenamiento jurídico recoge la teoría del acto jurídico y lo define como aquella “manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”, esto se encuentra estipulado en el artículo 140 del código civil vigente.

Hans Kelsen (1996) define al acto jurídico como un “acto creador y aplicador” (p. 66). Se puede entender como un acto creador el hecho de legislar una norma jurídica y el aplicador como el acto de aplicación (consecuencias o efectos) jurídica de una norma legal preexistente.

Para Boetsch (s.f.) el acto jurídico es la manifestación de voluntad individual o en conjunta destinada a producir efectos jurídicos, cuya finalidad es adquirir, conservar, modificar, transmitir o extinguir un derecho objetivo reconocido jurídicamente y garantizado por el Estado (p. ).

De igual forma Vidal (2011) manifiesta que el acto jurídico es un hecho jurídico, que se realiza por el ser humano, el cual manifiesta su voluntad libre y lícitamente. Con la intención de generar relaciones jurídicas que produzcan efectos jurídicos, los cuales, se encuentran regulados en el derecho objetivo (p. 38).

Así mismo Torres (2012) se refiere al acto jurídico como aquella manifestación de voluntad que ejerce el ser humano con la finalidad de generar efectos jurídicos que el ordenamiento jurídico el cual se encuentra regulado y tutelado por el estado.(p. 72)

En base a las definiciones planteadas líneas atrás se puede como acto jurídico, a aquella acción libre y voluntaria que realiza el ser humano, destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Estos actos, se encuentran regulados por el estado a través del ordenamiento jurídico, el cual le atribuye consecuencias o efectos jurídicos, a dichos actos.

### ***Estructura del acto jurídico***

*Elementos esenciales.* Este elemento es indispensable para que el acto jurídico sea válido y produzca efectos jurídicos en el derecho objetivo, es necesario el cumplimiento de los requisitos esenciales que estipula la ley para la su eficacia y validez.

Para Vidal (2011), los elementos esenciales son aquellos elementos indispensables que no se pueden enervar por la voluntad de los particulares sino que se deben de respetar y cumplir, de lo contrario no se estaria hablando de un acto juridico (p. 83).

La legislacino estipula en el articulo 140° que los elementos esenciales e indispensables que debe de presentar el acto juridico para su validez es; la manifestacion de voluntad, el agente capaz, objeto fisica y juridicamente posible, fin licito y la forma prescrita bajo sancion de nulidad (Jurista Editores, 2016).

Asi mismo Torres (2012) señala que el codigo civil no diferencia los elementos esenciales y los requisitos de validez es por ello que el elemto basico y fundamental es la manifestacion de voluntad que realiza el agente para realizar o entablar relacones juridicas(p. 116).

Entonces sintetizando las ideas de los autores, se puede definir a los elementos esenciales como aquellos que deben de estar presentes en el acto juridico y que no puede ser omitida por la voluntad de las partes ya que, de lo contrario el acto juridico sera nulo o ineficaz.

*Elementos naturales.* Vidal (2011) manifiesta que estos elementos son inherentes al la estructura del acto juridico que no necesitan ser invocados por las partes ya que estas seran atribuidas de igual forma por ser parte de la propia naturaleza del acto juridico (p. 84).

Asi mismo Torres (2012) menciona que los elementos naturales son elementos no esenciales que se encuentran en la propia estructura del acto juridico. Estos son suseptibles a ser derogados por la voluntad de las partes, es por ello que, de no hacerlo supletoriamente se incorporaran al acto juridico (p. 117).

Entonces en este orden de ideas se puede definir a los elementos naturales como aquellos elementos no son esenciales que pueden ser eliminados por la



voluntad, además de no incorporar o omitir estas se incorporaran supletoriamente por ser un efecto que deriva de la propia naturaleza del acto.

*Elementos accidentales.* Estos elementos son incorporados únicamente por la voluntad de las partes, estos no son esenciales para que el acto jurídico produzca sus efectos jurídicos.

Así mismo Vidal (2011) define a los elementos accidentales como aquellos que se incorporan con la voluntad de las partes siempre que estas no desnaturalicen la esencia del acto jurídico y que estas no se encuentren prohibidas por la ley.

Torres (2012) manifiesta que los elementos accidentales son modalidades del acto jurídico que son estipuladas por la voluntad de las partes y que no pertenecen a la estructura del acto sino por el contrario son accesorias las cuales son introducidas por la voluntad de las partes al acto jurídico (p. 117).

De igual forma Vial (2006) señala que los elementos accidentales son actos jurídicos que se pueden incorporar por la autonomía privada, el cual la ley no exige como esencial pero que las partes condicionan para la realización o perfeccionamiento del acto jurídico (p. 35).

Entonces sintetizando las ideas se puede definir a los elementos accidentales como aquellos que son pactados por la voluntad de las partes y que su incorporación al acto jurídico no es un requisito fundamental siempre que el modo no este sujeta a una condición que imponga a las partes el cumplimiento de esta para que el acto produzca sus efectos.

### ***Requisitos de validez del acto jurídico***

*Manifestación de voluntad.* Para Espinoza (2010) la manifestación de voluntad es la "exteriorización de un hecho psíquico interno y destinada a producir



efectos jurídicos. Si estos son queridos por el agente, se trata de una declaración de voluntad” (p. 49).

Así mismo Torres (2012) señala que la manifestación de voluntad engloba la declaración de voluntad con la que se celebra el acto jurídico, así como también los actos de comportamiento de las partes anterior, simultáneo y posterior a la celebración del acto (p. 135).

De igual forma Vial (2006) define a la manifestación de voluntad como aquella voluntad o actos de comportamientos que realiza el sujeto de derecho destinada a producir efectos jurídicos, estas pueden ser de manera tácita o expresa el cual se encuentra sancionado y regulados por el ordenamiento jurídico (pp. 47-49).

*Capacidad.* Torres (2012) señala que la capacidad es aquella aptitud que tiene el sujeto de derecho de vincularse jurídicamente con su declaración de voluntad. Esto comprende tanto la capacidad de goce y ejercicio (p. 175).

Así mismo Torres (2012) define la capacidad de goce como la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones. Y a la capacidad de ejercicio como aquella capacidad que te otorga la ley al cumplir la mayoría de edad y la de discernimiento el cual es indispensable para que el acto jurídico pueda producir sus efectos (p. 177).

Por otro lado, Vidal (2011) manifiesta que la capacidad de goce es aquella aptitud que le es inherente al ser humano desde la concepción. Además, de ser aquella aptitud de adquirir y contraer derechos y obligaciones por sí mismo, sin la necesidad de la intervención de otro sujeto salvo que sea por representación (p. 112).

Por su parte la legislación nacional reconoce a la capacidad de ejercicio en su artículo 42° del código civil a aquella persona que cumpla los dieciocho años de edad y tenga la capacidad de discernimiento (Jurista Editores, 2016).

*Objeto.* Según Vial (2006) el concepto de objeto es aquella manifestación de voluntad que quiere realizar o obtener el autor o las partes del acto jurídico, con la finalidad de establecer una relación jurídica (p. 155).

Así mismo Torres (2012) señala que el objeto del acto jurídico es aquella relación jurídica que se crea, regula, modifica o se extingue mediante el acto jurídico que pueden ser patrimoniales o extrapatrimoniales (p. 234). Entonces se puede afirmar que el objeto es una manifestación de voluntad destinada a entablar relaciones jurídicas.

Además señala también que el objeto jurídico se encuentra estructurado por tres elementos, que son la relación jurídica, la prestación y los bienes, derechos, servicios o abstenciones (p. 236).

*Causa fin.* Según Torres (2012) lo define como aquella finalidad que persigue el sujeto de derecho al celebrar un acto jurídico, esto quiere decir que existe una relación de causalidad entre el fin perseguido y el acto jurídico que lo persigue (p. 293).

Además también manifiesta que este término causa fin tiene un doble significado. El primero se entiende como aquella finalidad típica, abstracta e inmediata y el segundo significado se refiere al fin objetivo o móvil que llevo al sujeto de derecho a realizar el acto jurídico (p. 347).

*Forma del acto jurídico.* Para Torres (2012) la forma del acto jurídico es aquel medio o modo dispuesto por la ley o la voluntad de las partes, con el que se exterioriza la manifestación de voluntad, ya que sin esta la declaración de voluntad no podría emitirse (pp. 351-352).

Además manifiesta también que la forma es una técnica de comunicación social con la cual se manifiesta la voluntad del sujeto de derecho, que es el elemento esencial para la existencia del acto o negocio jurídico (p. 351).

### *Formalidad legal.*

Forma probatoria. Según manifiestan los autores Castillo, M. y Cortez, C. (2009) la forma probatoria es aquella que las partes contratantes pactan con la finalidad de poder probar la existencia de la celebración del acto o negocio jurídico, estas pueden ser a través de instrumento público o privado (p. 3).

Además Cortez (s.f) señala que la forma probatoria es aquel documento que es fijado ya sea por la ley o por las partes que realizan el acto jurídico, con la finalidad de registrar la existencia del acto que fue celebrado y perfeccionado antes de realizar la documentación ya sea esta en un instrumento público o privado (p. 213).

Forma solemne. Según Boetsch (s.f) actos solemnes o formales son aquellos que para su perfeccionamiento la ley o la voluntad de las partes exige que la declaración de voluntad se realice de una forma determinada. Además, determinados actos jurídicos requieren de una determinada formalidad que por su propia naturaleza se encuentra prescrita en ley, de no cumplirla el acto adolecerá de un vicio estructural (nulidad).

Además Cortez (s.f) “La forma probatoria (forma ad probationem) no es requisito de validez del acto jurídico; del cual se puede prescindir de ella sin que por eso se vea afectada la validez y eficacia del acto” (p. 212). La utilidad de esta forma radica en que por este medio se puede acreditar la existencia del contenido y del acto jurídico.

Libertad de Forma. La legislación otorga a las partes la libertad de poder elegir la forma que crean conveniente para la realización del acto jurídico siempre y cuando la ley no designe una forma específica (Jurista Editores, 2016).

Así mismo Cortez (s.f) manifiesta que la libertad de forma o también llamado forma voluntaria es aquella que se caracteriza por su consensualidad, el cual se entiende como aquel acto jurídico que se perfecciona con la sola voluntad de las

partes sin que la declaración de voluntad deba revestir una formalidad determinada (p. 208).

***Nulidad del acto jurídico.*** La nulidad del acto jurídico es aquel acto nulo que no cumple con requisitos fundamentales o esenciales que exige la ley para su constitución.

Para Ossorio (2010), la nulidad es la ineficacia del acto jurídico que se deriva a consecuencia del incumplimiento de las condiciones necesarias para su validez ya sea esta de fondo, son aquellos vicios esenciales o fundamentales del acto que no pueden ser subsanados (nulidad absoluta) o de forma vicios subsanables (p. 652).

Así mismo José (s.f) señala que el acto jurídico nulo es aquel vicio que impide que el acto pueda producir efectos jurídicos en el sistema legal. Además la nulidad puede ser absoluta si el acto adolece de un vicio estructural o relativa cuando el acto adolezca de un vicio formal (p. 25).

### ***Tipos de nulidad***

***Nulidad absoluta.*** La nulidad absoluta se genera por el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales acto jurídico, el cual hace imposible que el acto produzca efectos jurídicos en el sistema legal. Así mismo Ossorio (2010), manifiesta que la nulidad es aquel acto que carece de valor jurídico (p. 653).

Así mismo señala Vial (2006) que la nulidad absoluta, es aquella sanción que se impone a todo acto o contrato, que no cuente con los requisitos fundamentales que se encuentran prescritos en la ley y que es de obligatorio cumplimiento para la creación de determinados actos jurídicos (p. 248).

***Nulidad relativa.*** La doctrina dominante define a la nulidad relativa como aquel acto jurídico que carece de un requisito prescrito en la ley, el cual, impide que el acto pueda producir efectos jurídicos, esto se retrotrae hasta el momento en el que se originó el acto de nulidad.

**Trafico jurídico.** La doctrina dominante lo define como aquel sistema que permite la libre circulación de bienes, el cual es regulado por el estado a través de apariencias jurídicas, como la venta a non domino y el tercero de buena fe registral, al otorgarle en uno la facultad de poder disponer del bien sin ser propietario y el segundo adquirir bienes sin verse perjudicado por errores sustanciales que se presentan en acto jurídico anterior.

### **Jurisprudencia**

La jurisprudencia es una fuente del derecho, que se encuentra constituido por el conjunto de sentencias emitidas por el poder judicial, en las distintas materias del derecho. A su vez es también la interpretación jurídica que realizan los operadores del derecho al momento de emitir sus pronunciamientos realizando una debida motivación y correcta interpretación de la norma jurídica.

Así mismo, Cabanellas (2010) manifiesta que la jurisprudencia es el conjunto de sentencias emitidas por el poder judicial quienes realizan un análisis normativo minucioso, para realizar una correcta interpretación y motivar sus sentencias (p.552).

***Jurisprudencia vinculante.*** La doctrina dominante la define como aquellas sentencias o resoluciones judiciales que generan un precedente de observancias obligatorias emitidas por el órgano jurisdiccional supremo para resolución de un caso en concreto. Esto por lo general se realiza para uniformizar criterios de interpretación para otorgar seguridad jurídica.

El órgano jurisdiccional encargado de generar jurisprudencia vinculante en materia civil en nuestro país es la corte suprema. Nuestra legislación ha generado una infinidad de sentencias contradictorias al tratar de resolver el conflicto que se genera entre el tercero de buena fe registral que surge de un fraude inmobiliario y el derecho del legítimo propietario.

Resultaría lógico que el Estado a través del órgano jurisdiccional resuelva esta problemática uniformizando los criterios de interpretación y creando una jurisprudencia vinculante, pero hasta fecha no lo ha hecho generando en el propietario en el legítimo (afectado) propietario una inseguridad jurídica.

### **Jurisprudencia nacional**

***Jurisprudencia a favor del tercero de buena fe registral.*** Como se ha manifestado líneas atrás no existe uniformidad en cuanto a la resolución del conflicto de interés entre el derecho del tercero de buena fe - registral y el legítimo propietario. En el caso resuelto en a Casación Nº 5745 -2011-Lima, de fecha 11 de octubre de 2012 se va poder apreciar uno de los casos más relevantes de fraude inmobiliario que se haya realizado en el país y cuya víctima nos nada más que el propio Estado.

Para cometer el fraude inmobiliario, se falsificaron dos escrituras públicas y resoluciones judiciales, con la finalidad de apropiarse de un terreno de más de cuatro mil metros cuadrados ubicados en la urbanización valle hermoso en el distrito de Santiago de surco, perteneciente al Estado.

El Estado supuestamente realiza un acto jurídico de compra venta a favor de María Lucrecia Manco viuda de Gonzales a través de una nula Escritura Pública, ya que en el momento que se realizó el acto jurídico la persona se encontraba fallecida cuya sucesión se encontraba inscrita con anterioridad en los registros públicos en la partida 11382663 del registro de sucesión intestada.

Es por ello que, el Estado al percatarse de dicho acto interpone una demanda de nulidad de acto jurídico respecto de la supuesta compra venta e interpone una medida cautelar de anotación registral, con el cual impiden que surjan los terceros de buena fe. Pero sin embargo los falsarios falsifican la resolución judicial de levantamiento de medida cautelar con el cual logran desafectar el bien.

Después de haber desafectado el bien la señora María Lucrecia Manco viuda de Gonzales (fallecida) realiza un acto de compra venta a favor Manuel Ruiz Carrillo y este a su vez a otra persona realizando ventas sucesivas y creando la figura jurídica del tercero de buena fe registral.

Se puede apreciar en el caso planteado que el poder judicial debería de resolver a favor del Estado por las irregularidades que se cometieron para adquirir el bien; pero por más increíble que suene los tres órganos jurisdiccionales convalidan el fraude inmobiliario.

Dado que en primera instancia el 29 juzgado de Lima emita una sentencia dictada el 05 de Octubre de 2009 que favorece al tercero de buena fe registral dictada. Ya en la segunda instancia se ratifica mediante la sentencia de vista emitida por la Séptima Sala Civil de Lima de fecha 15 de Junio de 2011 y ratificada también por la Sala Civil de la corte suprema, mediante Casación N° 5745-2011-Lima, de fecha 11 de octubre de 2012.

La sala suprema ratifica la sentencia de segunda instancia el cual favorece al tercero de buena fe registral consagrado en el artículo 2014 del código civil con una escasa motivación en la cual fundamenta más en relación a la publicidad de los asientos registrales que dieron origen a los terceros de buena fe y que en base al artículo 2014 la inexactitud de los asientos registrales no afecta a los terceros adquirentes.

***Jurisprudencia a favor del Legítimo propietario (Estado).*** La casación N° 4419- 2009 – Lima, de 20 de mayo del 2010, se va poder apreciar como la corte suprema ante un caso similar tiene una interpretación diferente y totalmente contradictorio a la Casación N° 5745 -2011-Lima.

En la sentencia emitida por la corte suprema se puede apreciar que el caso es de manera similar al anterior, dado que también se realiza la inscripción en mérito a documentos falsificados, la primera escritura de compraventa a favor de Ramon Ventura Cano emita por el notario público de Matucana Diodoro



Ordeña Vásquez eran falsificados y ya con la inscripción se realizaron ventas sucesivas hasta generar al tercero de buena fe.

En esta oportunidad el estado interpone demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de fin lícito y objeto jurídicamente imposible. La corte Suprema realiza una correcta interpretación del derecho y exige requisitos para que exista del tercero de buena fe registral consagrado en el artículo 2014 del Código Civil.

En el fundamento noveno de la casación, el tribunal solicita requisitos para que el tercero de buena fe sea protegido por el artículo 2014, que la adquisición sea a título oneroso, que el otorgante aparezca registralmente con la capacidad para disponer el derecho, que el adquirente haya inscrito su derecho y sobre todo que exista buena fe tanto al momento de la celebración y la inscripción.

Además reitera la suprema que para constituirse como tercero registral este debe de ignorar la inexistencia de la inexactitud de lo publicado por los registros públicos, es decir que deben de ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio registral.

Es por estos fundamentos que el tribunal supremo declara fundado el recurso de apelación que se interpuso en la segunda instancia, dado que la empresa Puerto de Tierra no podía desconocer las causales de nulidad que existían sobre las adquisiciones anteriores y por ende no pudo acogerse al principio registral y constituirse como tercero registral.

### **Formulación del problema de investigación**

La formulación del problema es aquella descripción del problema a investigar, de donde se realizara el estudio y análisis doctrinario que nos ayudara a obtener resultados, el cual será utilizado para dar una posible solución al problema de investigación (Balliache, 2015).



En la presente investigación se formuló la siguiente pregunta general.

Problema general:

¿Cuál es el rol que cumple el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario?

Así mismo se formularon las siguientes preguntas específicas:

Problema específico 1:

¿Cómo la protección del tráfico jurídico vulnera la seguridad jurídica del legítimo propietario?

Problema específico 2:

¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica?

Problema específico 3:

¿De qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

### **Justificación del estudio**

**Pertinencia.** El presente trabajo de investigación servirá para resolver de manera indirecta el problema de investigación ya que se trata de establecer parámetros de interpretación y brindar protección al propietario diligente frente al tercero registral que surge de un acto fraudulento.

**Valor teórico.** El trabajo de investigación busca brindar un aporte doctrinario en la cual proteja al propietario diligente, que a pesar de generar publicidad y oponibilidad de su derecho en el sistema registral, este no se encuentre totalmente protegido dado que las falencias del sistema registral pueda hacer que pierda su derecho.

Esto en la medida que producto de ilícitos penales, como lo es la suplantación de identidad o falsificación documentaria, el cual es utilizado por las mafias organizadas y que pueda generar el surgimiento de un tercero de buena fe pública registral.

**Utilidad metodológica.** El trabajo de investigación se utilizara como instrumento la guía de observación, con el cual se podrá desarrollar la técnica de observación. Del cual se podrá obtener resultados con alto grado de confiabilidad que ayudara a la investigación.

**Relevancia.** Se crearan ciertos criterios de interpretación jurídica para otorgar una verdadera seguridad jurídica al legítimo propietario quien se encuentra desprotegido por el sistema estatal. Además la sociedad se verá beneficiada ya que obtendrán del estado una seguridad jurídica autentica que les permita participar en el trafico jurídico patrimonial.

## **Objetivos**

Los objetivos son la parte fundamental de un problema de investigación ya que de esta forma se tendrá un rumbo específico o determinado, el cual se obtiene con la revisión de la literatura y cuya finalidad es la de plantear de manera objetiva lo que el investigador desea lograr (Flores, s.f.).

### **Objetivo general**

Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

### **Objetivos específicos**

#### **Objetivo específico 1:**

- Analizar el fundamento del trafico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios

#### **Objetivo específico 2:**

- Analizar de qué manera el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica estática del legítimo propietario

### **Objetivo específico 3:**

- Analizar de qué manera un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral.

### **Supuestos jurídicos**

Para la investigación científica de enfoque cualitativo se hablara de supuestos jurídicos y para el enfoque cuantitativo se hará referencia a la hipótesis, estos dos términos tienen la misma finalidad que es la de dar una posible solución al problema de investigación (Bustamante D., s.f.).

### **Supuesto general**

No existe una legítima protección del derecho de propiedad consagrado en artículo 70 de la Constitución, muy por el contrario la jurisprudencia favorece al tercero de buena fe pese a que este haya surgido de un acto jurídico nulo.

### **Supuestos específicos**

Supuesto específico 1:

- El tráfico jurídico vulnera la seguridad jurídica del legítimo propietario a través del tercero de buena fe registral en casos de fraude inmobiliario.

Supuesto específico 2:

- Afecta la seguridad jurídica estática del legítimo propietario.

Supuesto específico 3:

- Se convalida un acto jurídico nulo (compraventa) por el sistema registral a través del cumplimiento de los requisitos de publicidad formal (seguridad dinámica).

## II. MÉTODO

## **2.1 Tipo de investigación**

Tan vera (2008) señala que la investigación básica es aquella que busca brindar conocimiento científico sin la intención de darle una aplicación práctica, ya que su finalidad es generar conocimiento, explicar los fenómenos, encontrar relaciones entre las variables y además de proponer nuevas formas de interpretación de un fenómeno.

Es por ello que presente tesis tiene como tipo de investigación la metodología básica, ya que nuestro tema planteado es meramente doctrinario y jurisprudencial, cuyo propósito es brindar conocimiento científico y aportar en la teoría, nuevos conocimientos.

### **Enfoque de la investigación**

Se seguirá un tipo de investigación de enfoque cualitativo, dado que se cuenta con categorías que no cuentan con un proceso de medición, además de seguir un objetivo, el cual está orientado al análisis del problema e interpretación del fenómeno.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalan que el enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos o acontecimientos, que nos ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general.

Es por estas razones que se ha optado por un enfoque cualitativo además que en la investigación se cuenta con categorías que no pueden ser objeto de medición y además de que la finalidad es generar una nueva teoría u óptica de ver el problema planteado.

### **Alcance de la investigación**

El alcance explicativo se encuentra relacionado al análisis del fenómeno, del cual se trata de comprender la razón de su existencia y por qué se genera el problema. (Hernandez, R. Fernandez y Baptista., 2014). Es por ello que el alcance de nuestra investigación es el explicativo ya que de esta forma se analizará el problema y se buscará su naturaleza y estructura.

## **2.2 Diseño de la investigación**

La teoría fundamentada está basada en el análisis que parte de lo particular a lo general en donde lo hallado servirá como dato para llegar a una respuesta u conclusión (Hernandez, R.M. 2014). Es por ello que se optó por la teoría fundamentada ya que la investigación analizará el problema de manera particular y lo contextualizará en lo general para tratar de llegar a una posible solución.

## **2.3 Categorías**

Categoría 1. El tercero de buena fe registral. Se puede definir como aquella protección jurídica que brinda el estado a las adquisiciones que realizan los terceros esto en la medida de que se realicen en los parámetros de la buena fe, título oneroso y la inscripción del derecho.

Subcategorías

- Tráfico jurídico
- Legitimación del tercero de buena fe registral.
- Sistema registral

Categoría 2. Fraude inmobiliario. Se puede definir como aquellos actos de engaño que realiza el agente causante, el cual tiene como finalidad el lucro, estos actos vulneran el derecho legítimo de los verdaderos propietarios.

Subcategorías

- Seguridad jurídica.

- Nulidad de acto jurídico.

## 2.4 Caracterización de sujetos

Es aquella descripción básica, que se realiza de los especialistas quienes serán los entrevistados, los cuales para el presente trabajo de investigación estará conformado por abogados especialistas en Derecho Civil y Notarios.

<b>ESPECIALISTAS</b>			
<b>NOTARIOS</b>			
<b>N°</b>	<b>ENTREVISTADO</b>	<b>CARGO</b>	<b>ENTIDAD DONDE LABORA</b>
1	Oscar Eduardo Gonzalez Uria	Notario Público	Notaría
2	Edward Clarke de la Puente	Notario Publico	Notaría
<b>ABOGADOS</b>			
3	Pamela Sandoval Apac	Abogada	Notaria
4	Ericka Marquez Baca	Abogada	Notaría
5	Paul Echegaray Changra	Abogado	Estudio Jurídico Echegaray
6	Elvia Canorio Pariona	Abogada	Poder Judicial
7	Isabel Luz Torres Orihuela	Abogada de Supervisión	Estudio Jurídico
8	Jhon Franklyn Obregón	Abogado asociado	Estudio Jurídico Yrigoyen y Asociados



9	Rafael Botto Talledo	Abogado	Estudio Juridico Botto
---	----------------------	---------	------------------------

## 2.5 Población y muestra

**La población.** Se puede definir como aquel conjunto de sujetos en donde recae la investigación científica esto se realizara desde un plano general del cual se obtendrá resultados que puedan generalizarse y externalizarse en toda la población.

**Muestra.** La muestra es el subconjunto de la población, el cual consiste en el proceso de selección o extracción de la población para, tener un grupo determinado y de esta forma reducir el campo de análisis de la investigación para obtener resultados que nos otorguen seguridad y validez que nos ayuden a determinar los aspectos generales.

La muestra de la investigación recaerá en el análisis documental de dos Casaciones relevantes de nulidad de acto jurídico y la entrevista a dos notarios y siete abogados especialistas en la materia.

## 2.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

### Técnica

Análisis Documental. Dicha técnica está relacionada con el ámbito intelectual que desarrolla determinado investigador con el fin de obtener información lo más objetiva posible, encontrándose enmarcado en el principio de sistematización (Dulzaides, M y Molina, A. , 2004).

Se analizara la jurisprudencia nacional relacionada a la nulidad del acto juridico que se deriva de un ilicito penal como lo es la falsificasion de documentos

y la suplantación de identidad. Y esto con relación a la protección del tercero de buena fe pública registral.

Guía de Entrevista. Es una herramienta por la cual se busca obtener información relevante para la investigación a través de una conversación con una persona determinada (Plomé, s.f.).

## **Instrumentos**

Documentos. Se define a los documentos como aquellos escritos que provienen de una fuente o datos confiables que pueden ser empleados para demostrar un hecho o supuesto de hecho (Real Academia Española, 2014).

Entrevista. La entrevista es aquel acto por el cual se trata de obtener información relevante y necesaria para el propósito que requiere el investigador y de esta forma tratar de probar una hipótesis (Pelaez, A. , Rodriguez, J., Ramirez, S., Perez, L., Vasquez, A. y Gonzalez, L., s.f.).

## **2.7 Métodos de análisis de datos**

El presente proyecto de investigación se ha realizado con información obtenida de diversos autores con el propósito de enriquecer y dar claridad a los distintos temas abordados en la investigación. Esto con el propósito de generar ideas que nos ayuden a generar una posible solución al problema de la investigación.

Es por ello que en base a la revisión de la literatura (doctrina y jurisprudencia) es que se ha llegado a estructurar de manera adecuada el marco teórico abordando los temas más resaltantes que nos ayuden a dar un mejor panorama o comprensión del tema de investigación.

Además en base al problema de investigación encontrado se buscara darle una posible solución, esta surge de las categorías principales siendo estas en la

investigación el tercero de buena fe y el fraude inmobiliario, las cuales se encuentran plasmado en el marco teórico con sus respectivas subcategorías que sirven para realizar nuestros problemas específicos.

A su vez se ha ordenado de manera sistemática los diferentes puntos a tratar con el fin de un mejor entendimiento del tema, ordenándolos a través de niveles tanto a las categorías como a las subcategorías.

Por último se revisara los resultados obtenidos de la muestra, el cual nos ayudara a plantear nuestras conclusiones y probar los supuestos jurídicos del problema de investigación.

## **2.8 Aspectos éticos**

El presente trabajo de investigación se ha trabajado con el manual APA, respetando de esta forma el derecho de autor y nombrando la fuente de origen de donde se ha obtenido la información y las ideas que se han plasmado en el trabajo.

Además se respetara la protección de la identidad de las personas que no deseen que sus datos personales sean plasmados en presente trabajo de investigación, en estos casos se le atribuirá un seudónimo.

Para obtener una mejor confiabilidad del trabajo se trabajara con el instrumento de la guía de entrevista y el análisis documental. De donde se obtendrá la información con la finalidad de contar con un resultado más objetivo.

### **III. RESULTADOS**

## Descripción de Resultados: Entrevistas

A continuación se consignarán los resultados de la entrevista realizada a Notarios y a abogados con respecto al objetivo general “Analizar el rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”, el mismo que responde a:

Clarke, Botto, Huarancay, Canorio, Torres, Echegaray (2017) con respecto al **tercero de buena fe registral** señalan que si **coadyuva** a que se realicen fraudes inmobiliarios en nuestro país, además consideran que la **generación del fraude inmobiliario** es debido a las fallas que presenta el sistema registral al momento de poder inscribir actos jurídicos nulos. Además consideran que con **respecto al apoyo por parte de la legislación en materia registral** no es eficaz pues no genera mayores efectos para combatir el fraude inmobiliario.

Sandoval, Gonzalez, Marquez (2017) manifiestan que los terceros de buena fe nunca va a **coadyuvar a que se generen fraudes inmobiliarios** ya que de hacerlo perdería su condición de buena fe, así mismo consideran que el **problema sustancial de dichos fraudes** no se encuentra en los registros públicos si en la correcta aplicación del derecho que ejerce el poder judicial. Además el **sistema registral está combatiendo el fraude inmobiliario** a través de la creación de normas y mecanismos extrajudiciales que ayuden a resolver el problema en materia administrativa.

Asimismo según la entrevista realizada a Notarios y a abogados se analizara el resultado del objetivo específico N° 1 “Analizar el fundamento del tráfico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios” señalan que:

Gonzalez, Clarke, Sandoval, Marquez, Echegaray, Botto, Huarancay, Canorio (2017) señalan que el **tráfico jurídico no es un fundamento válido** para proteger al tercero aparente de buena fe, ya que si bien es cierto el tráfico jurídico es importante **para el movimiento económico del país**, esto no significa que se deba de desamparar al propietario legítimo que inscribió su derecho y que

aun así pueda ser víctima de una falsificación que le pueda hacer perder su derecho.

Torres (2017) manifiesta que el **tráfico jurídico es movimiento económico** de los bienes inmuebles en el tráfico patrimonial, es decir que si es un fundamento válido. Distinto es que los delincuentes hayan utilizado esta figura jurídica para realizar actos ilícitos y despojar a los legítimos propietarios de sus bienes.

Además según la entrevista realizada a Notarios y a abogados se analizara el resultado del objetivo específico N° 2 “Analizar como el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica del legítimo propietario” señalan que:

Gonzales, Clarke, Botto, Marquez, Sandoval, Echegaray, Huaranccay, Canorio, Torres (2017) manifiestan que el fraude inmobiliario **vulnera la seguridad** jurídica estática que tiene el propietario inscrito y por ende al vulnerarse este derecho **el estado no brinda una seguridad jurídica** legítima, ya que es el propietario legítimo y diligente que cumplió con todos los parámetros para obtener publicidad y seguridad jurídica este puede perderlo de la misma forma con una simple falsificación.

Por otro lado según la entrevista realizada a Notarios y a abogados se analizara el resultado del objetivo específico N° 3 “Analizar como un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral” señalan que:

Clarke, Gonzalez, Torres, Botto, Echegaray, Marquez, Canorio, Sandoval, Huaranccay (2017) **manifiestan que un acto jurídico nulo que haya surgido de un acto fraudulento** no debería poder ser inscrito en los registros públicos ni mucho menos aun esta pueda producir efectos jurídicos y generar la figura del tercero de buena fe.

## **Descripción de Resultados: técnica de análisis Documental**

Con la aplicación de la técnica de análisis documental se buscó poder llegar a describir las consecuencias que se originan al no tener una jurisprudencia vinculante que pueda solucionar de manera clara el conflicto entre el tercero de buena fe registral que surge de un fraude inmobiliario y el derecho de propiedad que tiene el propietario legítimo, analizando de esta manera la Casación N° 5745 – 2011 de fecha 11 de octubre del 2012

En base a ellos los resultados fueron los siguientes:

### **Con respecto al objetivo específico 1:**

“Analizar el rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”:

Del análisis de la Casación se puede hacer apreciar como el colegiado hace una interpretación errónea de la aplicación del reconocimiento del tercero de buena fe registral estipulado en el artículo 2014 del código civil y el derecho de propiedad que se encuentra consagrado en el artículo 70 de la Carta Magna. Prevalciendo de esta manera el tráfico jurídico y vulnerando derechos de la misma naturaleza, considerando así la existencia de un tercero de buena fe aparente debido a la raíz de la que proviene

### **Con respecto al objetivo específico 2:**

“Analizar el fundamento del tráfico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios”

Conforme se evidencia en lo dicho en segunda instancia, al vulnerar su derecho del legítimo propietario, se ve vulnerado dicha seguridad que el mismo Estado brinda siendo el mismo el estático, el cual conforme se señala de forma teórica, brinda protección, asegurando la oponibilidad frente a terceros.

### **Con respecto al objetivo específico 3:**

“Analizar como el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica del legítimo propietario”

Debido a lo señalado en vía de casación se evidencia como la declararan infundada, ratificando y señalando la “correcta interpretación de la norma” , sin tomar en cuenta la vulneración de derechos constitucionales que se estaban cometiendo, como lo es el derecho que posee el legítimo propietario su bien. Infiriéndose de este modo que aquel acto jurídico nulo fue convalidado a través de la mala ejecución de la norma por parte de los jueces.



#### **IV. DISCUSIÓN**

El presente Capítulo que corresponde a la discusión de resultados, se ha previsto considerar a los resultados obtenidos en la técnica de entrevista y guía de análisis documental, tanto como de manera independiente como de manera integrada. Así mismo se ha contrastado no solo con los objetivos (general y específico) sino también con los antecedentes de la presente tesis.

La discusión que se desprende se presenta ordenadamente según los objetivos que guiaron la presente tesis:

### **Analizar el rol que cumple el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario**

Sierra (2011) manifiesta que el derecho de propiedad corresponde al titular del derecho salvo que esta pierda su derecho por causas establecidas por la ley. Así mismo Gonzales (2016) concuerda que el propietario solo puede ser despojado de su derecho por negligencia o por propia culpa y no por falsificaciones que realizan los delincuentes.

Así mismo Clarke, Torres, Botto, Echegaray, Gonzalez (2017) concuerdan con las posiciones adoptadas por los autores que una falsificación no genera derecho y por ende no podría despojar de su derecho al propietario diligente que cumplió con los parámetros de protección de la propiedad.

A su vez Rimasca (2015) reitera la posición señalando que el tercero de buena fe está siendo usado como un medio para llegar a un fin, el cual es despojar de sus propiedades a los propietarios diligentes que llegaron a inscribir y oponer su derecho frente a terceros.

Además Canorio, Sandoval, Huaranccay (2017) manifiestan que las mafias organizadas han tomado por asalto los registros públicos y están aprovechando las negligencias que tienen el sistema registral, para inscribir títulos falsos de actos jurídicos nulos, y de esta forma apoderarse de los bienes inmuebles de los propietarios ya inscritos, dando a relucir que el sistema jurídico realmente no brinda una seguridad jurídica.

Además el fraude inmobiliario en nuestro país ha generado que una institución jurídica como la del tercero de buena fe registral en cual fue incorporado a la legislación con la finalidad de garantizar el tráfico jurídico y la seguridad jurídica en las adquisiciones del tercero de buena fe.

Así mismo, en la actualidad se puede apreciar que el tercero de buena fe está siendo utilizada para consumir un acto fraudulento dejando en la calle a los propietarios legítimos que un día amanecen propietarios y al día siguiente se convierten invasores de lo suyo, gracias a la argusias legales que utilizan los falsarios al aprovechar las falencias que tiene el sistema registral.

Los registros públicos está tratando de combatir al fraude inmobiliario de hojas y flores pero no se enfocan en el la raíz del problema es que un acto jurídico nulo no puede producir efectos jurídicos ni mucho menos llegar al registro por ende los registradores deben de tener una mayor diligencia al momento de calificar los título.

Por otro lado el objetivo específico uno consiste en analizar el fundamento del trafico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios, en este punto se dará a relucir como el fraude a llegado a tal punto de ser convalidado por los registro públicos y así como también por los tribunales de justicia que protegen al tercero de buena fe (aparentemente) que surge de un acto jurídico nulo más que al propietario diiligente.

Es por ello que Tuyumen (2016) manifiesta que se está vulnerando el derecho del propietario no inscrito frente al propietario inscrito que vende la propiedad a un tercero de buena fe que desconoce la titularidad del primero, el autor señala que no existe uniformidad de criterios de interpretación, con respecto del tema, dado que el código civil solo requiere al nuevo propietario el acuerdo de voluntades, sin que la inscripción sea un requisito de validez del acto jurídico. Es por ello que se puede apreciar la contradicción que existe en el código civil.

Asi mismo Gonzales, Clarke, Marquez, Sandoval, Torres, Haranccay, Echegaray, Boto y Canorio, señalan que el problema se encuentra más en el poder judicial ya que es el ente encargado de resolver los conflictos de interés que se generen por la aplicación del artículo 2014 del código civil y el artículo 70 de la constitución.

Como se puede apreciar en la Casación N°5745 – 2011 – Lima y la Casación 4419 – Lima, ambas presentan el mismo problema y la forma de resolver es distinta tanto en primera como en segunda instancia tienen criterios diferidos pero casi una misma conclusión que el tercero de buena fe registral consagrado en el artículo 2014 del código civil va prevalecer y tendrá seguridad jurídica a pesar de que los actos anteriores sean nulos.

Por otro lado en el objetivo numero dos el cual consiste en analizar como el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica del legítimo propietario, Lino (2015) manifiesta el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica del legítimo propietario si no también que vulnera la seguridad jurídica que banda el estado en general.

Gonzales, Clarke, Marquez, Sandoval, Torres, Echegaray, Bottto, Canario, Huaranccay (2017) manifiestan que el fraude si vulnera la seguridad jurídica estatica que brinda el estado, esto desde el momento en el que se puedan inscribir títulos falsos a los registros.

De igual forma Gonzales (2016) se refiere el sistema registral tiene gran parte en que se puedan inscribir estos títulos falsos ya se por negligencia o por dolo pero la realidad indica que los actos jurídico nulos producen efectos jurídicos y una vez ingresa al registro en propietario legitimo será una estadística más del monto.

Respecto del problema específico número tres se procederá a analizar como un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral. Es por ello que Rimasca (2015) manifiesta que el sistema registral es cómplice de los falsarios emitir sentencias que favorecen a los

delincuentes haciendo una escasa interpretación como es la Casación N° 5745-Lima- 2011 donde se puede apreciar como los jueces emiten sus sentencias a favor de los falsificadores.

Así mismo Gonzales, Clarke, Marquez, Sandoval, Torres, Echeagaray, Bottto, Canario, Huarancay (2017) respaldan la postura de Rimasca (2015) al afirmar que el estado de manera indirecta participa en el fraude inmobiliario al emitir pronunciamientos que solo buscan realizar una interpretación jurídica a la aplicación del artículo 2014 mas no al derecho constitucional del derecho de propiedad y que para que el tercero pueda constituirse tuvo que hacerlo a través de un acto jurídico nulo.

## V. CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación se presentaran, constituyen las consideraciones en torno a la problemática del rol que cumple el tercero de buena fe en el fraude inmobiliario. Estas serán expuestas de acuerdo a cada uno de los objetivos que se han establecido en la presente tesis, y que a la misma vez brinda respuesta a las preguntas formuladas en la investigación.

**Primero.-**

El rol que cumple el tercero de buena fe es el de medio o técnica para crear una apariencia jurídica de legalidad y darle seguridad jurídica a los terceros aparentes de buena fe, y de esta forma despojar de su propiedad al legítimo propietario.

**Segundo.-**

No es válido el fundamento del tráfico jurídico que invocan los tribunales para proteger las adquisiciones del tercero aparente de buena fe que adquieren el derecho de propiedad, siempre que este haya surgido de un acto jurídico nulo.

**Tercero.-**

Si se llega a afectar la seguridad jurídica estática del legítimo propietario dado que, el Estado no lo garantiza plenamente ya que se pueden inscribir títulos falsos y despojar de sus propiedades a los propietarios inscritos con una simple falsificación.

**Cuarto.-**

Los actos jurídicos nulos producen efectos jurídicos en nuestra legislación cuando estos llegan a ser inscritos y además son convalidados por los Registros Públicos y ratificados por los tribunales ya que no existe una jurisprudencia vinculante o uniforme que unifique los criterios de interpretación.

## **VI. RECOMENDACIONES**



Del proceso de construcción de la investigación surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones.

**Primero.-**

Los Jueces del Poder Judicial en un conflicto entre el tercero de buena fe registral que surge de un acto jurídico nulo y el derecho de propiedad, deben de realizar una interpretación jurídica que no sea dirigida a la aplicación del artículo 2014° del Código Civil si no a solucionar el derecho de propiedad.

**Segundo.-**

Que los jueces del poder judicial deben lograr que sus resoluciones judiciales estén correctamente motivadas ya que de no hacerlo perjudicarían al legítimo propietario convalida el actuar delictuoso de los falsificadores; encontrando éstos últimos protección jurídica por parte del Estado.

**Tercero.-**

Los legisladores deben de crear leyes más severas en cuanto a los delitos de falsificación ya que los falsarios hacen un análisis costo beneficio del delito y comparan la prognosis de la pena y el dinero que va obtener por los actos delictuosos. Es por ello que se debe de regular mejor estos delitos.

**Cuarto.-**

Los Registradores deben de ser más diligentes al momento de evaluar e inscribir los títulos. Para que de esta forma haya una mayor fiscalización y se evite la apropiación ilícita por parte de los falsificadores.

## VII. REFERENCIAS

### **Fuentes primarias**

Botto, R. (2017). Abogado especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 15 de junio.

Canorio, E. (2017) Abogada especialista en Derecho Civil de Supervisión. Entrevista realizada el 30 de mayo, Lima, Perú.

Clarke, E. (2017). Notario Público de Lima, Entrevista realizada el 23 de junio, Lima, Perú.

Echegaray, P. (2017) Abogado especialista en Derecho Registral y Civil. Entrevista realizada el 02 de junio, Lima, Perú.

Gonzalez, O. (2017), Notario Público de Lima, Entrevista realizada 05 de junio, Lima, Perú.

Huaranccay, J. (2017), Abogado especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 30 de mayo, Lima, Perú.

Marquez, E. (2017), Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 28 de mayo, Lima, Perú

Sandoval, P. (2017) Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 20 de junio, Lima, Perú

Torres, I. (2017), Abogada especialista en Derecho Civil. Entrevista realizada el 06 de junio, Lima, Perú

### **Fuentes bibliográficas:**

Alvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral* (3ª ed.). Lima: Juristas Editores.

Antilio, A. (2008). *Derecho Registral* (2ª ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea.

Balliache, D. (2015). *El problema, objetivos y justificación*. Obtenido de [http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevastechnologias/wp-content/uploads/2015/06/01\\_Planteo-del-problema-SI.pdf](http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevastechnologias/wp-content/uploads/2015/06/01_Planteo-del-problema-SI.pdf)

Boetsch, C. (s.f). *Teoria del acto juridico*. Chile: Facultad de Derecho UC. Obtenido de [http://www.academia.edu/5270485/TEOR%C3%8DA\\_DEL\\_ACTO\\_JUR%C3%8DDICO](http://www.academia.edu/5270485/TEOR%C3%8DA_DEL_ACTO_JUR%C3%8DDICO)

Bustamante, J. (s.f). El caracter absoluto del dominio. El pensamiento de Velez Sarsfield y la reforma de 1968. Obtenido de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/40-41/el-caracter-absoluto-del-dominio-el-pensamiento-de-velez-sarsfield-y-la-reforma-de-1968.pdf>

Castañeda, J. (1973). *Los Derechos Reales* (4ª ed.). Lima, Peru: Villanueva S.A.

Castillo, M. (2010). *Tratado de la venta*. Lima: Palestra.

Castillo, M. y Cortez, C. (Noviembre de 2009). Forma de Acto Juridico. Obtenido de [http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/147\\_La\\_forma\\_en\\_los\\_contratos.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/147_La_forma_en_los_contratos.pdf)

Cortez, C. (s.f). La Forma del Acto Juridico en elCodigo Civil Peruano de 1984. *Universidad Libre Seccional de Pereira*, 203-216. Obtenido de <file:///C:/Users/user/Desktop/Dialnet-LaFormaDelActoJuridicoEnElCodigoCivilPeruanoDe1984-4133684.pdf>

Del Bruto, O y Coronel, C. (s.f). Nulidad e inexistencia del acto juridico en el derecho ecuatoriano. *Ius Humani*, 77-112.

- Dulzaides, M y Molina, A. . (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *Scielo*. Obtenido de <http://eprints.rclis.org/5013/1/analisis.pdf>
- Escobar, I. (s.f.). *Sistema Registral*.
- Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial* (2°ed.). Lima, Peru: Gaceta Jurídica S.A.
- Flores, C. (s.f). *Problema, objetivos y justificación* . Obtenido de [http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat\\_gral\\_108/Objetivos.pdf](http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat_gral_108/Objetivos.pdf)
- Gallego, C. (2012). *El concepto de seguridad jurídica en el estado social* . Obtenido de [http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9\(2\)\\_6.pdf](http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9(2)_6.pdf)
- Gonzales, G. (2008). *introduccion al derecho registral y notarial* . lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al derecho: Registral y Notarial* (2° ed.). Trujillo: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2011). *Derechos reales*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima: Gaceta jurídica.
- Gonzales, G. (2016). *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial* (2 ed ed.). Lima, Peru: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, G. (s.f). *Principios registrales* . Obtenido de [http://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion\\_y\\_principios\\_registrales.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf)

- Hernandez, R, Fernandez, C y Baptista, P. (2014). *Metodologia de la investigacion* (6° ed.). Mexico: Marc Hill.
- Huerta, O. (2013). *Problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Jose, F. (s.f). *Nulidad e Inexistencia de los actos juridicos*. Bogota: Universidad Nacional.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del caracter constitutivo de inscripcion sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad juridica (tesis de pregrado)*. Universidad Antenor Orrego. Trujillo.
- Moreano, M. (1987). *Introduccion a la Metodologia de la Investigacion Educativa. Mexico*. Obtenido de : [https://books.google.com.pe/books?id=9eARu\\_jwbgUC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=9eARu_jwbgUC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)
- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de Ciencias Juridicas, Politicas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Pajares, M. (2016). *El fraude inmobiliario frente al sistema registral peruano. Revista del Colegio de registradores del Perú*. Obtenido de : <http://www.registradoresperu.org/el-fraude-inmobiliario-frente-al-sistema-registral-peruano/>
- Plome, A. (s.f.). *Entrevistas y cuestionarios: tecnicas para la recoleccion de preguntas y recoleccion de respuestas en investigacion* . Obtenido de <http://www.fhumyar.unr.edu.ar/escuelas/3/materiales%20de%20catedras/trabajo%20de%20campo/entrevistas.htm>
- Real Academia Española. (2014). *documentos. En Diccionario de la lengua española (23.ª ed.)*. Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=E4EdgX1>

- Rengifo, M. (2011). *Teoría General de la Propiedad*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Romero, E. (1947). *Derecho Civil: Los Derechos Reales*. Lima, Peru: P.T.C.M.
- Ronquillo, J. (2015). *Tercera de Propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima, Peru: Gaceta Jurídica S.A.
- Rubio, D. (2007). *Derecho registral*. Lima: Ap. creatividad.
- Rubio, D. (2007). *Derecho Registral Teoría y Práctica*. Trujillo: Ap. Creatividad SAC.
- Aqcuarone, M. (s.f.) *Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías*. Obtenido de [http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv\\_jornada\\_notarial\\_iberoamericana/XIV\\_Iberoamericana\\_Tema\\_I\\_Pautas.pdf](http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberoamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf)
- Sierra, G. (2011). *La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. (tesis de pregrado)*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.Lima.
- Taboada, L. (2002). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato*. Lima, Peru: Grijley.
- Torres, A. (2012). *Acto Jurídico (4° ed.)*. Lima, Peru: Moreno S.A.
- Tuyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de la doble venta y la fe pública registral (tesis de pregrado)*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo.

Valencia, A y Ortiz, A. (2012). *Derecho Civil Reales* (11º ed.). Bogota: Temis S.A.

Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales* (4ª . ed.). Lima, Peru: San Marcos.

Vial, V. (2006). *Teoría General del Acto Jurídico* (5º. ed.). Santiago, Chile: Jurídica de Chile.

Vidal, F. (2011). *El Acto Jurídico* (8º ed. ed.). Lima, Peru: Gaceta Jurídica.

Vidal, R. (s.f.). *El Sistema de la transferencia de la propiedad Inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCEIA\\_PROPIEDAD\\_DERECCHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECCHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

### **Fuentes Normativas**

Constitución Política del Perú. Lima: C.R.

Código Civil Peruano (2016) Lima, J.E.

Reglamento General de Registros Públicos. (2012). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%20C3%9A%20nico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%20%20C3%9A%20blicos.pdf>



**ANEXOS**

## Anexo 1:

### Matriz de consistencia

Nombre del estudiante: Felix, Rojas Guillermo

Facultad/escuela: Derecho

Título del trabajo de investigación	El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario
Problema	¿Cuál es el rol que cumple el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario?
Supuestos	<p>Es necesario que se dé predilección al legítimo propietario, esto siempre y cuando el tercero haya surgido de un acto ilícito realizado por una suplantación o falsificación de documentos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• El tráfico jurídico vulnera la seguridad jurídica del legítimo propietario a través del tercero de buena fe registral en casos de fraude inmobiliario.</li><li>• Afecta la seguridad jurídica estática del legítimo propietario</li><li>• Se convalida un acto jurídico nulo (compraventa) por el sistema registral a través del cumplimiento de los requisitos de publicidad formal (seguridad dinámica).</li></ul>
Objetivo general	Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analizar el fundamento del tráfico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios</li><li>• Analizar de qué manera el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica estática del legítimo propietario</li></ul>

específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar de qué manera un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral.</li> </ul>
DISEÑO DEL ESTUDIO	Enfoque cualitativo
POBLACIÓN Y MUESTRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doctrinas</li> <li>- Notarios</li> <li>- Jurisprudencia</li> </ul>
CATEGORIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tercero de buena fe registral</li> <li>- Fraude inmobiliario</li> </ul>

#### CATEGORIZACIÓN

Tercero de buena fe	Definición Conceptual: El tercero de buena fe registral es una figura jurídica creada por el sistema, para que los bienes sigan en circulación, es por ello que el estado protege las adquisiciones que realiza el tercero de buena fe siempre que este sea a título oneroso y se haya publicitado en los registros públicos.	Subcategorías <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafico jurídico</li> <li>- Legitimación del tercero de buena fe registral.</li> <li>- Sistema registral</li> </ul>
Fraude inmobiliario	Se puede definir como aquellos actos que	Subcategorías

	<p>engaño que realiza el agente causante, el cual tiene como finalidad el lucro, estos actos vulneran el derecho legítimo de los verdaderos propietarios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguridad jurídica.</li> <li>- Nulidad de acto jurídico.</li> </ul>
--	---	--

<p>MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS</p>	<p>El presente proyecto de investigación se ha realizado con información obtenida de diversos autores con el propósito de enriquecer y dar claridad a los distintos temas abordados en la investigación. Esto con el propósito de generar ideas que nos ayuden a generar una posible solución al problema de la investigación.</p> <p>Es por ello que en base a la revisión de la literatura (doctrina y jurisprudencia) es que se ha llegado estructurar de manera adecuada el marco teórico abordando los temas más resaltantes que nos ayuden a dar un mejor panorama o comprensión del tema de investigación.</p> <p>Además en base al problema de investigación encontrado se buscara darle una posible solución, esta surge de las categorías principales siendo estas en la investigación el tercero de buena fe y el fraude inmobiliario, las cuales se encuentran plasmado en el marco teórico con sus respectivas subcategorías que sirven para realizar nuestros problemas específicos.</p> <p>A su vez se ha ordenado de manera sistemática los diferentes puntos a tratar con el fin de un mejor entendimiento del tema, ordenándolos a través de</p>
-------------------------------------	--

	niveles tanto a las categorías como a las subcategorías.
Resultados	<p>Con respecto al objetivo general “Analizar el rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”, el mismo que responde a: Clarke, Botto, Huarancay, Canorio, Torres, Echegaray (2017) con respecto al <b>tercero de buena fe registral</b> señalan que si <b>coadyuva</b> a que se realicen fraudes inmobiliarios en nuestro país, además consideran que la <b>generación del fraude inmobiliario</b> es debido a las fallas que presenta el sistema registral al momento de poder inscribir actos jurídicos nulos. Además consideran que <b>con respecto al apoyo por parte de la legislación en materia registral</b> no es eficaz pues no genera mayores efectos para combatir el fraude inmobiliario. Sandoval, Gonzalez, Marquez (2017) manifiestan que los terceros de buena fe nunca va <b>a coadyuvar a que se generen fraudes inmobiliarios</b> ya que de hacerlo perdería su condición de buena fe, así mismo consideran que el <b>problema sustancial de dichos fraudes</b> no se encuentra en los registros públicos si en la correcta aplicación del derecho que ejerce el poder judicial. Además el <b>sistema registral está combatiendo el fraude inmobiliario</b> a través de la creación de normas y mecanismos extrajudiciales que ayuden a resolver el problema en materia administrativa.</p>
Conclusiones	<p>El rol que cumple el tercero de buena fe es el de medio o técnica para crear una apariencia jurídica de legalidad y darle seguridad jurídica a los terceros aparentes de buena fe, y de esta forma despojar de su propiedad al legítimo propietario.</p>

**Anexo 2:  
Guía de entrevista**

Guía de entrevista <sup>1</sup>  
(Enfoque cualitativo)

Título: **El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario.**

Entrevistado:

**Cargo / profesión / grado académico: (del entrevistado):**

Institución: **(donde labora el entrevistado)**

---

Objetivo general: **Analizar cuál es el rol que cumple el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario.**

**(Preguntas)**

1. **¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?**
2. **¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?**
3. **¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?**

Objetivo específico 1: **Analizar el fundamento del tráfico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios.**

**(Preguntas)**

4. **¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?**

Objetivo específico 2: **Analizar como el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica estática del legítimo propietario.**

**(Preguntas)**

**5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?**

**6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario?**

**Objetivo específico 3: Analizar como un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral.**

**(Preguntas)**

**7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?**

**8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?**





## Anexo 4 - A Validación de Instrumento: Entrevista



### Validación de instrumento

#### I. Datos generales

- 1.1. Apellidos y Nombres: *Dávila Rojas, Oscar Melanio.*  
 1.2. Cargo e institución donde labora: *Docente Asesor de Proyectos de investigación y Tesis - UCV.*  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Guía de entrevista.*  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: *Felix, Rojas Guillermo*  
 1.5. Título de la investigación: *El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario.*

#### II. Aspectos de validación

Criterios	Indicadores	Inaceptable						Mínimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1 CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible												X	
2 OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3 ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												X	
4 ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5 SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6 INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías incluidas en los supuestos.												X	
7 CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y o científicos.												X	
8 COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos, categorías e ítems												X	
9 METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10 PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico												X	

#### III. Opinión de aplicabilidad

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
No

#### IV. Promedio de valoración:

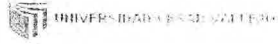
95 %

Lima, 15 de mayo del 2017.

  
 Firma del experto infermatite  
 DNI No 10379965      Telf.: 990339847

## Anexo 4 - B

### Validación de Instrumento: Entrevista



#### Validación de instrumento

##### I. Datos generales

- 1.1. Apellidos y Nombres: LA BORJA GUERRERO ANGELO FERNANDO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO S.A.C.  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Félix Rojas Guillermo

##### II. Aspectos de validación

Criterios	Indicadores	Inaceptable						Minimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos.											✓		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores.											✓		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos jurídicos.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

##### III. Opinión de aplicabilidad

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

##### IV. Promedio de valoración:

90 %

Lima, 21 de mayo del 2017

*[Firma]*  
Firma del experto informante

DNI No: 09961844

Tel: 980758948

## Anexo 4 - C

### Validación de Instrumento: Entrevista

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL VALLE - UNIVALLE

#### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: LOS JORDAÑO ENRIQUE JORDAÑO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLE 30 HCU  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Felix Rojas Guillermo

**II. Aspectos de validación**

Criterios	Indicadores	Inaceptable					Minimamente aceptable			Aceptable				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1 CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												/	
2 OBJETIVIDAD	Esta adecuada a las leyes y principios científicos.												/	
3 ACTUALIDAD	Esta adecuada a los objetivos y las necesidades reales de la investigación												/	
4 ORGANIZACION	Existe una organización lógica.												/	
5 SUFFICENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												/	
6 DIFERENCIALIDAD	Esta adecuada para valorar las categorías de los supuestos jurídicos												/	
7 CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												/	
8 COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores												/	
9 METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos jurídicos.												/	
10 PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												/	

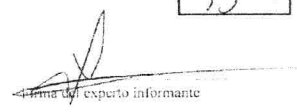
**III. Opinión de aplicabilidad**

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

**IV. Promedio de valoración:**

95 %

  
Lima, 21 de mayo del 2017

DNI No 09911151 Telf. 997201314

## Anexo 5 - A

### Validación de Instrumento: Análisis Documental



#### Validación de instrumento

##### I. Datos generales

- 1.1. Apellidos y Nombres: Laos Jaramillo Enrique Jordán  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad César Vallejo - UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Félix Rojas Guillermo

##### II. Aspectos de validación

Criterios	Indicadores	Inaceptable					Minimamente aceptable			Aceptable			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos												✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores.												✓
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos jurídicos.												✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓

##### III. Opinión de aplicabilidad

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

Si

##### IV. Promedio de valoración:

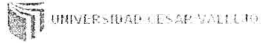
95 %

Firma del Experto Informante

Lima, 21 de mayo del 2017

DNI No 09911151 Telf: 997201314

## Anexo 5 - B Validación de Instrumento: Análisis Documental



### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: JAYRO GUERRERO  
 1.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO SAC  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Felix Rojas Guillermo

**II. Aspectos de validación**

Criterios	Indicadores	Inaceptable						Minimamente aceptable		Aceptable				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos jurídicos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. Opinión de aplicabilidad**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

Si

**IV. Promedio de valoración:**

90 %

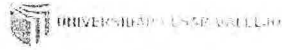
Lima, 21 de mayo del 2017

*[Firma]*  
Firma del experto informante

DNI No: 09961844      Telef.: 980-758944

## Anexo 5 - C

### Validación de Instrumento: Análisis Documental



#### Validación de instrumento

**I. Datos generales**

- 1.1. Apellidos y Nombres: VARGAS HUMANO, ESAU
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE - UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Felix Rojas Guillermo

**II. Aspectos de validación**

Criterios	Indicadores	Inaceptable					Minimamente aceptable			Aceptable				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											✓		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											✓		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías de los supuestos jurídicos													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, supuestos jurídicos, categorías e indicadores.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar los supuestos jurídicos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

**III. Opinión de aplicabilidad**

- El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

95 %  
5 %

**IV. Promedio de valoración:**

95 %

Firma del experto informante

Lima, 21 de mayo del 2017

DNI No 31042328 Telf.: 969413453

## Anexo 6 Fichas de entrevistas

### FICHA DE ENTREVISTA

**“El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”**

**Entrevistado:** Jhon Franklyn Huarancay Obregón

**Cargo/profesión/cargo académico:** Abogado asociado

**Institución:** Estudio Manuel Aramburu Yrigoyen & Asociados S.A.

**Objetivo General:** Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

- 1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?**

Si, porque en gran medida estos llamados “terceros de buena fe” se encuentran involucrados dentro de los diferentes fraudes, realizados al verdadero propietario, teniendo como único fin obtener la propiedad del inmueble

- 2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?**

Claro, pues desde mi percepción priorizar al tercero de buena fe otorgándole la propiedad, dejando sin efecto la inscripción del primer propietario, es lo que hace que se le vulnere su derecho de propiedad que el mismo sistema se lo otorgó.

- 3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario? ¿Por qué?**

En cierta medida, a través de los diferentes tipos penales de nuestro código penal, y del uso de aparatos tecnológicos para identificar a las personas; sin embargo considero que no es lo suficiente ya que existen grandes mafias como lo fue el caso Orellana.

4. **¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?**

Si bien el tráfico jurídico es importante por el movimiento económico, no considero que ello justifique dejar desamparado al primer propietario pues aquella indemnización, no es lo mismo que contar con tu propiedad.

5. **¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?**

Claro, a partir del aprovechamiento que se hace con el "tercero de buena fe" para adquirir la propiedad en base al supuesto de la seguridad dinámica ocasiona que el legítimo propietario pierda su propiedad.

6. **¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?**

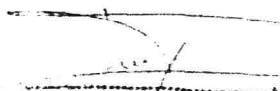
No, pues se entiende que en el Perú existen dos tipos de seguridades jurídicas, pero lo que no se explica como el legislador vulnera la seguridad jurídica estática de alguien que cumplió con inscribir su propiedad, siendo diligente, por la seguridad dinámica donde el tercero se dice que también advirtió la publicidad en registros.

7. **¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?**

No, debería sin embargo el sistema siempre busca una excepción a la regla y este es el tema de la convalidación de este acto fraudulento de compraventa dentro del sistema para dar a prevalecer como propietario al "tercero de buena fe".

8. **¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?**

El acto jurídico no genera efectos jurídicos en nuestro sistema jurídico. Lo que demora en realidad es que mediante sentencia se declare su nulidad, pero mientras esto no ocurra un acto nulo inscrito en Registros no produce efectos.

  
Juan P. Huancayo Obregon  
ABOGADO



**"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"**

Entrevistado: PAULA PAMELA SANDOVAL APAL

Cargo/profesión/cargo académico: ABOGADA

Institución: NOTARIA PÚBLICA

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

No. Los deberes del tercero registral están directamente relacionados con la seguridad en el tráfico patrimonial, indirectamente se vincula con el fraude, cuando no es ni causa ni consecuencia.

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Sí, el fraude inmobiliario se genera por la corrupción en las instituciones, entre ellas registro prebendario. El sistema registral no combate las técnicas que la corrupción usa para generar fraude.

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?  
¿Por qué?

¿Ayuda para combatir el fraude inmobiliario? Sí, porque al estar todo registrado y seguro, por ejemplo la compra de un inmueble, para el titular tener que estar registrado, para el titular tener que estar registrado.

4. ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, no es un fundamento, el tráfico es una necesidad inevitable, y debido a seguridad contribuye a que los derechos de propiedad sean más accesibles y seguros.

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?

Sí, el fraude inmobiliario atenta directamente contra el titular registral.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

Si, y debe considerarse que el principio de prioridad del propietario en poder de posesión del inmueble, y de que la exigencia del estado de un registro para que sea una finca sea inscrita en el registro.

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

No, considero que hay remedios jurídicos con los que se puede subsanar lo malo de, o mejor dicho al falso tenedor de bienes.

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

No necesariamente, pero eso que en el poder judicial se deberían corregir los fallos del sistema registral.

  
PAULA PAMELA SANDOVAL APAC  
ABOGADA  
CAL 57148

FICHA DE ENTREVISTA

"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"

Entrevistado: Elva María...  
Cargo/profesión/cargo académico: Abogada  
Institución: Poder Judicial de la Federación

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

Si, porque la "buena fe" al inscribirse, muchas veces  
facilita que se genere el fraude

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, por supuesto, aparte en nuestro país no es  
obligatoria la inscripción registral

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario? ¿Por qué?

Si, lo dificulta al existir más controles

4. ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, dado que no debe protegerse al tercero aparente de buena fe, porque la buena fe aparente es realmente una mala fe y la mala fe debe ser sancionada

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?

Si

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

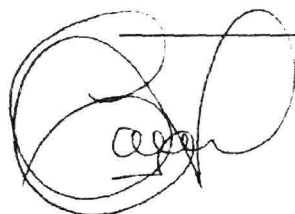
No, justamente porque la inscripción registral al no ser obligatoria, facilita que las personas con documento de fecha cierta puedan incluso oponerse al propietario

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

No lo considero, pero en la realidad sí se da

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

No puede generar derechos.



C.D.L. 3683

FICHA DE ENTREVISTA

"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"

Entrevistado: OSCAR EDUARDO GONZALEZ NATA  
Cargo/profesión/cargo académico: NOTARIO PUBLICO DE LIMA  
Institución: NOTARIA PUBLICA

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

NO, EL TERCERO DE BUENA FE NUNCA VA HA COADYUVAR A QUE SE REALICEN FRAUDES INMOBILIARIOS YA QUE DE HACERLO PERDERIA SU CONDICION DE BUENA FE. DIFERENTE ES EL CASO DE LOS DELINCUENTES QUE SIMULAN LA BUENA FE EN ESTE CASO CONTRIBUYEN AL DELITO.

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

NO, LA FALLA ESTA EN EL PODER JUDICIAL.

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?  
¿Por qué?

SI, LO DIFÍCILTA AL CASUAL FRUSTRARLO.

4. ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

NUNCA DEBE PROTEGERSE AL TERCERO APARENTE DE BUENA FE POR QUE LA BUENA FE APARENTE ES MEDIANTE UNA MALA FE Y LA MALA FE DEBE SER SANCIONADA

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?

SI.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

NO, POR QUE EL SISTEMA NO ESTA CUMPLIENDO.




7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

NO,

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

NO. EN EL CASO QUE HAYA DELITO INMEDIADO SIN ENARGO VA EXISTIR CASOS EN LA QUE SI VA PRODUCIR EFECTOS COMO POR EJEMPLO EN LAS ADQUISICIONES ANON DOMINO.



Oscar Eduardo González Uria  
NOTARIO DE LIMA

FICHA DE ENTREVISTA

**"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"**

Entrevistado: EDWARD CLARKE DE LA PUENTE  
Cargo/profesión/cargo académico: NOTARIO PUBLICO DE LIMA  
Institución: NOTARIA

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

SI, PERO NO ES QUE LA FIGURA DEL TERCERO DE BUENA FE SEA LA CAUSA SI NO QUE ESTA FIGURA JURIDICA ESTA SIENDO UTILIZADA COMO UNA TECNICA PARA QUE SE REALICEN LOS FRAUDES INMOBILIARIOS

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

SI, DESDE EL MOMENTO EN EL QUE LOS FALSIFICADORES PUEDEN INSCRIBIR TITULOS FALSOS, SE PUEDE APRECIAR QUE ALGO ESTA FALLANDO EN EL SISTEMA REGISTRAL.

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

¿Por qué?

NO YA QUE LA NORMATIVA REGISTRAL NO AYUDA A REDUCIR EL FRAUDE INMOBILIARIO

4. ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

NO SI ES QUE SE TRATA DE TERCEROS QUE SIMULAN LA BUENA FE, EN ESTOS CASOS EL TRAFICO JURIDICO JURIDICO NO DEBE DE SER UN FUNDAMENTO VALIDO.

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?

SI.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

NO POR QUE SI SE PUEDE DESPOJAR DE SU INMUEBLO A UN PROPIETARIO INSCrito CON UNA SIMPLE FALSIFICACION ES UNO QUE NO EXISTE SEGURIDAD JURIDICA ESTADICA.

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

NO PERO LA REALIDAD ES OTRA YA QUE SI SE  
HICIERA UN TITULO FALSO.

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

EN TEORIA UN ACTO JURIDICO NULO NO PUEDE GENERAR  
EFECTOS JURIDICOS YA QUE LA LEY NO PUEDE CONFERIR  
DERECHO PERO LA REALIDAD ES DIFERENTE SUSTENTADA YA  
QUE SE PUEDEN INSERIBIR TITULOS FALSOS.

EDWARD CHARLES DE LA PUENTE  
NOTARIO DE LEON



**“El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”**

Entrevistado: Joricka Márquez BACA  
Cargo/profesión/cargo académico: Abogado  
Institución: Notaría Pública

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

SI, SIEMPRE QUE EL TERCERO SUJETA DE UNA BUENA FE APARENTE.

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

NO.

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?  
¿Por qué?

SI PORQUE HAYAN EXISTEN NORMAS REGISTRALES QUE  
CONTRAEN EL FRAUDE INMOBILIARIO.

4. ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

NO, YA QUE SE TRATA DE UNA BUENA FE SIMULADA.

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?

SI, DESDE QUE UN ACTO JURIDICO NUNCA PUEDE LLEGAR A  
INScribirse.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

NO, POR QUE SE PUEDEN INSCRIBIR TITULOS FALSOS QUE  
PUEDAN DEJAR A UN PROPIETARIO INSCRITO.

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

NO.

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

NO.

  
Ericka Susana Marquez Baca  
ABOGADA  
CAL 31452

FICHA DE ENTREVISTA

**"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"**

Entrevistado: PAUL OCTAVIO ECHEGARAY CHANDEA

Cargo/profesión/cargo académico: ABOGADO

Institución: ESTUDIO JURIDICO ECHEGARAY

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

SI, DADO QUE EN OUSIONES COADYUVA A QUE SE REALICEN FRAUDES INMOBILIARIOS SIEMPRE QUE ESTE TERCERO HAYA SURGIDO DE UN ACTO JURIDICO NULO.

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

SI.



3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?  
¿Por qué?

SI, YA QUE CON LAS NUEVAS REGULACIONES ENTORPECE  
Y MANTIENE EL FRAUDE.

4. ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al  
tercero aparente de buena fe?

NO

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del  
legítimo propietario?

SI, AL NO DARLE SEGURIDAD JURIDICA AL  
PROPIETARIO INICIAL.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática  
al legítimo propietario? ¿Por qué?

NO YA QUE AL PODERSE INSCRIBIR TITULOS FALSOS  
SE PUEDE APARECIAR QUE EXISTE SEGURIDAD JURIDICA.

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

NO POR QUE LA LEY NO PERMITE LA CONVALIDACION

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

NO SI ESTO SE TRATA DE UN DELITO, PERO SI EXISTE CASOS EN LA QUE SI VA LA CONVALIDACION COMO POR EJEMPLO EN LOS INTERMEDIARIOS ANONIMOS, O COMO SE CONVALIDAN LOS BANCOS EN LOS CASOS DE

Paul O. Echeverry Cárdena  
AB  
REG. 1. L. 10. 1992

FICHA DE ENTREVISTA

**"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"**

Entrevistado: RAFAEL BOTTA TALLEDO  
Cargo/profesión/cargo académico: ABOGADO  
Institución: ESTUDIO JURIDICO BOTTA

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?

SI, PERO QUE ESTA FIGURA JURIDICA ESTA SIENDO UTILIZADA COMO UNA TECNICA PARA COMETER EL FRAUDE.

2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

SI.

  
RAFAEL BOTTA TALLEDO  
Reg. C.A.C. 4877

3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?  
¿Por qué?

NO PORQUE SE SIGUE DANDO EN LA ACTUALIDAD

4. ¿Considera usted que el trafico juridico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?


NO. YA QUE EL TERCERO NO TIENE BUENA FE.

5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad juridica estática del legítimo propietario?

SI.

6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad juridica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?

NO. POR EL SIMPLE HECHO DE QUE EL PROPIETARIO INSCRITO PUEDE PERDER SU PROPIEDAD CON UN SIMPLE TITULO FALSO.

  
RAFAEL G. BOTTA VALLEDO  
Reg. C.A.C. 4877

7. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?

CONSIDERO QUE NO.

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

EN TERMINOS GENERALES Y DOCTRINA NO, PERO SI SE HABLA DE TEMAS CONTRACTUALES SI CON LAS ADJUDICACIONES A NON DOMINO.



RAFAEL G. BOTTO TALLEDO  
Reg. C.A.C. 4877

## FICHA DE ENTREVISTA

### **"El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario"**

Entrevistado: Isabel Luz Torres Orihuela

Cargo/profesión/cargo académico: Abogada de Supervisión

Institución: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Objetivo General: Analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario

**1. ¿Considera usted que el tercero de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios? ¿Por qué?**

Sí, pues en ocasiones, coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios esto en la medida en que los delincuentes realizan actos ilícitos para despojar de sus inmuebles a los propietarios con derecho inscrito mediante la falsificación de documentos, falsedad genérica o suplantación de identidad.

**2. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?**

Sí, esto en la medida en que el registro no puede impedir que títulos falsos logren su inscripción y generen publicidad, ya que una vez logrado la inscripción los delincuentes (falsarios o suplantadores) pueden realizar ventas sucesivas, para que de esta forma generen la figura del tercero de buena fe. Además, no solo se daría por fallas o respuestas lentas del sistema, sino también por la existencia de Notarios negligentes o corruptos que no verifican la validez del acto jurídico o contrato celebrado ante su despacho.

**3. ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario? ¿Por qué?**

Si, ya que ahora con la Ley 30313 existes mecanismos extrajudiciales para presentar oposiciones o cancelar a nivel administrativo, aquellos actos juridicos o contratos que hayan accedido a Registros Públicos, de manera fraudulenta. Sin embargo, aun no logra impedir al cien por ciento, que titulos falsos puedan llegar a los Registro Públicos

**4. ¿Considera usted que el trafico juridico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?**

Si, ya que el tráfico juridico consiste en que los bienes inmuebles se encuentren en constante movimiento. Es la opción que ha adoptado el Legislador. Lamentablemente, esta premisa es empleada por delincuentes para que a través de actos ilicitos despojar a los legítimos propietarios de sus bienes

**5. ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad jurídica estática del legítimo propietario?**

Si, el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del propietario, es más no solo vulnera en ese aspecto, si la seguridad juridica que brinda el Estado al propietario

**6. ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al legítimo propietario? ¿Por qué?**


No, porque los delincuentes la vulneran con facilidad aprovechándose de las fallas del sistema juridico y valiéndose de las apariencias juridicas para generar una apariencia de licitud

**7. ¿Considera usted que un acto juridico nulo derivado de un fraude inmobiliario puede ser convalidado por el sistema registral?**

No, ya que el sistema registral peruano no convalida los actos nulos. Estos pese a carecer de efectos legales necesitan que tal nulidad sea declarada mediante sentencia

8. ¿Considera usted que un acto jurídico nulo puede generar derecho en el sistema jurídico?

No, un acto jurídico nulo no puede ser fuente de derechos. Por ejemplo, en el caso de los fraudes inmobiliarios un acto jurídico nulo en el que no había la existencia de manifestación de voluntad del propietario para disponer el bien ya que se realiza un acto delictivo como la suplantación o falsificación de documentos, en estos supuestos no debería de producir efectos jurídicos ya que es un acto inexistente.



ISABEL LUZ TORRES OROBUELA  
ABOGADA  
C.A.L. 63365



## Anexo 7 Casación de Análisis Documental

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

Exp. N° 216-2010  
Sala Civil  
C. 3 de 11

Exp. N° 216-2010

Sala Civil  
CRONICAS JUDICIALES  
Rev. N° S - 467  
Fecha: 03/08/11

Resolución N° 16

Lima, quince de junio

Del dos mil once.-

VISTOS; en discordia; con los

cuadernos que se acompañan; interviniendo como ponente el señor Juez Superior Ordóñez Alcántara.

En el proceso seguido por la Superintendencia de Bienes Nacionales contra don Manuel Ruiz Carrillo y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; viene en grado de apelación:

- a) La decisión emitida a tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y la Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bartra Caveros;
- b) La sentencia emitida mediante resolución número cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve, que declara **fundada en parte** la demanda en consecuencia, tutela el Asiento Registral E00001 de la Partida Registral número 44532727 del Registro de Predios de Lima, y los actos jurídicos de compraventa contenidos en la Escritura Pública de fecha ocho de agosto de dos mil tres, del inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Monterrico-Primera Etapa-Santiago de Surco, a favor de Manuel Ruiz Carrillo; y en la Escritura Pública de fecha veintidós de febrero de dos mil cuatro, a favor de Marta Amelia Ríos Vargas; consecuentemente, la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 del Rubro Títulos de Dominios y E00001 del Rubro Cancelaciones de la citada partida registral, manteniéndose la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales disciplinando el pago de la suma de un millón ciento sesenta y dos mil noventa y nueve con 00/100 dólares americanos, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio a la fecha de pago, que deberá pagar los demandados Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos de Liza y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

(SUNARP) a favor de la demandante, por concepto de indemnización de daños y perjuicios, más intereses legales generados; e **infundada** la demanda respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas; e **infundada** la reconvencción interpuesta por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos.

**FUNDAMENTOS:**

**PRIMERO:** En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra la decisión de declarar improcedente el ofrecimiento de la declaración testimonial de Leonardo Bartra Cavero, el demandante alega lo siguiente:

- Que, si bien no se ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo 223º del Código Procesal Civil, ello no puede ser motivo de la improcedencia in limine del medio probatorio, más aún cuando este resulta fundamental en la dilucidación de la nulidad del acto jurídico de la primera venta posterior al levantamiento de la medida cautelar dictada en otro proceso judicial por lo que en todo caso el juez debió solicitar la subsanación de dichas omisiones.

**SEGUNDO:** En cuanto a los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia, tenemos lo siguiente:

a) Don Julio Hernán Vásquez Ríos la impugna solo en el extremo que declara infundada la reconvencción, alegando los siguientes argumentos:

- Que la demandante le ha causado un grave daño económico y moral, puesto que sin tener ningún tipo de responsabilidad, esta ha pretendido involucrarlo en hechos delictivos, de los cuales, luego de años ha demostrado que en realidad este es el agravado; además, los procesos judiciales lo han sumido en una depresión enorme motivada de la incertidumbre de perder la inversión efectuada tanto de la compra del predio como en las construcciones que en su calidad de propietario ha efectuado; siendo además que el predio adquirido ha mantenido cargas derivadas de esos procesos que le han

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SETIMA SALA CIVIL

impedido poder usar el predio como garantía para otras inversiones así como inversiones en el mismo predio.

b) La Procuradora Pública de la Superintendencia de Bienes Estatales impugna la citada sentencia, en el extremo que resuelve mantener la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales, por los siguientes argumentos:

- Que los codemandados, Luisa Aída Gamarra, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos si tenían pleno conocimiento no solo de la primigenia inscripción a favor del Estado y del proceso que éste viene afrontando ante el 12º Juzgado Civil de Lima, Expediente Nº 7459-2002, sino además de todas las inscripciones y transacciones que pesaban sobre el predio de Iña, prueba de tal conocimiento, es que notoriamente el codemandado Julio Hernán Ríos Vásquez en julio-agosto 2008 se aversana al proceso alegando ser un tercero de buena fe.
- Que sobre la figura del tercero registral de buena fe prima un mandato constitucional que señala que los bienes de dominio público son inalienables por tanto correspondía al juzgador realizar una ponderación de tales derechos.
- Que además debe considerarse la utilización del mismo dinero entre padres e hijos para pagar el precio por la adquisición del predio, toda vez que como ellos lo admiten se prestaron el dinero entre sí, lo que determina una simulación, pues es fácil de concluirse que a la fecha ya sabían de la ilegalidad de la transferencia de predio.

c) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, apela la sentencia, solicitando sea revocada y que la demanda se declare infundada e improcedente por los siguientes argumentos:

- Que en caso de existir alguna responsabilidad en el desenvolvimiento de la materia causalar esta no es de la SUNAPP por cuanto esta no tiene injerencia alguna en la calificación e inscripción de los asientos registrales en los diferentes registros e

TRIBUNAL SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

cargo de las zonas registrales a nivel nacional, siendo dichas zonas registrales y la SUNARP personas jurídicas distintas, con diferentes competencias y funciones; por lo que esta última carece de legitimidad para intervenir en la presente acción, lo que conlleva a que se declare la improcedencia de la demanda respecto de esta.

- Que tampoco tiene mayor injerencia en la compra venta que celebraron María Leticia Manco Vda. De Gonzáles con Manuel Ruiz Carrillo, así como en la que celebraron Manuel Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ruiz Vargas; y en todo caso, se debió emplazar al notario público Leonardo Bartra Valdivieso, toda vez que este fue quien otorgó la escritura pública del ocho de agosto de 2003.

- Que el accionante no ha cumplido con acreditar ni argumentar fehacientemente el daño que le ha ocasionado la SUNARP, además la demanda no ha sido bien fundamentada ni concurren los requisitos del artículo 1969º del Código Civil.

TERCERO: En cuanto a recurso de apelación interpuesto contra la improcedencia de la testimonial ofrecida como medio probatorio, debe señalarse que el artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil, establece que las formalidades previstas en este código son imperativas; por tanto, atendiendo a que los requisitos establecidos para el ofrecimiento de las declaraciones testimoniales como medios probatorios, se encuentran taxativamente contenidos en el artículo 223 del citado código, el oferente debió verificar tales requerimientos a efectos de viabilizar su admisión; razón por la cual, habiéndose observado estos, la sanción impuesta resulta arreglada a ley.

CUARTO: De otro lado, en cuanto al extremo de la sentencia apelado por don Julio Hernán Masquez Ríos, y a la luz que este alega como consecuencia de las varias acusaciones que según refiere le ha imputado el demandado, debe indicarse que el artículo 4º del Código Procesal Civil, establece que: "Concluido un proceso por resolución que desestima la demanda si el demandado consintiera que el ejercicio del derecho de acción fue irregular o

COLEGIADO  
1998  
Módulo de  
Instituciones

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

arbitrario, puede demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios que haya sufrido..."; por tanto, de considerarlo así, el apelante tiene expedito su derecho para hacerlo valer con arreglo a ley y vía de acción.

**QUINTO:** En cuanto a los argumentos por los cuales el juez de la causa declara la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de agosto de dos mil tres<sup>1</sup> y, la Escritura Pública de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro<sup>2</sup>, celebrados por María Locrécia Manco viuda de González a favor de Manuel Ruiz Carrillo, y por Manuel Ruiz Carrillo a favor de Marta Amelia Ríos Vargas respectivamente, estos son compartidos por los suscritos, toda vez que las causas señaladas en la recurrida se encuentran debidamente acreditadas y sustentadas en autos.

**SEXTO:** Asimismo, respecto de los actos jurídicos que deja subsistentes, atendiendo a que esta decisión ha sido expedida en mérito a la valoración conjunta de los medios probatorios que se han actuado en autos, tales como: a) La testimonial de don Enrique Málaga Rivera, quien refirió que actuó como corredor inmobiliario, concertando una reunión entre doña Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal, conformada por don Julio Vásquez Dávila y Luisa Ríos Gamarrá, para la venta de inmueble sub litis, y que presenció el pago del precio de la compraventa que estos celebraron; b) La testimonial de doña Mirvan Rosaiva Acevedo Mendoza, que señaló que en su calidad de notaria, los señores Vásquez Ríos y su hijo le solicitaron la apertura de un kardex para la compra venta del inmueble sito en Av. Jacarandá 630, Urb. Valle Hermoso-Surco, y que fue esta quien verificó que dicho inmueble no tenía títulos pendientes; y c) con la valoración de las demás instrumentales como son los cheques de gerencia, que corren en copias legalizadas y el informe remitido por el Banco Interbank, los cuales permiten concluir que los contratos de compraventa respecto de inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Mohtanico-Primera Etapa-Santiago de Surco (Jr.

<sup>1</sup> Folios 66-67  
<sup>2</sup> Folios 68-70  
<sup>3</sup> Folio 157.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

Jacarandá N° 630), han sido celebrados de buena fe por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos, el fallo en este extremo resulta arregiado a ley, no advirtiéndose ni vislumbrándose simulación alguna como refiere el apelante.

**SÉPTIMO:** Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub litis, que según la parte demandante, prima sobre la buena fe; debe indicarse que estando a que esta parte ha referido en su escrito de demanda, a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico por cuanto mediante escritura pública de fecha catorce de junio de 1984, se realizó un acto de transferencia mientras el referido inmueble, tenía la calificación de dominio público; es de concluirse que es en dicho proceso donde se determinará si el referido inmueble ostenta o no dicha calidad, pronunciamiento que no enervará la validez de los actos jurídicos que en la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparados en la buena fe registral prevista en el artículo 2014º del Código Civil; por ende, no cabe mayor pronunciamiento al respecto.

**OCTAVO.-** En cuanto a los argumentos expuestos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos si bien, como esta refiere, de conformidad con el artículo 65º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral, administrativa y económica; también lo es que el artículo 4º, inciso b del citado reglamento, establece que la SUNARP tiene como función general, planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema; por consiguiente, siendo las zonas registrales órganos de la SUNARP para el cumplimiento de sus fines y objetivos, esta entidad como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32º del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme se ha indicado en los considerandos vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo

12/06/2016

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

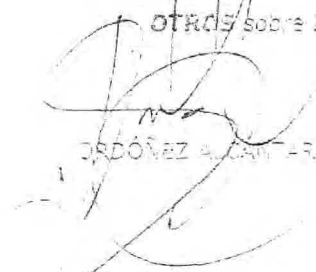
primero de la recurrida; razón por la cual, la reparación a la que se le ha ordenado también resulta arreglada a derecho.

**NOVENO:** Finalmente, se debe agregar que en virtud del artículo 197º del Código Procesal Civil, si bien los jueces tienen la obligación de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; estos no están obligados a referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino solo a aquellas que sustentan su decisión; por consiguiente, advirtiendo que el juzgador ha compulsado debidamente todos los medios probatorios ofrecidos y admitidos en la respectiva etapa, y que además los citados en la recurrida, son los que le han permitido formar convicción de los hechos alegados, el fallo emitido no adolece de nulidad alguna.

Reasons for the same;

**RESOLVIERON:**

- a) Se **CONFIRMA** la decisión emitida el tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bertha Caveró.
- b) Se **CONFIRMA** en todos sus extremos la sentencia emitida mediante resolución cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve, en los autos seguidos por la **SUPERINTENDENCIA DE ESTERILIZACIONALES** contra don **MANUEL RUIZ CARRILLO Y OTROS** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**.

  
JORDÓÑEZ ALCÁNTARA

  
NIÑO-NEIRA RAMOS

  
ROMERO ROCA

EL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES JUECES SUPERIORES  
AGUADO SOTO MAYOR Y REYES RAMOS ES COMO SIGUE:-----

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SÉPTIMA SALA CIVIL

17/10  
2011 11:42:59  
11/10/11

**VISTOS;** con los acompañados que se tienen a la vista; y,  
**CONSIDERANDO: PRIMERO:** Son objeto de apelación las siguientes resoluciones: **1)** La sentencia emitida el cinco de octubre del dos mil nueve, obrante de fojas mil seiscientos setenta y tres a mil seiscientos ochenta y nueve, en los extremos que declaró fundada en parte las pretensiones de nulidad de acto jurídico e indemnización planteadas por la Superintendencia de Bienes Nacionales; infundada la demanda respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas; e infundada la reconvención interpuesta por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos; **2)** Y la decisión emitida el tres de septiembre del dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, cuya acta obra de fojas mil sesenta cinco a mil sesenta y nueve, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial del notario Leonardo Bartra Cavero ofrecido por la Superintendencia de Bienes Nacionales; **SEGUNDO:** Respecto a la sentencia apelada debe señalarse que una de las manifestaciones del debido proceso constituye el principio de motivación de las resoluciones judiciales, lo que en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra regulado en el número 5 de artículo 136 de nuestra Constitución Política, que tiene como finalidad principal permitir el acceso de los justiciables a conocer el razonamiento lógico jurídico empleado por las instancias de mérito para justificar sus decisiones jurisdiccionales y así puedan ejercer adecuadamente su derecho de defensa, cuestionando de ser el caso, el contenido y la decisión asumida; **TERCERO:** La motivación comporta la justificación lógica razonada y conforme a las normas constitucionales y legales, así como con arreglo a los hechos y petitorios de las partes; por lo que una motivación adecuada y suficiente comprende tanto la motivación de hecho (en el que se establecen los hechos probados y no probados mediante la valoración conjunta y racional de las pruebas incorporadas al proceso, sea a petición de parte, como de oficio, subsumiéndolos en los sucesos fácticos de la norma), y la motivación de derecho (en el que se selecciona la norma jurídica pertinente y se efectúa una adecuada interpretación de la misma); **CUARTO:** Del análisis de la sentencia apelada

11/10/11



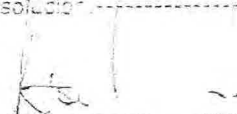
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
CÉTIMA SALVATIERRA


se observa: a) Que el Juez de la causa no ha analizado lo actuado en el proceso penal número 192-2006, instaurado contra Manuel Ruiz Carrillo y otros por la comisión del delito contra la Fe Pública - Falsificación de Documentos y otros en agravio del Estado, pese a que en el referido proceso penal se investiga la responsabilidad penal de los codemandados en la celebración de los actos jurídicos que son materia de éste proceso; debiendo verse lo actuado en el aludido proceso una vez que se cuente con la información actualizada sobre su estado; máxime si el codemandado Julio Hernán Vásquez Ríos en su escrito presentado el diecisiete de enero del dos mil ocho, obrante a fojas mil trescientos ochenta y seis, ha ofrecido extemporáneamente el dictamen fiscal emitido el trece de noviembre del dos mil siete, por la Vigésima Fiscalía Provincial Penal de Lima, por el cual se ha formulado acusación contra los codemandados Manuel Antonio Ruiz Carrillo y María Amalia Ríos Vargas, petición que nunca fue dada cuenta por el A quo; b) De otro lado, se ha concluido que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es responsable solidaria de los daños ocasionados a la demandante al haber actuado con negligencia inexcusable en el desempeño de sus funciones de conformidad con lo establecido en el artículo 32, literal a, del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos número 195-2001-SUNARP-SN, modificada por la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos número 065-2005-SUNARP-SN; sin embargo dicha norma jurídica establece que sólo el Registrador y el Tribunal Registral son los encargados de calificar los títulos presentados para su inscripción; c) Que el A quo ha fijado el monto de la indemnización en la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, sin haber precisado cuáles de los daños alegados por la actora (daño emergente y lucro cesante) han sido acreditados; Asimismo se ha tomado como único criterio de cálculo para fijar el monto de la indemnización la tasación comercial del inmueble de litis, elaborada por el ingeniero Edgar Luis Brañas Galardo, que fue presentada por la demandante obrante a fojas trescientos setenta y tres; sin embargo existen en autos dos tasaciones realizadas sobre el referido

CORTE SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIMA  
SERVIRIA SALA CIVIL

3  
10/11/2014  
17:00

predio por el arquitecto José Edgardo Allemant Muñoz y el ingeniero Luis Pedraza Merino, conforme se verifica a fojas cuatrocientos sesenta y tres y cuatrocientos ochenta respectivamente; e) Adicionalmente el A quo ha concluido que el contrato de compraventa celebrado el veintiséis de febrero del dos mil cuatro, por Manuel Antonio Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ruiz Vargas sobre el predio objeto de proceso es nulo por las causales establecidas en los numerales 1 y 3 del artículo 219 del Código Civil; sin embargo no ha fundamentado ni explicado qué hechos son los acreditarían las citadas causales de nulidad del acto jurídico; **QUINTO:** En ese contexto, se concluye que la sentencia apelada carece de una suficiente motivación; por lo que debe declararse su nulidad de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas; **NUESTRO VOTO** es porque se declare **NULA** la sentencia emitida el cinco de octubre del dos mil nueve, obrante de fojas mil seiscientos setenta y tres a mil seiscientos ochenta y nueve. **ORDENAR** al A quo que expida una nueva sentencia, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución.

  
AGUADO SOTOMAYOR  
Juez Superior

  
REYES RAMOS  
Juez Superior

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

Lima, once de octubre de  
dos mil doce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cinco mil setecientos cuarenta y cinco de dos mil once en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, cido el informe oral de la parte demandada Hernán Vásquez Ríos y producida la votación con arreglo a ley, con los Señores Jueces Supremos Távora Córdova, Rodríguez Mendoza, Huamani Llamas, Castañeda Serrano y Calderón Castillo, expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:


Se trata de los recursos de casación interpuestos a fojas dos mil veintiuno y dos mil cuarenta y uno por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales-SBE y la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP respectivamente, contra la sentencia de vista, su fecha quince de junio de dos mil once, obrante a fojas mil novecientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia apelada en el extremo que declaró infundada la demanda respecto de los codemandados Luisa Dávila Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos, y asimismo confirmó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene, en el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico seguido contra Marta Amelia Ríos Vargas y otros.


II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTES LOS RECURSOS:


CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

 A. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales, por las causales:

 a) **Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil.** Alega la recurrente que la Sala Superior al confirmar la sentencia apelada que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, y estos a su vez, con Julio Hernán Vásquez Ríos han sido realizados de BUENA FE, no advirtiendo ni vislumbrando simulación alguna, ha interpretado erróneamente en que constituiría la buena fe. La buena fe se presume y si bien es cierto constituye un tema de probanza, no puede ser aplicada respecto a un predio que tenía dentro de sus antecedentes registrales la calidad de bien dominial y que sobre el mismo se ventilaba un proceso judicial de nulidad de acto jurídico por las indebidas transferencias del inmueble. Resulta extraño que los codemandados no hayan podido advertir del simple estudio de los títulos la carga que venía afrontando el inmueble como aporte reglamentario, y que probablemente ello conllevaría a que los actos que habrían de celebrar estaban revestidos de vicios que conllevaban a una plena nulidad de los mismos, por lo que los codemandados asumieron tal CARGA, razón por la que no podrían ser considerados terceros de buena fe registral ni mucho menos eximirlos o apartarlos de la sentencia expedida en autos

 b) **Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 219 inciso 3 del Código Civil.** Refiere la recurrente que la Sala Superior no aplicó la primera norma referida al principio de

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

publicidad registral, como lo señala el reglamento de registros públicos y sendas ejecutorias, la publicidad registral no sólo se limita a la inscripción contenida a los asientos registrales sino abarca los títulos archivados que originaron el acto registral. Ello quiere decir que los terceros no podrían aducir desconocimiento ni de los asientos registrales ni de los documentos que sustentaron su inscripción, dado que la propia ley no lo permite. Dicha situación o elementos no pueden haber sido desconocidos por los codemandados Julio Hernán Vásquez Ríos y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, dado que la propia ley no admite prueba en contrario. Con ello se restaría la presunción de buena fe en las adquisiciones, dado que asumieron la carga de la situación conflictual del inmueble y deben asumirla, declarándose la nulidad de los actos jurídicos cuestionados. Tampoco se ha aplicado el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, pues el objeto de la transferencia era jurídicamente imposible, al ser un bien de dominio público, por lo que en virtud del artículo 73 de la Constitución era inalienable e imprescriptible, es decir, no está sujeto al tráfico inmobiliario, y todo acto que conlleve a su transferencia, constituye de por sí un acto nulo por atentar contra el ordenamiento jurídico y porque resultaría jurídicamente imposible su traslación.

B. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP por la causal **infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil** Señala la recurrente que:

2057

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

- ❖ De una atenta lectura de las sentencias de primera instancia y de vista se advierte que incurren en un grave vicio. La falta de motivación, así tenemos que éstas no indican en que norma legal se amparan, con el agregado de que la sentencia de vista solo se apoya en los fundamentos de la apelada. Así tenemos que el juzgador al fundamentar su decisión: 1) ha establecido la existencia de un daño, 2) luego aparentemente llega a la conclusión de que el daño ha sido causado por la SUNARP, pero no ha dado razones sobre la vinculación del hecho con la participación "la Zona Registral N° IX-Sede Lima", en donde se han inscrito los actos jurídicos que son materia de nulidad, ni mucho menos, cual ha sido la responsabilidad o la conducta asumida por el registrador que conoció de los títulos presentados que generaron los asientos registrales, que también han sido materia de nulidad.
- ❖ Asimismo, la Sala Superior no se ha pronunciado sobre todos los puntos que fueron materia de apelación, ergo, respecto a la ausencia de los elementos de la responsabilidad civil que genere obligación de indemnizar, como es el caso de la antijuridicidad en el accionar de quien calificó e inscribió los títulos materia de la nulidad formulada; como es el caso de la relación de la causalidad adecuada (nexo causal entre el hecho dañoso y el daño producido) y los factores de atribución que en ningún momento han sido desarrollados por los magistrados de ambas instancias

III. ANTECEDENTES:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA  
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

1.- Que, antes de analizar las infracciones normativas denunciadas, se debe advertir que la accionante Superintendencia de Bienes Estatales, por escrito de fojas cuatrocientos cuatro, demanda como pretensión principal la nulidad del Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, nulidad de los actos contenidos en las escrituras públicas de fecha ocho de agosto de dos mil tres, veintiséis de febrero de dos mil cuatro, veintiséis de agosto de dos mil cuatro y diez de marzo de dos mil cinco. Accesoriamente se declare la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003, C00004 y C00005 del rubro títulos de dominio; D00002 del rubro cargas gravámenes, y E00001 del rubro cancelaciones de la Partida N° 44532727 del Registro de Predios de Lima. Indemnización por daños y perjuicios hasta por la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, restitución del inmueble y posesión de lo edificado de mala fe.

2.- Que, la demandante refiere como fundamentos de hecho que:

El Estado a través del Decreto de Alcaldía N° 1150 del tres de agosto de mil novecientos setenta y el Decreto de Recepción de Obras N° 821 del treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, adquirió en calidad de Aporte Reglamentario el terreno de cuatro mil setenta y tres metros cuadrados (4.073.00 m<sup>2</sup>) ubicado en la Calle 7, Mz. K de la urbanización Valle Hermoso del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, cuya titularidad como propietario se inscribió en el Asiento 1-C de la Ficha N° 10185 con continuación de la Partida 44532727 del Registro de Predios de Lima y registrada en el Asiento N° 1162 del Sistema Nacional de Información de Bienes de Propiedad Estatal-SINABIP.