



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

El Contrato Privado de Compra Venta y el Fraude Inmobiliario en el Distrito Judicial
Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Vásquez Zagaceta, Candy Lili (ORCID:0000-0002-5944-2052)

ASESOR:

Dr. Vargas Huamán, Esaú (ORCID:0000-0002-9591-9663)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos, Responsabilidad Civil Contractual y
Extracontractual y Resolución de conflictos

LIMA-PERÚ

2019

DEDICATORIA
A mis padres, Gilberto y Lili, por
apoyarme siempre en el camino de
mi carrera universitaria.

AGRADECIMIENTO
Agradezco a mis mentores, en
especial a quien me orientó y apoyo
en el desarrollo de la presente
investigación.

ÍNDICE

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice.....	iv
RESUMEN.....	5
ABSTRACT	6
I. INTRODUCCIÓN	7
II. MÉTODO	18
2.1 Tipo y Diseño de investigación.....	18
2.2 Escenario de estudio.....	19
2.3 Participantes	19
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	20
2.5 Procedimiento	20
2.6 Método de análisis de información	21
2.7 Aspectos éticos.....	22
III. RESULTADOS.....	23
IV. DISCUSIÓN	28
V. CONCLUSIONES.....	32
VI. RECOMENDACIONES.....	33
REFERENCIAS	34
ANEXOS.....	38
Anexo 1: Matriz de consistencia	38
Anexo 2: Validación de instrumentos	41
Anexo 3: Instrumentos de recolección de datos.....	47
Anexo 3.1.: Instrumento de entrevista.....	47
Anexo 3.2.: Instrumento de análisis documental	87

RESUMEN

El objetivo principal del presente estudio de investigación es determinar de qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial de Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018; teniendo como fundamento que un contrato de compraventa de un bien inmueble puede ser celebrado mediante un contrato privado, sin necesidad de inscripción en Registros Públicos, sin embargo dicha circunstancia, ha generado una problemática porque el contrato privado de compraventa de un bien inmueble está siendo utilizado como un medio fraudulento para cometer actos ilícitos, debido a que actualmente se evidencia una serie de circunstancias en la cual esto es posible, como por ejemplo, que un propietario de un predio inscrito, mediante contrato privado vende su propiedad a otra persona y este último no lo escribe, entonces el anterior propietario aprovechando que aún figura como titular registral, lo vuelve a vender a otra persona; el tipo de investigación es básica teórica, contando con la participación de 07 Especialistas Legales en materia civil del Poder Judicial de Lima Sede Alzamora Valdez y 03 Abogados especialistas en el tema de investigación; utilizando los instrumentos de la guía de entrevista y la guía de análisis documental; obteniendo como principal resultado que el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario por ende se concluye que a lo largo del desarrollo de la investigación se demostró la influencia entre las dos categorías de la investigación, puesto que, si no se realiza ante un Notario Público, tienden a ponerse de acuerdo las partes contratantes para perjudicar el derecho de propiedad de una persona, así como lo señala el VII Pleno Casatorio Civil, en la Casación N° 3671-2014, Lima.

Palabras clave: Contrato Privado de Compraventa, Fraude Inmobiliario, Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble, Registros Públicos.

ABSTRACT

The main objective of this research study is to determine how the private contract of sale influences real estate fraud in the Judicial District of Lima, Alzamora Valdez Headquarters, 2018; based on the fact that a contract of sale of a real estate can be concluded through a private contract, without the need to register in Public Registries, however, this circumstance has generated a problem because the private contract of sale of a real estate is being used as a fraudulent means to commit illicit acts, because a series of circumstances are currently evidenced in which this is possible, such as, for example, that an owner of a registered property, by private contract sells his property to another person and the latter He does not write it, so the previous owner, taking advantage of the fact that he still appears as a registry holder, sells it again to another person; the type of investigation is theoretical basic, with the participation of 07 Legal Specialists in civil matters of the Judicial Power of Lima Alzamora Valdez Headquarters and 03 Lawyers specialized in the investigation subject; using the instruments of the interview guide and the document analysis guide; obtaining as a main result that the private contract of sale influences real estate fraud, therefore it is concluded that throughout the investigation the influence between the two categories of the investigation is demonstrated, since, if it is not carried out before a Notary Public, the contracting parties needed to agree to harm the right of property of a person, as indicated by the Seventh Civil Court, in Cassation No. 3671-2014, Lima.

Keywords: Private Contract of Sale, Immobiliary Fraud, Real Estate Transfer System, Public Registries.

I. INTRODUCCIÓN

A manera de introducción, es necesario desarrollar una aproximación temática del problema de investigación, en ese contexto, el contrato de compraventa es una institución jurídica que consiste en que el vendedor se obliga a transferir un bien y el comprador a pagar su precio en dinero, por otro lado, nuestro ordenamiento jurídico también regula que los contratos se perfeccionan por el simple asentimiento de las personas contratantes, además, del sistema de transferencia de propiedad de bien inmueble manifiesta que la sola obligación de vender de un predio convierte al comprador en propietario, es decir, este último de manera inmediata se convierte en propietario, sin necesidad de cumplir con otra formalidad, tal como lo es la inscripción del contrato en Registros Públicos.

Dicha circunstancia, ha generado una problemática en el ámbito social y jurídico, ya que, el contrato privado de compraventa está siendo utilizado como un medio fraudulento para cometer actos ilícitos, debido a que actualmente se evidencia una serie de circunstancias en la cual esto es posible, como por ejemplo, que el propietario de un predio inscrito en Registros Públicos, mediante contrato privado de compraventa enajena su inmueble a otra persona y este último no lo escribe, entonces el anterior propietario actuando de mala fe y aprovechando que aún figura como titular registral, lo vuelve a vender a otra persona.

En ese sentido, se ve vulnerado el derecho de propiedad protegido constitucionalmente y produce la existencia de diversos procesos judiciales y penales tales como, tercerías de propiedades, nulidades de actos jurídicos, etc., si bien es cierto el Código Civil brinda vías de solución activando el órgano jurisdiccional iniciando dichos procesos, pero lo que no hace es otorgar una medida de protección para evitar fraudes inmobiliarios que se genera por la celebración de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble.

Dicha medida de protección es la existencia de un sistema de registro automatizado y computarizado de control de contratos privados de compraventa de un bien inmueble, en la cual, se pueda conocer que predios ya fueron vendidos, de esta manera un comprador al momento de realizar la compra de un bien inmueble ya no solo verificará el titular del predio en Registros Públicos, sino también, en dicho registro de contratos privados de compraventa, además de verificar distintos aspectos que se requiere para concretar este hecho; el presente trabajo de investigación es importante porque busca proteger aquellas adquisiciones de buena fe y en especial al derecho de propiedad protegido constitucionalmente.

Seguidamente, en este punto realizamos el desarrollo de estudios de investigación a nivel nacional e internacional relacionados con la problemática objeto del presente estudio, en ese sentido, como primer antecedente a nivel nacional tenemos a la tesis de Becerra (2016) titulada “Modelo de control de contratos privados de compraventa de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas”, sustentada en la Universidad Señor de Sipán de Chiclayo, en donde refiere que la problemática entorno a su investigación se basa en un gran número de predios sin inscripción, señalando que este último en el sistema jurídico peruano no es obligatorio, motivo por el cual, dichos predios fueron vendidos mediante contratos privados de compraventa en más de una oportunidad, vulnerándose el derecho constitucional de propiedad, por lo que, recomienda crear una norma que regule un registro sistemático de contratos privados de compraventa con el propósito de brindar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles no inscritos y por ende la prevención del delito de estafa.

Asimismo, tenemos a la tesis de Che (2016) titulada “La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de bien inmueble” expuesta en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo, donde manifiesta que nuestro sistema consensual otorga la potestad de celebrar contratos privados por el mero consentimiento, sin embargo, dicho sistema no brinda seguridad jurídica en las ventas inmobiliarias, principalmente porque no permite ejercer la oponibilidad de los derechos de propiedad, por lo tanto, el autor propone la implementación de un sistema consensual y constitutivo a la vez, de modo que, las transferencias de predios sin inscripción se sigan transfiriendo con el consentimiento, para que posteriormente sean incorporados a Registros Públicos y las transferencias para predios inscritos, se realice obligatoriamente con la inscripción correspondiente.

Del mismo modo, la tesis de Chanduví (2017) titulada “El consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bien inmueble” sustentada en la Universidad Privada del Norte de Trujillo, establece que existe una contradicción entre dos figuras jurídicas, siendo estos el sistema de transferencia de propiedad inmueble y la concurrencia de acreedores, manifestando que el primero permite la adquisición de una propiedad por la sola obligación, y el segundo que regula el supuesto jurídico de la doble venta, favoreciendo a quién primero inscribe el predio con anterioridad, figuras jurídicas que evidentemente se contraponen, dado que, nuestro sistema jurídico es consensual, motivo por el cual, la autora propone la implementación del sistema constitutivo.

En esa misma línea, la tesis de Ramos (2015) titulada “Seguridad en el sistema de transferencias de propiedad inmueble en el Perú” expuesta en la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez de Puno, manifiesta que el sistema consensual permite la celebración de contratos simples sin que posteriormente se cumpla con la inscripción, dicho contexto produjo la existencia del fraude inmobiliario, dado que, un el vendedor puede mostrar títulos legítimos, sin embargo, es posible que haya vendido el inmueble con anterioridad, asimismo puede ocurrir de que un tercero pretenda la reivindicación del predio, iniciando procesos tales como mejor derecho de propiedad, nulidad de acto jurídico, etc., es por eso que, el autor concluye como recomendación el cambio y/o reforma del sistema de transferencia de bien inmueble, siendo el más idóneo el sistema constitutivo.

Finalmente, tenemos a la revista de Mendoza (2016) titulada “Doble venta u oponibilidad”, estableciendo como fundamento jurídico la figura de concurrencia de acreedores, que consiste en que un vendedor se compromete a entregar un predio a distintos compradores, ya sea utilizando un contrato privado, un documento con fecha cierta o un contrato ya inscrito, en ese contexto, el autor concluye que se debe aplicar lo regulado por la legislación, es decir, se prefiere un derecho inscrito frente a otro no inscrito, pero considera que en el caso planteado existen razones para pensar que se tratan de actos de simulación de contratos de compra venta, y al ser así, pues estaríamos frente a un contrato nulo o ineficaz, por lo que, el registro no debería ser una razón suficiente para prevalecer el derecho de propiedad.

Por otro lado, como primer antecedente a nivel internacional, tenemos a la tesis de Molina (2015) en su investigación titulada: “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles”, sustentada en la Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia, en la que expuso que la problemática en el sistema jurídico colombiano se origina en la transferencia de bienes inmuebles, ya que, para su perfeccionamiento se requiere la tradición, motivo por el cual además es necesario que todas las transferencias inmobiliarias sean inscritos en el Registro correspondiente, y en caso de incumplimiento, conllevaría a nula tradición que termina vulnerando el derecho de propiedad y los intereses del tercero de buena fe.

Asimismo, tenemos la tesis internacional de León (2015) titulada “Análisis de la aplicación de un sistema de preregistro de la compraventa en derechos de posesión en el registro general de la propiedad”, tesis que fue desarrollada en la Universidad de San Carlos de Guatemala, con el objeto de optar por el título profesional de Abogado, y la conclusión a la que pudo llegar es la siguiente: La preinscripción de la compraventa de derechos de posesión

significaría un método muy eficiente para la protección del derecho de propiedad que son objetos en los contratos de compra venta, en consecuencia, tendría resultados muy notorios toda vez que, significaría que no se siga vulnerando los derechos reales de propiedad de las personas, y de esa manera no haya lugar a la comisión del delito de estafa.

Del mismo modo, la tesis de Pacheco (2015) titulada “Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la “Inscripción Ficción” e “Inscripción Garantía”, expuesta en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile, con el objeto de optar el título profesional de Abogado, en ese sentido, el mencionado autor centro su investigación en el grado de valor probatorio que implica cumplir con un deber de diligencia que es, la inscripción de la posesión de inmuebles inscritos de acuerdo con la jurisprudencia de la década del 2000, en consecuencia, concluye, entre otros aspectos, que la inscripción es considerada como una posesión real de inmuebles, asimismo, cumple con una función muy importante, que es brindar publicidad a todos los actos celebrados por las personas, no habiendo otra mejor alternativa de demostrar la propiedad material, es decir, que el acto publicitado, es el mismo que el acto en la realidad, establece también que el acto de inscripción es un instrumento que facilita la oponibilidad frente a terceros.

Por último, tenemos a la revista indexada internacional de Sánchez (2015) titulada “transmisión de bienes inmuebles y el registro de propiedad inmueble en España”, donde establece que los acreedores que no han inscrito su derecho en el Registro pueden ejercer su derecho de propiedad de manera absoluta, este contexto se ve reflejado en el proceso de tercería de dominio ya que, quien pruebe tener el derecho de propiedad anterior al embargo puede levantar el embargo ordenado judicialmente, en síntesis, se puede precisar que la adquisición de un inmueble con un título que no ha sido inscrito es válido y eficaz ante cualquier situación jurídica que se pueda presentar, por lo tanto, el autor concluye que, una persona que no inscribió su derecho propiedad en el Registro correspondiente tiene el derecho de solicitar la rectificación judicial de la inscripción de inmatriculación de un inmueble de su propiedad, este o no su adquisición inscrita.

Por otro lado, con la finalidad de lograr el objeto de investigación del presente estudio desarrollamos las teorías relacionadas al tema y como primera teoría tenemos al Contrato, y según Oviedo (2017): “el contrato es una institución jurídica que consiste en el acuerdo de dos a más voluntades destinada a crear derechos y generar obligaciones” (p.34).., es decir, es la unión de dos o más personas, estas pueden ser naturales o jurídicas, que deciden

voluntariamente contraer una obligación a partir de una situación de hecho en específico, como, por ejemplo, la celebración de un contrato de compraventa de un predio, asimismo, el contrato goza de una característica muy importante, la libertad contractual, más conocido como la autonomía de la voluntad, que consiste en que las partes pueden convenir en un contrato lo que crean conveniente para la satisfacción de sus necesidades, siempre y cuando no vaya en contra del ordenamiento jurídico.

Si bien es cierto, existen diversos tipos de contratos, sin embargo, el contrato de compraventa será objeto de estudio del presente estudio y consiste: “en la obligación de un vendedor a entregar un determinado bien, a cambio de una contraprestación económica por parte del comprador, es importante que este precio sea cancelado en dinero” (Loayza, 2012, p.36). Y si las partes lo convienen, parte del importe del precio puede ser pagado en especie, asimismo este contrato de compraventa puede ser celebrado mediante un documento privado, es decir, las partes voluntariamente pueden celebrar la creación de una obligación con el simple asentimiento, sin la intervención de terceras personas, por ejemplo, un Notario Público o el cumplimiento de alguna formalidad como la inscripción en los Registros Públicos.

Al mismo tiempo, es importante estudiar el derecho de propiedad y se conceptualiza como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer o reivindicar un bien” (Friedman, 2017, p.47). Es un derecho que debe ser ejercido respetando el ordenamiento jurídico y dentro de los límites permitidos por este, es un derecho patrimonial de suma importancia ya que se encuentra reconocido constitucionalmente, por lo que, cuenta con una serie de garantías para su protección, en síntesis, la Propiedad puede ser definida como facultad que le pertenece a una persona de poseer un determinado bien, que es permitido legalmente por nuestro sistema jurídico, asimismo, gozar del derecho de propiedad significa poder ejercer o disponer del objeto y sus frutos de manera amplia, es decir, se puede ejercer todos los poderes jurídicos legales que implica tener un bien propio, de las cuales estos son, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien mueble o inmueble.

Además, tenemos al sistema de transferencia de propiedad, y al respecto, nuestro sistema reconoce dos sistemas de transmisión de propiedad, el mueble, y el inmueble, el primero consiste en que la transferencia de un bien mueble se realiza con la entrega, en cambio, el segundo según Paredes (2015): “se produce en virtud de la sola obligación de enajenación de un determinado inmueble, por lo que, convierte al acreedor en propietario” (p. 74). Por ejemplo, si un vendedor mediante contrato privado de compraventa enajena su predio al

comprador, pues este último de manera inmediata se convierte en propietario, dado que, el solo consentimiento de las partes lo amerita, entonces, a partir de esa premisa se puede celebrar un contrato privado de compraventa sin necesidad de inscripción. Además, refiere que, nuestro sistema actual de transferencia de propiedad inmueble, también conocido como sistema consensual, no está brindando una adecuada protección al derecho de propiedad, cuando en realidad, se debería contar con un sistema de transferencia de propiedad que brinde seguridad jurídica, uno que, genere suficiente certeza en la sociedad de poder excluir a cualquier otra persona que pretenda vulnerar su derecho de propiedad.

El sistema consensual es aquel: “acto no formal en la cual dos personas deciden voluntariamente crear una obligación patrimonial” (Ericsson,1995, p.89). Este es el llamado sistema consensual en nuestro ordenamiento jurídico, en donde, la celebración de un contrato queda debidamente perfeccionado por el asentimiento de las personas involucradas, y a manera de ejemplo podemos plantear la institución jurídica del contrato de compraventa, ya que se perfecciona por el acuerdo mutuo de vendedor y comprador, sin que sea requerido la entrega de la cosa ni el pago de su precio, mucho menos cumplir con alguna otra formalidad. Sin embargo, como se mencionó líneas arriba, existe otro sistema que se contrapone a este sistema consensual, y son aquellos actos reales en la cual la transmisión de la propiedad de un bien mueble se produce con la entrega de bien al comprador.

Aunado a ello, se precisa aquellas desventajas del sistema consensual, si bien es cierto, ha sido creado en base a la revolución francesa establecido en el código de napoleón, que tiene como fundamento la búsqueda de generar facilidad en los actos comerciales, la rápida circulación de la riqueza y brindar una debida protección al comprador, sin embargo, la adopción de dicho sistema ha producido una serie de desventajas, tales como:

Dificultad al momento de identificar al verdadero propietario de un inmueble; la doble venta, ya que, el propietario puede vender su bien enseñando títulos legítimos, pero cabe la posibilidad de que anteriormente lo haya vendido a otra persona; la posibilidad de que una persona accione en la vía jurisdiccional pretendiendo la reivindicación de un inmueble (Vidal, 2015, p.90).

Precisando que, con el pasar de los años el boom inmobiliario ha ido creciendo cada vez más, sumado las desventajas antes mencionadas que hacen que el sistema consensual se convierta en uno ineficaz, e inseguro en las transferencias inmobiliarias.

La teoría que se contrapone al sistema consensual es la Teoría del Título y Modo, los cuales tienen su origen en el derecho romano y son sistemas de transferencia de propiedad adoptados por los juristas romanos, en consecuencia, es preciso explicar la definición de cada uno, por lo que, título significa: “aquel acto, como la compraventa, en la cual se estipula libremente el deseo de vender al comprador la propiedad; y el Modo, es el acto de entrega” (Larsson, 1991, p.25). Es decir, hacer efectiva la transmisión de la propiedad a través de la entrega, de la posesión del derecho cuya venta se estipuló.

Dicha teoría también tiene sus ventajas, dado que: “el sistema registral tiene la finalidad de brindar publicidad registral, es decir, todo lo contenido en el asiento registral de una partida, se presume de conocimiento público” (Ledesma, 2002, p.63). Por lo que, el sistema de transferencia de propiedad del título y modo es el sistema más idóneo de tener certeza completa sobre la verdadera relación jurídica entre el titular registral y el inmueble. En consecuencia, dicha circunstancia genera seguridad a quien está adquiriendo un derecho de propiedad, ya que, va a tener la absoluta seguridad que está adquiriendo un bien inmueble del propietario real, es decir, del titular registral de un inmueble, pues al adoptar la mencionada teoría, estaríamos frente a un sistema constitutivo, lo que significa que una transferencia solo va a poder ser realizada por aquel titular registral y no un tercero que pretenda actuar de mala fe.

Por otro lado, tenemos una institución jurídica denominada concurrencia de acreedores, y al respecto, presenta un grave problema porque según Castellano (2015) “Se presenta cuando una persona se obliga a entregar un bien inmueble a diversos acreedores” (p. 67). En este caso hay un orden de prelación de preferencia en el caso esto llegue a suceder, y al respecto, es el siguiente:

A) Acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito; B) Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha cierta más antigua; en defecto de inscripción: Este tipo de documentos pueden ser los siguientes: La muerte de la persona que

otorgo un derecho, la presentación del documento a un funcionario público, la presentación del documento al notario público; etc. y; C) Acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior: Este puede ser un contrato privado de compra venta de bien inmueble celebrado entre un vendedor y un comprador, y se prefiere la entrega del inmueble cuando no existan los puntos procedentes (Avendaño, 2015, p.45).

La inscripción registral es facultativa, se puede o no inscribir un derecho de propiedad, sin embargo, según el primer orden de prelación sería favorable hacerlo ya que brinda seguridad, tal es el caso, de que se prefiere a la primera persona que inscribió su derecho de propiedad, es decir, aquel que figura como titular registral para la entrega del inmueble.

De igual importancia, resulta relevante desarrollar aquellos bienes inmuebles que no se encuentran inscritos, puesto que, en el Perú, existe un gran número de propiedades que no se encuentran debidamente inscritos en los Registros Públicos, los factores son diversos, principalmente empezando con mencionar que nuestro sistema jurídico de transferencia de propiedad de bien inmueble es netamente consensual, por lo que, se permite la celebración de un contrato de compraventa sin inscripción en los Registros, por otro lado, diversos estudios, tales como Cantuarias afirma que: “Una parte de inmuebles no se encuentran registrados debido a que las zonas no se encuentran saneadas por la entidad correspondiente” (1998, p. 21). Por ende, no cuentan con un título de propiedad que acredite de manera legítima su derecho. Asimismo, nuestro sistema jurídico regula el sistema consensual como transferencia de propiedad de bien inmueble, pues debería tomar alguna medida de protección para aquellos inmuebles que no se encuentran registrados, dado que, se puede dar el caso, de que los mismos propietarios o terceras personas de mala fe, aprovechen dicha situación y mediante contratos privados de compraventa celebren diversas transacciones a distintos compradores de inmuebles no registrados.

Por otra parte, tenemos al Fraude Inmobiliario, y al respecto Gonzales (2017) indica que: “Existen diversas modalidades del fraude inmobiliario, tales como, la falsificación de documentos o la suplantación de identidad y logran ser materializados en títulos de propiedad, los que pueden ser documentos públicos o privados” (p. 59). Cuyo contenido ha sido distorsionado, es decir, no son reales, conteniendo declaraciones falsas sobre el

verdadero titular del predio, sin embargo, también es cierto que dichos documentos resultan ser irrelevantes hasta que ingresan la esfera jurídica a través de las fallas que se presentan en los sistemas notariales y registrales, generando como consecuencia cambios jurídicos respecto a la verdadera naturaleza jurídica del bien inmueble.

Por consiguiente, es importante precisar el Delito de Estafa, puesto que, si una persona mediante contrato de compra venta se compromete a realizar la entrega de un mismo bien inmueble a diversos compradores, manifestando en todas esas transacciones que es el propietario del bien, con la finalidad de conseguir un provecho económico ilícito, pues en dicho contexto no solo se aplicaría lo regulado por el Código Civil, concurrencia de acreedores, sino que además, estaría incurriendo en una conducta ilícita regulado por el Código Penal, en este caso, el mencionado delito de Estafa, que significa, el que intenta para sí mismo o para otro un provecho ilícito en agravio de otra persona, utilizando el engaño, astucia, u otra forma ilícita , será condenado con una pena no mayor de seis años.

Por último, tenemos a la institución jurídica SUNARP, ha sido creada con la finalidad de: “brindar publicidad a todos los actos celebrados por las partes, principalmente para otorgar protección a la propiedad” (Campos, 2011, p.45). Entonces a partir de la creación de esta institución es que se incentiva a la formalización de una propiedad, y dado el grado de su importancia, es que, nuestra legislación lo establece como una obligación por parte del vendedor para entregar las escrituras del inmueble que se vendió, sin embargo, dicha situación no genera que la sociedad tome conciencia de que la inscripción de su derecho de propiedad en los Registros, es la manera más idónea de gozar de protección y seguridad jurídica de un derecho adquirido, ya que, como se mencionó, en la actualidad muchos bienes inmuebles no están registrados, dado que así, lo permite nuestro sistema jurídico.

Igualmente, a continuación formulamos el problema de investigación, teniendo como problema general: ¿De qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018?; así como, los problemas específicos I y II son: ¿De qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018?; y por último ¿De qué manera el sistema de transferencia en los contratos de compraventa influye en la inseguridad jurídica, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018?

Respecto a la justificación del estudio, por un lado, la investigación se justifica a nivel teórico, porque se desarrollará todo aquel concepto, estudio, teoría, normatividad nacional e internacional relacionado al contrato privado de compraventa y el fraude inmobiliario, puesto que al ser un tema controversial existen diferentes posturas que puedan dar solución al problema objeto de estudio.

Por otro lado, se justifica a nivel práctico, porque se permitirá conocer la magnitud de la problemática planteada porque nuestro sistema jurídico permite la celebración de un contrato privado de compraventa de un inmueble sin inscripción en los Registros Públicos, este contexto genera una serie de actos ilícitos que hasta el momento no tiene solución.

Asimismo, se justifica a nivel metodológico, porque a través de la aplicación de la doctrina, legislaciones nacionales o internacionales, es que se podrá llevar a cabo una investigación de acuerdo con la problemática objeto de estudio, por otro lado, se utilizará diversos medios tales como libros, revistas, páginas web, códigos, jurisprudencia, etc.

Respecto al objetivo general, consiste en determinar de qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018, asimismo los objetivos específicos I y II son los siguientes: determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona, y por último, determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica en el Distrito Judicial Lima Sede, Alzamora Valdez, 2018.

Además, el supuesto general consiste en establecer que: El contrato privado de compraventa influiría en el Fraude Inmobiliario, teniendo en cuenta que, se estarían celebrando este tipo de contratos con la finalidad de cometer actos ilícitos, puesto que, mediante estos, se puede realizar la venta de un bien inmueble en más de una oportunidad, generándose así, el nacimiento de diversos procesos judiciales, además del delito de estafa; y los supuestos específicos I y II son los siguientes: La falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influirá en los actos de mala fe de una persona, porque, partiendo de que en nuestro sistema jurídico la inscripción de un contrato de compraventa no es obligatorio, dicha circunstancia puede generar de que, una persona actuando de mala fe aproveche tal situación y realice una duplicidad de venta de manera ilegal, ya que, al no ser público el acto jurídico celebrado, el comprador no podría conocer qué predio ya fue vendido mediante contrato

privado, y por último, el sistema de transferencia de propiedad de un bien inmueble influirá en la inseguridad jurídica, puesto que, nuestra ordenamiento regula el consensualismo como modo de transferencia de un predio, es decir, se puede celebrar un contrato privado de compraventa por el simple acuerdo de las partes celebrantes sin necesidad de entrega física del inmueble y mucho menos sin necesidad de inscripción en Registros, dicho contexto generaría inseguridad jurídica porque muchas veces se compra bienes que ya fueron vendidos y no hay manera de saberlo, vulnerándose así, el derecho de propiedad protegido constitucionalmente se ve vulnerado.

II. MÉTODO

2.1 Tipo y Diseño de investigación

Previo al desarrollo del tipo de investigación del presente trabajo es necesario precisar el enfoque al que pertenece, siendo este el cualitativo, y según las sabias palabras de los maestros Baptista, Fernández, y Hernández significa que, es un enfoque el cual sirve para elaborar o construir preguntas de investigación con la finalidad de indagar sobre controversias pocos comunes atendiendo su naturaleza; este tipo de enfoque se centra en la recolección de datos y sobre su análisis, y a partir de una ardua y constante investigación se podrá llegar a una conclusión en específico, característica propia de este tipo de enfoque, la flexibilidad, puesto que al inicio de la investigación se empieza con una idea y a lo largo de su desarrollo podría llegar a ser otra.

De esa manera, la presente investigación es tipo-básica teórica, porque se realizó un estudio que sirva para un mejor entendimiento de aquella controversia que se vive en el sistema jurídico con el fin de mantener informado a la sociedad, pero en un lenguaje simple, asimismo es básica, porque el estudio de investigación se desarrolló en base a otras investigaciones; el nivel de investigación es descriptiva, porque a través de la identificación de diversos estudios con el mismo objetivo de la presente investigación, se pudo delimitar y estudiar las diferentes teorías que existen para la solución de la controversia planteada, es por eso que, al ser una investigación descriptiva, se basa principalmente en explicar las diferentes posturas de una misma problemática.

Por otro lado, tiene el diseño de una teoría fundamentada que consiste en que el investigador a lo largo del proceso de su investigación pudo llegar a una conclusión general para la solución de su problemática planteada, en base a un procedimiento, aplicando la técnica de recolección de datos en un ámbito en específico y de acuerdo con las diversas opiniones de los participantes que manifestaron sus puntos de vista en las entrevistas realizadas, en ese sentido, teniendo en cuenta el enfoque de la presente investigación, el título está conformado por dos categorías: el contrato privado de compraventa y el fraude inmobiliario, en donde fueron desarrolladas y se determinó el grado de influencia entre ambas con la finalidad de brindar la solución más eficiente al problema de estudio.

2.2 Escenario de estudio

El escenario de estudio se refiere al lugar donde se aplicó los instrumentos de la investigación, en este caso la guía de entrevista, asimismo, es importante delimitar este punto porque las personas que serán participes está conformada por 07 Especialistas Legales del Juzgado Civil del Poder Judicial de Lima, Sede Alzamora Valdez y 03 Abogados especialistas en el tema de investigación, por lo que, el lugar del escenario del estudio se encuentra ubicado en Av. Nicolás de Piérola 1415, lugar donde se llevó a cabo la entrevista.

2.3 Participantes

Son aquellas personas que serán participes en el desarrollo de las guías de entrevistas, con su participación se permitió llegar a la conclusión del problema de investigación, al respecto, son 07 Especialistas Legales del Juzgado Civil del Poder Judicial de Lima, Sede Alzamora Valdez y 03 Abogados especialistas en el tema de investigación.

CUADRO N° 1

NOMBRE Y APELLIDOS	PROFESIÓN Y GRADO ACADÉMICO	INSTITUCIÓN A LA QUE PERTENECE	AÑOS DE EXPERIENCIA
1. Juan José Ríos Vergara	Especialista legal en civil	P. Judicial de Lima sede Alzamora Valdez	8 años
2. Erikson Trujillo melgarejo	Especialista legal en civil	Poder J. de Lima sede Alzamora Valdez	10 años
3. Aníbal José Salinas Quispe	Especialista legal en civil	P. Judicial de Lima sede Alzamora Valdez	15 años
4. Grisaldo Cotos Cortez	Especialista legal en civil	Poder J. de Lima sede Alzamora Valdez	13 años
5. Olga Fiorella Julia Vásquez	Asistente Jurisdiccional	P. Judicial de Lima sede Alzamora Valdez	5 años
6. Andrés Quispe Aguilar	Especialista legal en civil	Poder J. de Lima sede Alzamora Valdez	6 años
7. Luis Miguel Bueno	Especialista legal en civil	Poder J. de Lima sede Alzamora Valdez	5 años
8. Percy Milian Castillo	Abogado	Estudio jurídico	15 años
9. Raúl Águila Denegrí	Abogado	Estudio jurídico	12 años
10. Enrique Alta Mejía	Abogado	Estudio jurídico	13 años

Elaboración propia

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Son aquellas herramientas que sirvieron para conseguir información de acuerdo al problema y objetivo del estudio de investigación, este tipo de información consiste en la obtención de un tema en específico con la finalidad de analizar y comprender, del mismo modo sirvió para que estas sean utilizadas conjuntamente y finalmente a través de un correcto análisis se logró crear una solución al problema de investigación; existen diversas técnicas e instrumentos con la finalidad de recolectar datos y se eligen teniendo en cuenta la investigación, sin embargo, en el presente caso se utilizaron las técnicas siguientes:

Entrevista. - Es una herramienta que se utiliza para recolectar datos cualitativos, en palabras de los maestros Baptista, Fernández, y Hernández conceptualizan a estas como una reunión de personas, un entrevistador y un entrevistado con el fin de recojo de información, por otro lado, se precisa que, la entrevista se debe elaborar de acuerdo a la guía de entrevista, que significa seguir un patrón de preguntas en base a los objetivos de la investigación con la finalidad de responder al problema de investigación. El presente estudio de investigación aplicó la guía de entrevista como un medio de recolección de datos, el cual comprende de nueve preguntas, realizadas en base al objetivo general y demás objetivos específicos teniendo en cuenta los supuestos de la investigación.

Análisis documental. - Es la técnica de recolección de datos más importante porque a través de este se busca obtener información de acuerdo con el tema de investigación, estas son las guías de análisis documental y pueden ser por libros, revistas, artículos, legislación, derecho comparado, sentencias del Poder Judicial, plenos casatorios civiles, etc.

2.5 Procedimiento

Aunado a ello, las técnicas e instrumentos que se llevó a cabo para la recolección de datos deben estar revestidas de requisitos esenciales, como lo viene a ser la confiabilidad y la validez documentaria.

Respecto a la confiabilidad, se puede señalar que las conclusiones de los documentos que se analizaron o los especialistas que respondieron a las interrogantes deben ofrecer resultados similares que tengan relación con el tema de investigación, en el presente caso al contrato privado de compraventa para determinar el grado de influencia sobre el Fraude Inmobiliario.

También se encuentra como aspecto esencial la validez, la cual debe ser entendido como la elección de los instrumentos deben estar acorde a los objetivos del tema a investigar, en el presente caso, la investigación tendrá validez si los instrumentos como los son la guía de entrevista y la guía de análisis documental son de utilidad para el enfoque cualitativo.

2.6 Método de análisis de información

El método de análisis se ve reflejada en diversos aspectos tales como:

Inductivo.- La presente investigación comenzó describiendo la realidad de la problemática a través de la aproximación temática, posteriormente se desarrolló todos aquellos trabajos de investigación que tienen la misma problemática, asimismo haciendo el estudio de distintas fuentes, siendo el más importante, el instrumento de recolección de datos-la guía de entrevista, es que se pudo llegar a una conclusión, es decir que, de los distintos estudios que se desarrollaron se pudo llegar a una conclusión en específico.

Hermenéutico. - Este método consiste en la interpretación de las normas, por lo que, es importante tener un buen razonamiento de los textos legales que se refieren a un problema de investigación para llegar a una posible solución, asimismo, si la interpretación de normas no es necesario, resulta aplicable recurrir a la doctrina, jurisprudencia, estudios, para un mejor entendimiento de la problemática planteada.

Analítico. - Este método nos ayudará a conocer mucho mejor el objetivo principal del presente estudio, con lo cual se pretende: desarrollar y/o explicar la problemática para luego determinar nuevas teorías, en consecuencia, se pudo analizar las diferentes sentencias, casaciones que tienen como objeto resolver la problemática en cuestión, entonces, con su correcto análisis y una debida aplicación de este se podrá llegar una mejor solución a partir de las entrevistas que se realizaran en su momento.

Comparativo. - Este tipo de método es considerado el más importante porque con el desarrollo de cada una de las entrevistas por los participantes propuestos se pudo comparar exitosamente cada uno de los resultados obtenidos, y con la ayuda de los trabajos previos nacionales e internacionales o teorías relacionadas a la problemática estudiada, es que se pudo llegar a una solución para la presente investigación.

Sintético. - Consiste en resumir toda la información que será parte del presente estudio de investigación, es decir, se tiene que hacer una síntesis, un breve concepto de la aproximación temática, tesis nacionales e internaciones, teorías relacionadas al tema de investigación, todo ello con la finalidad de generar a todo aquel lector la facilidad de comprensión de un problema de investigación bien planteado, pero a la vez sintético.

Unidad de Análisis.

Categorización. - Es importante diferenciar el enfoque cualitativo del cuantitativo, siendo el primero de los nombrados adoptado al presente estudio de investigación, corresponde saber cuáles fueron las categorías segmentadas para el desarrollo del producto, siendo así el caso, las categorías y subcategorías son detalladas de la siguiente manera:

CUADRO N° 2

El Contrato Privado de Compra Venta y el Fraude Inmobiliario	
Contrato Privado de Compra Venta	Falta de formalidad de inscripción
	Sistema de transferencia de propiedad
Fraude Inmobiliario	Actos de mala fe
	Inseguridad Jurídica

Elaboración propia

2.7 Aspectos éticos

El presente estudio de investigación se desarrolló respetando nuestro ordenamiento jurídico, en cuanto se trate de la problemática en cuestión, es decir, de las disposiciones legales, éticas, morales y sociales que hoy rigen en la sociedad, con la finalidad de que a partir de los resultados obtenidos no perjudiquen ni comprometan a los participantes ni a nadie, asimismo, es importante mencionar que la técnica de recolección de datos, en este caso, la guía de entrevista, son desarrollados con el consentimiento de los participantes propuestos con la finalidad de procurar y preservar privacidad, así como la protección de cualquier otro derecho que pueda surgir a lo largo del desarrollo del presente estudio de investigación.

III. RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la presente investigación se realizaron en aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como son las guías de entrevista y el análisis de fuentes documentales. En ese sentido, empezamos a describir la información obtenida mediante los instrumentos referidos en los siguientes párrafos.

Descripción de las guías de entrevista.

De las entrevistas realizadas con relación al objetivo general “Determinar de qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario” se tuvo las siguientes preguntas:

- 1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario?;
- 2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compraventa de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?;
- 3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Salinas, Cotos y Milian (2019) señalan que el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario, por cuanto la celebración de dicho contrato privado, sino se realiza ante un notario público, tiende a ponerse de acuerdo las partes contratantes para perjudicar a un tercero de buena fe; nuestro sistema de negocio jurídico es de carácter consensual, en consecuencia, un bien inmueble puede ser transferido más de una vez, al no ser un requisito la inscripción registral; concluyendo que, la mejor forma de preservar y proteger una propiedad es inscribiéndola en Registros Públicos, ya que, de no hacerlo, el vendedor o comprador de un inmueble puede estar en la mira de los estafadores. Por otro lado, los entrevistados Vásquez y Trujillo (2019) respondieron negativamente manifestando lo siguiente: El contrato en sí no influye, lo que influye es la falta de información sobre las disposiciones del contrato y los antecedentes del bien.

Quispe y Trujillo (2019) establecen que el contrato privado no garantiza seguridad jurídica porque su contenido solo es conocido por los celebrantes (no existe publicidad), acotando que, la única institución pública que brinda seguridad jurídica es Registros Públicos y en el contexto actual para lograr oponibilidad del derecho es necesario de inscripción, pues el contrato como regla solo transfiere la propiedad.

Salinas, Vásquez y Trujillo (2019) afirman que el fraude inmobiliario es uno de los mayores problemas en nuestro ordenamiento jurídico puesto que es uno de los motivos más frecuentes dentro de la competencia civil, esto se evidencia en la problemática jurídica a través de los diferentes procesos que se interponen para neutralizarlo o sanear la propiedad, señalando que, por cuanto dicho medio, se cometen ilícitos penales, poniendo como ejemplo el caso Orellana, generándose así un problema que afecta no solo al ordenamiento jurídico sino también económico porque impide que las personas puedan realizar transacciones económicas o gozar de los frutos que pueden derivar del bien.

En síntesis, la mayoría de los entrevistados concuerda que el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario, ya que al no ser obligatorio la inscripción, un predio puede ser transferido más de una vez, dejando en claro que el contrato privado no garantiza seguridad jurídica por ser susceptible de fraude inmobiliario.

En relación con el objetivo específico I, que consiste en “Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble influye en los actos de mala fe de una persona” se tuvo las siguientes preguntas:

- 1.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona?;
- 2.- Considera Ud. ¿Qué la formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?;
- 3.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

Los entrevistados Quispe y Trujillo (2019) señalan que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona, debido a que la falta de inscripción de una compraventa trae como consecuencia el fraude procesal, ya que, si no hay publicidad no hay manera de conocer los antecedentes del bien.

Ríos y Trujillo (2019) señalan que la inscripción de un contrato privado de compraventa de un predio no es necesario para constituir un derecho de propiedad, ya que, de acuerdo con nuestra legislación basta el acuerdo de voluntades para celebrar el contrato, el que regula lo que pretendemos celebrar y realizar la transferencia de un bien, y dicho documento otorga el derecho de propiedad, pero a fin de brindar seguridad y publicidad se requiere de inscripción.

Milian, y Salinas (2019) indican que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, dado que, si existiese este registro o llámese listado de contratos privados de compraventa, sería un referente para conocer al propietario actual de un inmueble. Por otro lado, Quispe y Trujillo (2019) respondieron negativamente indicando que, lo que influye es la falta de información sobre el bien a adquirir por los compradores, no solo basta verificar en Registros Públicos sino también conocer in situ el bien para saber quién o quiénes son sus ocupantes y verificar el título que los respalda.

En síntesis, la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra venta de un inmueble influye en los actos de mala fe de una persona, puesto que, al no conocer los antecedentes del bien, puede generar el fraude inmobiliario, siendo el medio más idóneo para evitar ello, la creación de un registro de contratos privados de compraventa.

En relación con el objetivo específico II, que consiste en “Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica” se tuvo las siguientes preguntas:

- 1.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?;
- 2.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?;
- 3.- ¿Cuál considera Ud. ¿Qué es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica de la adquisición de una propiedad inmueble?

Trujillo y Vásquez (2019) indicaron que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica porque al ser un sistema netamente consensual no existe confianza en la realización de transferencias inmobiliarias y que el código civil al no regular un modo, como en los bienes muebles, no se entiende en qué momento el adquirente recibe la posesión del bien, lo que facilita la inseguridad jurídica. Por otro lado, Ríos y Salinas, respondieron negativamente indicando que se presume la buena fe y voluntad de las partes, en todo caso sería la mala fe la que si influyera a la inseguridad jurídica.

Quispe (2019) indicó que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo, siempre y cuando sea un requisito o una exigencia más, aunado al de la inscripción registral, ya que de no ser así igual generaría inseguridad jurídica. Por otro lado, los entrevistados Ríos y Trujillo

(2019) respondieron negativamente señalando que, lo que debería implementarse la obligatoriedad de la inscripción en Registros Públicos.

Salinas, Milian y Quispe (2019) señalan que el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble es lo siguiente: Que, no exista un registro donde se inscriba todas las adquisiciones de inmuebles mediante contrato privado de compra venta; la falta de información sobre los contratos de compraventa por parte de los adquirentes, así como la verificación de información sobre el inmueble, es decir, constatar quienes son las personas que ocupan y el título que ostentan; no poseer el bien adquirido, entiéndase también actos prescritos; no hacerlo oponible a través de Registros Públicos; la falta de inscripción inmobiliaria de todos los predios en el Perú; la duplicidad de inscripción registral (por la falta de un catastro nacional público); lo oneroso de los derechos notariales y registrales cuyos montos no tienen un parámetro lógico y por último la falta de obligación de inscribir registralmente y la mala fe.

En síntesis, el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica porque al ser un sistema consensual no existe confianza en la realización de transferencias inmobiliarias por lo que para los entrevistados la mejor opción de cambiar esto sería la adopción de la Teoría del Título y modo o la obligatoriedad de inscripción.

Descripción de las guías de análisis documental.

En este acápite del trabajo de investigación, se tratará de describir las fuentes descubiertas que guardan estrecha relación con los objetivos de la investigación, lo cual se detallara en los párrafos siguientes:

Como Objetivo General: Determinar de qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario.

Como Objetivo Específico 1: Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona.

Como Objetivo Específico 2: Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona.

Obra el VII Pleno Casatorio Civil: Propiedad no inscrita vs embargo inscrito casación N° 3671-2014, Lima; “(...) Aunque el Código Civil privilegie la propiedad no inscrita del tercerista, al no ser aplicable el principio de prioridad registral, no puede negarse que existe

un alto riesgo de que se emplee la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de una falsificación o actuar fraudulento (...)". El mencionado pleno casatorio civil establece que se pueden entablar procesos de tercería de propiedad en base a un documento privado de fecha cierta con connotaciones fraudulentas, llegando a la conclusión de que, existen documentos privados de fecha cierta que se pueden prestar para un actuar fraudulento, como, por ejemplo, los fraudes inmobiliarios.

Asimismo, tenemos a la Casación N° 1589-2016, Lima Norte, nulidad de acto jurídico: (...) 6. *El recurrente, en su recurso de casación, punto 6, señala: "la única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión". Lo que respalda el hecho que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan (...)*". Los magistrados supremos manifiestan que para para adquirir un inmueble en el mercado y ser considerado como un comprador diligente, no deberá limitarse a confiar en la información registral, sino que además deberá analizar la posesión para descartar que esta no sea ejercida por alguien que adquirió un derecho con anterioridad, pero que no lo publicitó.

Y para finalizar, la Casación N° 4823-2015, Lima, Tercería de propiedad: (...) *SEXO: No obstante ello, si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia la norma antes citada reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor. Los magistrados supremos establecen que el sistema de transferencia de propiedad genera inseguridad jurídica porque como lo desarrollaron es posible que se inicien procesos de tercerías de propiedades y conforme a las pruebas aportadas a cada proceso se puede verificar que lo hacen con la finalidad de perjudicar a un tercero.*

IV. DISCUSIÓN

Una vez recopilado los resultados a lo largo de la investigación, corresponde llevar a cabo la discusión respecto a cada objetivo planteado.

Siendo ello así, se desprende del objetivo general: Establecer de qué manera que el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental respecto al objetivo general se puede determinar que los entrevistados especialistas en derecho Civil como el Dr. Salinas, Quispe, y Milian, señalan que el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario porque la celebración de dicho contrato privado, sino se realiza ante una autoridad pública (notario público), tiende a ponerse de acuerdo las partes contratantes para perjudicar a un tercero de buena fe; nuestro sistema de negocio jurídico es de carácter consensual, mas no constitutivo de derechos, en consecuencia un bien inmueble puede ser transferido más de una vez, al no ser un requisito "sene qua non" la inscripción registral; del mismo modo, en el VII Pleno Casatorio Civil, en la Casación N° 3671-2014, Lima; resuelven pronunciándose que existe un alto riesgo de que se emplee la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de una falsificación o actuar fraudulento.

Al respecto, en la doctrina de Gonzales, G.(2017), indica que el fraude inmobiliario consiste en la elaboración de documentos públicos o privados, cuyo contenido ha sido adulterado, es decir, no son auténticos, conteniendo declaraciones falsas sobre el titular primigenio de la propiedad, de esta manera se convierte el documento en el algo ficticio; asimismo, en esa línea de ideas, Becerra, L. (2016), en su investigación titulada Modelo de control de contratos privados de compraventa de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas, establece que su investigación se ve reflejada en un gran número de inmuebles sin inscripción porque estos fueron vendidos mediante contratos privados de compraventa, vulnerándose el derecho de propiedad es por eso que plantea la creación de una norma que regule un sistemático de contratos privados.

Entonces, para la mayoría de los entrevistados el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario porque si la celebración de dicho contrato no se realiza ante una Notario Público, tiende a ponerse de acuerdo las partes contratantes para perjudicar a un tercero de buena fe, así como, lo señala el VII Pleno Casatorio Civil, en la Casación N° 3671-2014, Lima; en donde refiere que en un proceso de tercería de propiedad existe la posibilidad de que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, tal documento puede ser producto de una falsificación o actuar fraudulento en perjuicio de los acreedores, conforme señala en su doctrina Gonzales haciendo hincapié que se trata de documentos públicos o privados, cuyo contenido ha sido adulterado, es decir, no son auténticos, conteniendo declaraciones falsas sobre el titular de la propiedad, estudiado por Becerra que concluye precisando que la regulación de un registro de contratos privados implementado en las notarías sería la manera más idónea de evitar las estafas inmobiliarias.

En lo que respecta al objetivo específico 01: Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental respecto al objetivo general se puede determinar que los entrevistados especialistas en Derecho Civil como Trujillo, Salinas, Cotos, señalan que la falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona principalmente porque la inscripción no es obligatoria, por ende, un contrato privado de compraventa de un predio es considerado como válido y de obligatorio cumplimiento, en consecuencia, una persona actuando de mala fe puede transferir una propiedad en más de una oportunidad mediante contratos privados, ya que, al no existir publicidad, no hay manera de conocer los antecedentes del bien inmueble; del mismo modo, en la Casación N° 1589-2016, Lima Norte; resuelven pronunciándose que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan.

Al respecto, en la doctrina de Vidal, R. (2015), Señala que en el caso de que el vendedor exhiba títulos legítimos, es posible que este haya enajenado el inmueble con anterioridad, siendo que el nuevo comprador desconozca la existencia del contrato precedente. En un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta, asimismo, en esa línea de ideas, Ramos, J. (2015), en su investigación titulada seguridad en el sistema de transferencias de propiedad inmueble en el Perú, manifiesta que

la problemática en la que se basa su investigación es en el sistema de transferencia de propiedad inmueble, ya que, a partir de este artículo se pueden celebrar contratos simples sin cumplir con la formalización de inscripción en los Registros Públicos, generando grandes problemas como el fraude inmobiliario, por lo que el autor sugiere un cambio de sistema, siendo el más idóneo, el constitutivo.

Entonces, para la mayoría de los entrevistados la falta de formalidad de inscripción de un compraventa influye en los actos de mala fe de una persona porque la inscripción en nuestro país no es obligatorio, generando la posibilidad de que un tercero de mala fe venda un inmueble en más de una oportunidad, así como, lo señala la Casación N° 1589-2016, Lima Norte; indicando que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan, conforme señala Vidal en su doctrina manifestando de que en un sistema consensualista estricto, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta, estudiado por Ramos que concluye precisando que el origen del problema del fraude inmobiliario se basa en que la inscripción de un contrato de compraventa es facultativa, por lo que sugiere un cambio de sistema, recomendando la implementación del sistema constitutivo.

En lo que respecta al objetivo específico 02: Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental respecto al objetivo general se puede determinar que los entrevistados especialistas en Derecho Civil como Vásquez y Quispe, señalan que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica porque si bien es cierto se adquiere el derecho a través del contrato, lo cierto es que, para hacerlo oponible y lograr seguridad jurídica es necesario inscribirlo a Registros; el Código Civil no regula un modo, como lo hace con los bienes muebles, no se entiende en qué momento el adquirente recibe la posesión del bien, lo que facilita la inseguridad jurídica y por otro lado para lograr seguridad jurídica y hacer oponible tu derecho de propiedad frente a terceros se requiere de inscripción en los Registros Públicos; del mismo modo, en la Casación N° 4823-2015, Lima, Tercería de propiedad, establece que el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble reconoce al adquirente, sin embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que

permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor.

Al respecto, en la doctrina de Paredes, C. (2015), señala que nuestro actual sistema de transferencia no estaría brindando una adecuada protección al derecho de propiedad, cuando en realidad, se debería contar con un sistema de transferencia de propiedad que brinde seguridad jurídica, uno que, genere suficiente certeza en la sociedad de poder excluir a cualquier otra persona que pretenda vulnerar su derecho de propiedad, asimismo, en esa línea de ideas, Che, J. (2016), en su investigación titulada la seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de bien inmueble establece que nuestro sistema consensual otorga la facultad de celebrar contratos privados con el simple consentimiento de las personas contratantes, sin embargo, dicho sistema no estaría brindando seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias por lo que sugiere la implementación del sistema consensual y constitutivo a la vez.

Entonces, para la mayoría de los entrevistados el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica porque si bien es cierto se adquiere el derecho a través del contrato, lo cierto es que, para hacerlo oponible y lograr seguridad jurídica es necesario inscribirlo a Registros, así como, lo señala la Casación N° 4823-2015, Lima, en donde establece que el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble reconoce al adquirente como propietario, sin embargo, no puede ser aplicado cuando los intereses de un acreedor se vean afectados, conforme señala Paredes en su doctrina manifestando que nuestro actual sistema de transferencia no estaría brindando una adecuada protección al derecho de propiedad, estudiado por Che que concluye precisando que el sistema consensual no estaría brindando seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias por lo que sugiere la implementación del sistema consensual y constitutivo a la vez.

V. CONCLUSIONES

Luego de haber realizado la investigación correspondiente ante el problema propuesto, se tiene las siguientes conclusiones:

PRIMERO: El contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario porque si la celebración de dicho contrato no se realiza ante un Notario Público, tienden a ponerse de acuerdo las partes contratantes para perjudicar a un tercero de buena fe, así como lo señala el VII Pleno Casatorio Civil, en concordancia, con algunas teorías e investigaciones que precisan la posibilidad de entablar un proceso de tercería de propiedad con un documento privado de fecha cierta con connotaciones fraudulentas.

SEGUNDO: La falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona porque la inscripción en nuestra legislación es facultativa, generando la posibilidad de que un tercero de mala fe no registre su propiedad con el propósito de vender su predio en más de una oportunidad, así como, lo señala la Casación N° 1589-2016, en concordancia, con algunas teorías e investigaciones que señalan que el sistema consensual, sin publicidad alguna, se presenta el grave problema de la doble venta.

TERCERO: El sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica porque si bien es cierto se adquiere el derecho a través del contrato, lo cierto es que, para hacerlo oponible y lograr seguridad jurídica es necesario inscribirlo a registros, así como, lo señala la Casación N° 4823-2015, en concordancia, con algunas teorías e investigaciones en donde establece que nuestro actual sistema de transferencia no estaría brindando una adecuada protección al derecho de propiedad.

VI. RECOMENDACIONES

Corresponde a los operadores jurídicos y ciudadanos en general impulsen las siguientes recomendaciones con la finalidad de combatir las deficiencias que se han advertido a lo largo de la investigación:

PRIMERO. - Se recomienda, a los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia del Perú plantear nueva jurisprudencia vinculante que adopte criterios que debe tener en cuenta una persona al momento de comprar un bien inmueble, toda vez que el contrato privado de compraventa de un bien inmueble es un medio que sirve para concretar el fraude inmobiliario.

SEGUNDO. - Asimismo, se recomienda a las Municipalidades Distritales implementar la proyección de programas sociales, defensa y promoción de derechos, con la finalidad de dar a conocer la importancia de inscribir la adquisición de un predio y de no hacerlo da lugar a que un tercero de mala fe venda un predio en más de una oportunidad.

TERCERO. - Finalmente, es recomendable que el Congreso de la República debe presentar una iniciativa legislativa, además de debatir y aprobar para su puesta en vigencia, en lo que respecta la creación de un sistema de registro de contratos privados de compraventa de un bien inmueble, toda vez que, es la medida de protección más eficiente para proteger el derecho de propiedad de aquellos bienes inmuebles que no se encuentran registrados.

REFERENCIAS

- Almonacid, B. (2014). “Sobre *la buena fe de la normativa uniforme del contrato de compraventa internacional de mercaderías*”, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Revista de Economía y Derecho, Vol. 10, p111-139. 29p.
- Alfaro, R. (2012) “*Análisis Económico del Derecho*”. En: Revista Jurídica Magistri Et Doctores, Unidad de Post Grado de Derecho de la UNMSM, Lima, Año I N.º 01, Setiembre – 1995. Pág. 193.
- Ariano, E. (2016). “*El embargo castigado: consideraciones (ya) inactuales sobre un viejo problema tratado de superar con el VII Pleno Casatorio Civil (Sentencia de Casación No. 3671-2014-Lima)*”, Revista Ius et veritas, Vol. 54, p. 161-192, Universidad de San Martín de Porres, Lima
- Becerra, L. (2016). “*Modelo de control de contratos privados de compra venta de inmuebles no inscritos mediante el registro numerado sistematizado en las notarías del Perú para la prevención de estafas*” (tesis de pregrado). Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, Perú.
- Bullard, A. (2003). Los sistemas de transferencia de la propiedad. En Derecho y Economía. El análisis Económico de la Instituciones Legales. Lima: Editorial Palestra.
- Cantuarias, F. (1998) “*Bienes muebles e inmuebles vs. bienes registrables y no registrables*”. En: “Revista del Magister en Derecho Civil”. Volumen 1. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima - 1998. Pág. 123.
- Campos, S. (2011) “*El Tribunal Registral de la Sunarp y la Predictibilidad en el Registro: Un enfoque Desde la Política Nacional de Simplificación Administrativa*”. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Número 8, noviembre de 2011. Pág. 39 – 67.
- Castillo, M. (2007). La Transferencia de Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. Primera edición. Lima, Perú: Editorial Palestra Editores.
- Carranza, A. (2010). “*Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes*”, Revista Estudios Socio-Jurídicos, 12 (2), pp. 87-108. Universidad Privada Antenor Orrego, Lima, Perú.

- Castellano, M. (2015). “*Generation of a heritage information model at the moment of the property's legal protection*”, Magazine EGA, 5, p266-277. 12p. Recovered from: <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=20&sid=346559d4-5a3d-42cc-9399-0ac9a6a29e37%40sessionmgr4006>.
- Chanduví, D. (2017). “*El consensualismo de los contratos de compra venta de bienes inmuebles vs seguridad jurídica de las transferencias de propiedad de bien inmueble*”, (tesis de pregrado). Universidad Privada del Norte, Trujillo, Perú.
- Che, J. (2016). “*La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles*”, (tesis de pregrado). Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.
- Delgado, M. (2008) “*La Formalización de la propiedad en el Perú: principales reformas para facilitar el saneamiento, registro y uso económico de predios en áreas urbanas*”. En: Revista de Actualidad Jurídica. N° 181, Lima, 2008.
- Ericsson, A. (1995). The Cadastral System in Sweden. Paper presented at the Modern Cadastres and Cadastral Innovations, TU Delf, Netherlands.
- Escajadillo, F. (2017). “*¿Sacrilégio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos*” Revista Vox Juris, Vol. 33, p183-208. 26p. Universidad de San Martín de Porres, Lima, Perú.
- Friedman, D. (2017). “*Mío, tuyo y nuestro: análisis económico del Derecho de Propiedad*”, Revista Ius et veritas, Vol. 54, p. 308-320. Recuperado de: https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:PE+content_type:4/sistema+de+transferencia+de+propiedad+de+bien+inmueble/p2/WW/vid/695303925.
- Gaete, E. (2001) “*El Sistema de Folio Real y el Catastro. Bases para Modernizar el Registro En Folio Real*”, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial. Lima.
- Goldman, C. (1989). “The Competition Act and the Professions.” Notes for an Address to The Canadian Bar Association (Ontario) Program on the Professions. Bureau of Competition Policy. Canada.
- Gonzales, G. (2015). La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad. Crítica a los Tribunales que Amparan al Tercero que Nace del Fraude Inmobiliario. Primera edición. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.

- Guly, Christopher. 2006. "Make mortgage fraud a criminal offence." Law Times, October 30. Retrieved <http://www.lawtimesnews.com/200610301319/headline-news/makemortgage-fraud-a-criminal-offence>.
- Molina, F. (2015). "*Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles*" (tesis de postgrado). Universidad del Norte de Barranquilla, Colombia.
- Mendoza, G. (2016). "*Doble venta u oponibilidad*". Revista de la facultad de Derecho, 77, pp. 415-420.
- Mattsson, H. (1997). The need for Dynamism in Land Law in Action: A collection of contributions by participants in the seminar on the them Land Reform including Land Legislation and Land Registration in Stockholm on 16th-17th June 1996 (pp. pp.9-17). Stockholm, Sweden.
- Madrid, V. (2013)0. "*Metiendo más leña al fuego: A propósito de la inscripción registral de la transferencia de propiedad por resolución extrajudicial*", Revista Foro Jurídico, Vol. 12, p. 211-230.
- León, C. (2015), "*Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa en derechos de posesión en el registro general de la propiedad*", (tesis de pregrado), Universidad de San Carlos de Guatemala, Ciudad de Guatemala.
- Loayza, F. (2012). "*¿Registrar es poseer? Un vistazo desde el fundamento de la posesión*", Revista Ius et veritas, Vol. 45, p. 202-209, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Ledesma, I. M. (2002). Algunas consideraciones sobre el Notariado en el Perú. Cajamarca: Revista Jurídica.
- Lemmen, C. (2005). Further progress in the Development of the Core Cadastral Domain Model 1. Paper presented at the Symposium on Innovative Technologies for Land Administration, Madison WI, US.
- Leslie, S. (2002). "Beating Real Estate Fraud with Title Insurance." Journal Hypothecaire, Summer: 18-19.
- Larsson, G. (1991). Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management. New York: Longman Scientific and Technical

- Leonard, G. (2003). Thailand's Land Titling Programme: Securing Land for the Poor? Paper presented at the Politics of 150 the Commons: Articulating Development and Strengthening Local Practices Conference, Chiang Mai, Thailand.
- Pacheco, M (2015). “*Análisis Jurisprudencial sobre las teorías de la Inscripción Ficción e Inscripción Garantía durante la década del 2000, Tendencias y Proyecciones*” (tesis de postgrado).
- Paredes, C. (2015). “*La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*”, IUS Revista de investigación de la facultad de derecho, Vol. 9, p9-2, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo.
- Oviedo, J. (2017) “*Usages and Practices in Contracts for the Inter-national Sale of Goods*”, Magazine Niversitas, Vol.66,p.255282. Recovered from: <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.vj135.upcid oi:10.1114 4/Jave r i a n a. v j135.u p c i>.
- Sánchez, J. (2015). “*Transmisión de bienes inmuebles y el registro de propiedad inmueble en España*”, Revista **de** Derecho, Issue 31, p33-64. p 32.
- Ramos, J. (2015). “*Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*” (tesis de pregrado). Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, Perú.
- Kokkonen, A. (2004). The Development Strategy for Cadastre and Land Register in Finland. Paper presented at the Proceedings of FIG Working week 2004 on Development of Good Land Administration Organisations, Athens, Greece.
- Soria, M. (2012). Registro Públicos. Los contratos con publicidad. Un recorrido a los 28 años de vigencia del libro IX del Código Civil. Lima. Jurista Editores.
- Villanueva, N. (2014), como bloquear la doble o triple venta, y no poseas solo el papel, criterios innovadores, grupo editorial lex iuris.
- Zhang, W. (2008). A Modular Standard for the Chinese Cadastral Domain. Paper presented at the Geoscience and Remote Sensing Symposium, 2008. IGARSS 2008. IEEE International, Boston, MA, USA.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: VASQUEZ ZAGACETA CANDY LILI

FACULTAD/ESCUELA: Derecho

TÍTULO	
El contrato privado de compra venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima Sede Alzamora Valdez 2018	
PROBLEMAS	
Problema General	¿De qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018?
Problema Específico 1	¿De qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona?
Problema Específico 2	¿De qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Determinar de qué manera el contrato privado de compraventa influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.
Objetivo Específico 1	Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compraventa influye en los actos de mala fe de una persona.
Objetivo Específico 2	Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.
SUPUESTOS JURÍDICOS	
Supuesto General	El contrato privado de compraventa influiría en el fraude inmobiliario, teniendo en cuenta que, se estarían celebrando este tipo de contratos con la finalidad de cometer actos ilícitos, puesto

	que, mediante estos, se puede realizar la venta de un bien inmueble en más de una oportunidad, generándose así, el nacimiento de diversos procesos judiciales.
Supuesto Específico 1	La falta de formalidad de inscripción de un contrato de compraventa influiría en los actos de mala fe de una persona, debido a que, la inscripción en nuestro sistema jurídico no es obligatoria, dicha circunstancia puede generar que una persona actué de mala fe y realice una duplicidad de ventas, ya que, al no ser público el negocio jurídico celebrado, el comprador no podría conocer qué el predio que está comprando, anteriormente ya fue vendido mediante un contrato privado.
Supuesto Específico 2	El sistema de transferencia de propiedad inmueble influiría en la inseguridad jurídica porque permite la enajenación de un predio por el simple acuerdo de las partes, es decir, el comprador se convierte en propietario por la sola obligación de enajenación de un predio por parte del vendedor, sin necesidad de entrega física o inscripción en Registros Públicos, dicho contexto generaría inseguridad jurídica porque muchas veces se compra predios que ya fueron vendidos y no hay manera de saberlo, vulnerándose así, el derecho de propiedad protegido constitucionalmente.
Categorización	<p>Categoría 1: Contrato privado de compra venta</p> <p>Subcategorías 1: Formalidad de inscripción</p> <p>Subcategorías 2: Sistema de transferencia de propiedad inmueble</p> <p>Categoría 2: Fraude Inmobiliario</p> <p>Subcategorías 1: Actos de mala fe</p> <p>Subcategorías 2: Inseguridad jurídica</p>
MÉTODO	

<p>Diseño de investigación</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Diseño: Teoría Fundamentada - Tipo de investigación: Básica - Nivel de la investigación: Descriptivo
<p>Método de muestreo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Población: Abogados del Poder Judicial Sede Alzamora Valdez de Lima y Abogados especialistas en el tema objeto de estudio - Muestra: 07 Especialistas Legales del Juzgado Civil del Poder Judicial de Lima Sede Alzamora Valdez y 03 Abogados
<p>Plan de análisis y trayectoria metodológica</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Técnica e instrumento de recolección de datos <ul style="list-style-type: none"> ✓ Técnica: Entrevista y análisis de documentos ✓ Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental
<p>Análisis cualitativo de datos</p>	<p>Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético.</p>

Anexo 2: Validación de instrumentos



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellidos y Nombres: Dr Pedro Pablo Saastitaban Llantop
 1.2 Cargo e institución donde labora: Docente TPUCV
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Análisis Documental
 1.4 Autor(A) de Instrumento: *Vasquez Augusto Rudy Jeli*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													/
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													/
3. ACTUALIDAD	Considera información actualizada, acorde a las necesidades reales de la investigación.													/
4. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													/
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los objetivos y supuestos jurídicos.													/
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													/
7. 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, de _____ del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

[Firma manuscrita]
 PEDRO PABLO SAASTITABAN LLANTOP
 CAL 17964
 ABOGADO
 DOCTOR EN DERECHO

DNI No 09802311.... Telf: 983278657.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: ACERO LUCA
- I.2. Cargo e institución donde labora: Docente-TP-UCV
- I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de entrevista
- I.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Se está adecuando 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.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Luca Acero
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 24 de JUNIO del 2019

D. ALVARO ACERO LUCA 931299780

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres: **Dr. Ángel Fernando La Torre Guerrero**
 I.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
 I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
 I.4. Autor(A) de Instrumento:

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	Se está adecuando 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.												✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicadas para lograr verificar los supuestos.												✓
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
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 18 de Julio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09803311 Telf.: 983278657.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Félix Vargas Huamán
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente universitario de la Universidad César Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Método de guía de análisis documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Vasquez Zagalata Guido G.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											✓		
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. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. 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

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

•	32
•	—

93%

Lima, 11 de Septiembre del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 2042208 Telf. 965945423

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Jorge Guerrero Inga Ferrnido
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente en la Universidad César Vallejo, Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Forma de validación de guías de análisis documental
 1.4. Autor(A) de instrumento: Vásquez Zapata, Randy J.P.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
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. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
7. 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, 11 de Noviembre del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 98507989 Tel. 98035 8944

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ALTO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente en la Universidad César Vallejo Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Ficha de validación de guía de análisis documental
 1.4. Autor(A) de instrumento: Yujana, Zepeda, Sandy del

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					SOMAMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1. PRESENTACIÓN	Responde a la finalidad de la investigación.													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. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X		
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X		
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													X		
7. 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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %


Lima, 19 de Septiembre del 2019

Luca Alto
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 827898 Tel. 931244729

Anexo 3: Instrumentos de recolección de datos

Anexo 3.1.: Instrumento de entrevista

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: *Anibal José Salinas Quispe*

Cargo/profesión/grado académico: *SECRETARIO JUDICIAL*

Institución: *PODER JUDICIAL LEON SUPERIOR LIMA*

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

MUCHAS VECES SI, POR CUANTO LA CELEBRACION DE DICHO CONTRATO PRIVADO, SI NO SE REALIZA ANTE UNA AUTORIDAD (NOTARIO PUBLICO) TIENDE A PONERSE DE ACUERDO ENTRE LOS PARTES CONTRATANTES PARA PERJUDICAR A UN PARTIDO DE BUENA FE.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

NO POR CUANTO PARA QUE EXISTA SEGURIDAD JURIDICA POR LA COMPRA DE UN BIEN INMUEBLE TIENE QUE REALIZARSE ANTE NOTARIO PUBLICO QUE LE DA FE A DICHO ACTO.



públicas a fin de que se inscriba en registros
públicos.

3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si, por cuanto dicho medio se constituyen
frades privados, pudiendo citar e ejemplo
el caso Orellana.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si, debido a que la falta de inscripción
de una compra venta en los registros
públicos, trae como consecuencia el
fraude procesal.

5- Considera Ud. ¿Qué la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, por cuanto la propiedad de un
bien mueble o inmueble se constituye
con el pago correspondiente y la



Acceptación del mismo, por el comprador.

6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

Tengo la impresión que debe existir dicho registro de contratos privados de compra venta, y se pueda implementar el principio de publicidad.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

No, debido a que si la transferencia de la propiedad inmueble se realiza con las formalidades de ley, esto tiene validez jurídica.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

Pienso que desde el momento en que se compra el inmueble debe inscribirse en R.P.



Los REGISTROS públicos de la localidad
DONDE SE ENCUENTRA ubicada la propiedad
INMUEBLE.

9- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad
jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

Que, no exista un registro donde se inscriba
todas las adquisiciones de inmuebles
mediante contrato privado de compra
venta.

PODER JUDICIAL

ANBAL JOSE BALINAS QUISEP
ESPECIALISTA LEGAL
Jueces Asociados en lo Civil
CATE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: *VICTOR ANDRES QUISPE AGUIAR*

Cargo/profesión/grado académico: *ESPECIALISTA LEGAL / ABOGADO*

Institución: *PODER JUDICIAL*

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

Si, todo que exista sistema de registro público, de carácter universal, mas de constitución de dominio (R.P.D.), en consecuencia un bien inmueble puede ser transferido mas de una vez, al no ser un requisito "sine qua non" de inscripción registral.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

No, ya que la única institución pública que otorga seguridad jurídica es el propio Registro Público, en efecto inmediato, es poner su derecho inscrito frente a los demás de conformidad con el artículo 1136° del código Civil.



¿Cada uno de ellos es considerado en el tema más frecuente del art. 1419 del CC que al menos ha avanzado sobre seguridad jurídica.

3- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Es uno de los motivos más frecuentes dentro de las competencias civil, laboral dentro de una inscripción estructural o funcional.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si, en gran medida a la actividad económica es el mayor impulso para reducir la mala fe; porque de cambiarse el sistema esto se reduciría.

5- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

Definitivamente no, ya que los únicos requisitos son los señalados por el art. 1419 del CC, y el que regule el contrato que pretendamos. Además la de la inscripción es por un tema de seguridad y oponibilidad.



6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

No, porque un registro privado no hace cambiar la mala fe que pueda tener el transfiriente, y puesto que si el adquirente o subadquirente pueden alegar la mala fe inamovible el registro privado no es un requisito de ley.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

Si, ya que al ser regulada en "modo" el código civil, como se ha bien sabido, no se entiende en que momentos el adquirente recibe la posesión del bien, lo que formaliza la inseguridad, máxime que es un requisito constitutivo de la inscripción registral para la transferencia de bien inmueble.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

Si, siempre y cuando sea un requisito o exigencia más, cuando al de inscripción registral, ya que de no ser así



.....*igualmente no genera seguridad jurídica*.....
.....
.....

9.- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

.....*la falta de la obligación de inscribir registralmente y*
la mala fe.....
.....
.....
.....

PODER JUDICIAL

VICTOR ANDRES QUIPE AGUILAR
ESPECIALISTA LEGAL
32° Juzgado Civil
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: Fiorella Vásquez

Cargo/profesión/grado académico: Asistente de Leg.

Institución: Tribunal Judicial

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

No, pues en principio no se puede presumir la causa del contrato en abstracto, tiene que contextualizarse y probarse.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

En el contexto actual para lograr la operabilidad del derecho es necesario de inscripción, pues el contrato como regla solo transfiere propiedad.



3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Sí. Esto se evidencia en la problemática jurídica a través de los diferentes procesos que se interponen para neutralizar o sacar la propiedad.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

La pregunta está mal planteada. El contrato de compra-venta inicialmente tiene forma libre. En todo caso se debe respetar el consensualismo de la propiedad.

5.- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No en base a la teoría consensualista que aplica el 949 del CC.



.....
.....
.....

6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

Si existe registro publico el cual es de acceso universal. Debería explicarme que debe entenderse por registro privado para entenderlo y acordarlo.

.....
.....
.....

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

Si tiene un impacto, pues si bien se adquiere el derecho a través del contrato (como regla) lo cierto es para operarlo y hacerloponible es necesario inscribirlo a registros, pues es la garantía que ningún tercero se pueda registrar en la propiedad. Debe existir

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

Es el sistema consensualista. título y modo aplica para bienes muebles. O, en todo caso se



...entende el modo establecido en el 949 CC.

9.- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

- No poseer el bien adquirido, entendiéndose también los actos posesorios.
- No hacerlo oponible a través de Registros Públicos.

PODER JUDICIAL

~~Escuela Académico Profesional de Derecho
César Vallejo
Calle 1014 09 1000
Cusco, Perú
Código Postal 08000~~



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: Percy Daniel Miron Castillo

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Estudio de Abogados (Abogado principal)

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario; en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

En tanto que, no logre su inscripción en Registros Públicos previa formalización en Escritura Pública, sí, en caso una evidente mala fe del vendedor.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

Solo en tanto, logre su inscripción registral, caso contrario no se garantiza seguridad jurídica.



.....
.....

3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si
.....
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si
.....
.....
.....
.....
.....

5.- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, porque la inscripción registral solo es para publicidad a terceros de la transferencia; el Registro Público no constituye el derecho de propiedad. Véase artículo



949° del código civil

6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

Si, el registro a listado de contratos privados sería un referente para conocer el propietario actual de un inmueble.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

Si, por diversos motivos.
No, porque me parece correcto que la transferencia inmobiliaria se de con la manifestación de voluntad del contrato privado de compra-venta.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

No, porque me parece suficiente que la transferencia inmobiliaria se de con la celebración del contrato privado de compra-venta de bien inmueble.



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: *Juan José Ríos Vergara*

Cargo/profesión/grado académico: *Exp. Legal / Abogado / Egresado Metálica 6° Civil y Comercial*

Institución: *Poder Judicial*

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

Efectivamente la celebración de un Contrato Privado de C.V. puede influir debido a que la falta de inscripción del mismo en el Registro de la Venta del Dto. Judicial, ni de su ejecución. Pero si hay necesidad de Protocolar o notariar a continuación una Certificación Notarial.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

Garante lo contrario puesto que siempre queda abierta la posibilidad de que alguno de los intervinientes en dicho Dto. Judicial pueda desconocer la validez de dicho Dto. Judicial. Hay casos presentados en el código Civil.



3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

En la persona no se es, en mi experiencia, siendo mayor problema en como el mal o cuando que se quitan a un estado, puesto que la mayoría de actividad o actividad de los sucesos derivan no solo de contratos de compra-venta de bienes inmuebles, sino de contratos de obligación, o

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

No, la mala fe no puede estar sujeta a la formalización de un acto jurídico, la mala fe esta relacionada a los valores que tiene toda persona,

5- Considera Ud. ¿Qué la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

La norma establece que no basta que los actos sean de naturaleza de forma oral, sin embargo lo que hace la formalización es dar seguridad jurídica



.....
.....
.....

6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

No, porque este registro de contratos privados, sería lo mismo que vincularlo con el registro de Propiedad Inmueble

Objetivo específico 2
Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

No se presume la buena fe y voluntad de las partes, en todo caso sería la mala fe la que sí influye a la inseguridad Jurídica

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

Podría reducir los casos de Inseguridad Jurídica, sin embargo como en los casos donde una



personas que ocupan precariamente el inmueble materia
de tradición, no poseen título, no inmovilizable

9.- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

La desinformación, la no constatación de un fraude para
que la persona, enterada sería los más factores más
influyentes

PODER JUDICIAL

JUAN JOSÉ VOS VARGAS
ESPECIALISTA LEGAL
31º Juzgado Especializado en lo Civil
1999 Ministerio de Justicia de Lima



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: COSAS, Carlos Guisado

Cargo/profesión/grado académico: Especialista legal

Institución: Poder judicial

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

La celebración de un contrato privado de compra-venta sí influye en el fraude inmobiliario, porque la mejor forma de asegurar y proteger una propiedad inmueble es inscribirla en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNAF, de no hacerla así ya se como comprador o vendedor de un inmueble, cualquiera puede estar en la mira de los estafadores.....

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

El contrato privado de compra-venta de un bien inmueble no garantiza seguridad jurídica, para dar la garantía efectiva es necesaria la inscripción de los Registros de propiedad inmueble, la cual proporciona



la seguridad jurídica a todos los actos de derecho que requieren la utilización del Registro.

3- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si considero que no solamente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico, consistente de la existencia de mafias organizadas que dilignan con inmuebles la SUNARP implementa una serie de medidas para evitar la falsificación de documentos y la suplantación de identidad con los dos modalidades de este fraude inmobiliario.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si considero que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona, si bien es cierto que es obligatorio inscribirlo en el Registro, pero la ley lo considera un contrato válido y obliga a cumplir todo lo que en él se expresare además en dicho contrato se pueden reconocer hechos claves como determinan ambas partes.

5- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

Si considero que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho



de propiedad, el que la compra-venta de un inmueble se hace en un documento privado no quiere decir, este mal hecho, sin embargo con la escritura tiene un valor añadido frente al documento privado.

6- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

No considero que los actos de mala fe de una persona se debe a la falta de un registro de contratos privados, es por la falta de información de las personas, en los registros públicos, cuando uno ya realiza la compra o la venta de un inmueble lo primero debe pedir el CRI, Certificado Registro Inmobiliario ahí se visualiza si el inmueble tiene o no un gravamen o una hipoteca.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

El sistema de transferencia de propiedad inmueble no influye en la inseguridad jurídica, las personas no inscriben los bienes inmuebles que adquieren por desconocimiento o por falta de recursos económicos, como son los materiales y posterior inscripción, es necesario la inscripción de bienes inmuebles en forma obligatoria, como lo señala el artículo 994 del C. Civil

8- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

No considero que el sistema de transferencia de propiedad inmueble debería adoptar nuestro sistema jurídico, ya que



En los bienes inmuebles la transferencia se obtendrá mediante la celebración de un contrato de compraventa que crea a cargo del vendedor una obligación pura de transferir la propiedad del bien, de acuerdo con el art. 949 del Código Civil, según el cual la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él salvo disposición legal de otro modo.

9.- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

El principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble es la falta de inscripción registral en los contratos de compraventa y ejecución judicial que vivimos, porque no se está dando en forma ordenada, en el contrato estamos frente al informalismo por la necesidad de una vivienda y la economía precaria. -

PODER JUDICIAL
GERALDO M. COMOLORTES
OFICIAL JEFES LEGAL
OF. JEFES LEGALES DE LA OJA DE LIMA
CALLE SURENNA DE JUSTYLLA 22



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: Luis Miguel Berto Basombro

Cargo/profesión/grado académico: Especialista legal / Abogado

Institución: Poder Judicial / Sede Alzamora Valdez

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

Si, porque es un contrato en donde solo las partes intervinientes, razón que se está realizando la venta de un bien inmueble y por ende es susceptible que el vendedor obrando de mala fe realice una duplicidad de venta de un mismo bien inmueble

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

No, porque al ser solo de conocimiento de las partes intervinientes puede que el vendedor vuelva a vender lo que ya fue vendido.
o No existe publicidad.



3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si, porque esto se ve reflejado en aquellos procesos donde aquellas víctimas de esta problemática sostienen distintas acciones tales como Nulidad de acto jurídico, acción de propiedad, acciones de propiedad etc.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si, ya que como solo las partes conocen la transacción inmobiliaria mediante el contrato privado, el vendedor actuando de mala fe lo puede volver a vender.

5.- Considera Ud. ¿Qué la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, ya que en cuanto a derecho positivo no es obligatorio la inscripción de un contrato privado de compra-venta conforme a lo establece el artículo 949° del Código Civil



6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

Sí, dado que si el registro existe se puede verificar la titularidad de un bien inmueble no solo en Registros Públicos sino también en este registro de contratos privados.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

Sí, ya que la sola obligación de cooperación convierte al acreedor papistano, no respondiendo de otra formalidad para el adquirente, en propietario como papistano.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

No, porque esta teoría va en contra de la naturaleza jurídica del contrato en sí, esto es, aquella manifestación



..... de utilidad dotada a cosas ^{mediante} ~~mediante~~ a ~~extrajera~~ ^{segunda a extrajera}
..... una relación jurídica patrimonial:.....

9.- Considera Ud. ¿Que la inseguridad jurídica es cuanto a la adquisición de un derecho de propiedad?

..... → la no inscripción en registros públicos
.....
.....
.....
.....



Luis Miguel Bueno Basombri
ESPECIALISTA LEGAL
23 Juzgado Civil
MUNICIPIO SUPLENTE DE JUSTICIA DE LIM



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: Edison Raul Del Aguila Denegri

Cargo/profesión/grado académico: Abogado especialista de Derecho Procesal Civil

Institución: Estudio Jurídico Valverde Asociados S.A.C.

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

No puede influir debido a que es un contrato en la cual se celebra la venta de un predio, con conocimiento y consentimiento de las partes celebrantes, en consecuencia se genera la prohibición de que se opere actuando mala fe, verba a vender el predio en cuestión.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

No, porque es un contrato privado, de conocimiento de las partes, para lograr seguridad jurídica se requiere de inscripción.



3- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si, esto se evidencia en los distintos procesos que existe en vía judicial como por ejemplo tales como nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, etc.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si, toda vez que, al no ser obligatorio la ~~fecha~~ inscripción, una tercera de mala fe puede actuar fraudulentamente, esto es, vender una propiedad más de una vez.

5- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, ya que, nuestro sistema jurídico así lo regula.



6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

No, toda vez que, de existir dicho registro de contratos privados se pudiese conocer de manera mas eficiente quien es el propietario del inmueble.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

No, ya que, la sola obligación de vender un bien inmueble, convierte al comprador de manera inmediata en propietario.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

No, por que, existe en principio mediante el cual las partes celebrantes tienen la facultad de elegir las cláusulas del contrato.



Y una de ellas es regular cuando una de ellas se basa en la entrega de un bien.

9.- Considera Ud. ¿Que la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de un derecho de propiedad?

→ No importa a quien usted que quien me esta vendiendo una propiedad, ya realmente el verdadero propietario, pero que, por mas diligente que un comprador puede ser, existe miles de razones o estrategias para que un estafador logre su finalidad.


INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN
ABOGADO
PROF. CAL. N° 4058



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: *Enrique Alta Mejía*

Cargo/profesión/grado académico: *Abogado especialista en Derecho Civil, Procesal Civil, comercial*

Institución: *Estudio Jurídico Consultores Abogados SAC*

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

Si puede influir, debido a que, actualmente se evidencia un gran número de procesos judiciales en donde el contrato privado es nulo por pertenecer el derecho de propiedad a otra persona

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

No, porque es de conocimiento solo de las partes. No hay publicidad, más propicia la posibilidad de que el mismo predio sea vendido nuevamente.



3- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como una de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

No, no se refleja en la carga procesal que existe en las instancias judiciales, toda vez que, procesos como acciones de propiedad, nulidad, etc., aloga dicha problemática.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

No, ya que la inscripción no es obligatoria, un terreno de mala fe, puede aprovechar y vender un predio en más de una oportunidad.

5- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, según lo establecido en el artículo 949° del Código Civil



6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

No, ya que si existiera se podría conocer que predio ya fue vendido mediante un contrato privado.

Objetivo específico 2
Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

No, porque si bien es cierto del contrato se adquiere el derecho de propiedad, no es menor cierto que para lograr seguridad se requiere de inscripción.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

Si, puesto que, del contrato nace obligación, esta es la fase del cumplimiento, y en nuestro sistema consensual no existe esa fase, entendiéndose la entrega, plazo que el solo cumplimiento convierte al comprador en propietario.



9.- Considere Ud. ¿Que la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de un derecho de propiedad?

→ No conoce al verdadero propietario de un bien.

→ Falta de inscripción en Registros Públicos

Enrique E. Alta Mejía
ABOGADO
Reg. CAL. 33425



ANEXO 2.- ENTREVISTA A ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(ABOGADOS)

Título: "EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA SEDE ALZAMORA VALDEZ 2018"

Entrevistado/a: Erickson Trujillo Melgarayo

Cargo/profesión/grado académico: Especialista del 25° Juzado Civil de Lima

Institución: Poder Judicial de Lima Sede Alzamora Valdez

Objetivo general

Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

1.- Considera Ud. ¿Que la celebración de un contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario?

El contrato no influye, lo que influye es la falta de información sobre las disposiciones del contrato y los antecedentes del bien.

2.- Considera Ud. ¿Que el contrato privado de compra-venta de un bien inmueble garantiza seguridad jurídica?

El contrato privado no garantiza seguridad jurídica porque su contenido solo es conocido por las partes celebrantes (no existe publicidad).



3.- Considera Ud. ¿Que actualmente el fraude inmobiliario es considerado como uno de las mayores problemáticas en nuestro ordenamiento jurídico?

Si es un problema que afecta no solo al ordenamiento jurídico sino también económico porque existe el riesgo de que las personas puedan realizar transacciones económicas a golpe de los frutos que pueden derivar del bien

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

4.- Considera Ud. ¿Que la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona?

Si afecta porque no solo no han publicado el para conocer los antecedentes del bien

5.- Considera Ud. ¿Que la formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta de un bien inmueble es necesario para constituir un derecho de propiedad?

No, porque nuestra legislación no lo exige, y dicho documento otorga el derecho de propiedad pero para obtener seguridad y publicidad se requiere su inscripción en Registros Públicos



6.- Considera Ud. ¿Que los actos de mala fe de una persona se deben a la falta de un registro de contratos privados, en la cual se pueda dar a conocer que predios ya fueron vendidos?

... No, lo que influye es la falta de información
... sobre el bien a adquirir por los compradores, pero
... solo basta verificar en RR.P. sino también en un caso
... el bien para saber quien o quienes son sus propietarios
... y verificar el título que los respalda.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

7.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica?

... Si influye porque si no existe seguridad jurídica
... no hay certeza en la realización de
... transferencias inmobiliarias.

8.- Considera Ud. ¿Que el sistema de transferencia de propiedad inmueble que debería adoptar nuestro ordenamiento jurídico sería la Teoría del título y modo?

... Lo que considero es que debería implementarse
... la obligación de inscripción en Registro Público.



.....
.....
.....
.....
9.- ¿Cuál considera Ud. Que es el principal factor que influye en la inseguridad jurídica en cuanto a la adquisición de una propiedad inmueble?

Falta de información sobre los contratos de compraventa, así como la verificación de la información sobre el inmueble.

PODER JUDICIAL


EDUARDO MELGAREJO
Especialista Legal
1º Jefe Especializado en lo Civil de Lima
CNTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

Anexo 3.2.: Instrumento de análisis documental

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: “El contrato privado de compra-venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima Sede Alzamora Valdez 2018”

Objetivos General: Determinar de qué manera el contrato privado de compra-venta influye en el fraude inmobiliario, en el Distrito Judicial Lima, Sede Alzamora Valdez, 2018.

AUTOR (A): VASQUEZ ZAGACETA CANDY LILI

FECHA: 11/10/19

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>VII PLENO CASATORIO CIVIL</p> <p>PROPIEDAD NO INSCRITA VS EMBARGO INSCRITO</p> <p>CASACIÓN N° 3671-2014, LIMA</p> <p>Demandante: Miriam Ivonne Hermida Clavijo</p> <p>Demandados: Jesús Esther Tambini Miranda</p> <p>Materia: Tercería de Propiedad</p> <p>VíaProcedimental: Abreviado</p>	<p><i>Aunque el Código Civil privilegie la propiedad no inscrita del tercerista, al no ser aplicable el principio de prioridad registral, no puede negarse que existe un alto riesgo de que se emplee la tercería de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de una falsificación o actuar fraudulento.</i></p>	<p>El mencionado pleno casatorio civil, defiende la propiedad no inscrita frente al embargo inscrito, dejando de lado el principio de prioridad registral, sin embargo, eso no quiere decir que, se pueden entablar procesos de tercería de propiedad en base a un documento privado de fecha cierta con connotaciones fraudulentas</p>	<p>Existen documentos privados de fecha cierta que se pueden prestar para un actuar fraudulento, como, por ejemplo, los fraudes inmobiliarios.</p>

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

CASACIÓN N° 3671-2014-LIMA

Demandante: Miriam Ivonne Hermida Clavijo
Representada por: Gloria Esther Hermida Clavijo

Demandados: Jesús Esther Tambini Miranda
Desarrollos Siglo XXI Sociedad Anónima Abierta

Materia: Tercera de Propiedad

Vía Procedimental: Abreviado

Sumario:

- I. Resumen del proceso
- II. La justificación del Pleno Casatorio y delimitación de la cuestión jurídica que habrá que aflicidar.
- III. Planteamiento del problema:
 - III.1 El problema central es la determinación del sentido más apropiado para la segunda parte del artículo 2022 del Código Civil.
 - III.2. La inaplicabilidad de la primera parte del artículo 2022 del Código Civil.
 - III.3. La inaplicabilidad de otras normas con rango de ley.
 - III.4. Los aspectos supra-legales del problema: el debate sobre el rol que le corresponde al artículo 70 de la Constitución y al artículo 21, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.
 - III.4.1. El amparo supra-legal del crédito y de la propiedad.
 - III.4.2. El rol del fundamento 219 del caso Tibi vs. Ecuador en la resolución del problema de este Pleno Casatorio Civil.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

titulo no inscrito se puede perder! Además, protegiendo a los que inscriben se da seguridad y confianza al tráfico de bienes. La reiteración de esta respuesta en el Código Civil y en algunas normas especiales como la Ley de Garantía Mobiliaria, me permite afirmar que existe un principio o clara orientación del Derecho peruano a favor del título inscrito. Habría sido óptima que este principio se replique en el concurso entre el supuesto dueño del bien y el acreedor embargante, pero lamentablemente no ha sido así¹⁴⁰. Es menester agregar en este punto, que futuros trabajos de reforma legislativa deberían tener en cuenta esta circunstancia, a efectos de establecer una solución coherente, con el resto de normas del Código Civil, para el conflicto que se presenta entre un embargo (crédito) inscrito y una propiedad no inscrita. La falta de establecimiento del registro público en diferentes lugares del Perú no es, qué duda cabe, un argumento atendible para lograr progresivamente la inscripción de las propiedades. Naturalmente, actualmente no cabe invocar una solución basada en reglas registrales para bienes no registrados.

VI.6. La aplicación de las facultades generales del Juez para enfrentar las tercerías sustentadas en actos fraudulentos.

Aunque el Código Civil privilegie la propiedad no inscrita del tercerista, al no ser aplicable el principio de prioridad registral, no puede negarse que existe un alto riesgo de que se emplee la tercera de propiedad para concretar objetivos fraudulentos, en perjuicio de los acreedores. Tomando en cuenta que basta que el tercerista acredite su derecho de propiedad con un documento privado de fecha cierta, no es difícil que tal documento pueda ser producto de una falsificación o actuar fraudulento.

¹⁴⁰Martin MURRAY CHICA, Op. cit. p. 56. En sentido semejante, se afirma que hay una incoherencia cuando se afirma que el título no inscrito debe imponerse a un título inscrito: "preferir la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito no explica satisfactoriamente la política legislativa consagrada en los artículos 1706 y 2031 del Código Civil. ¿Cómo así el derecho de propiedad, tan exaltado, se ve sacrificado ante un mandato o ante el título de un derecho testamentario? ¿En qué se justifica la excepción, cuáles serían sus razones? Evidentemente no se puede decir que la excepción se basa en la importancia jurídica o económica de la propiedad, porque si así fuera ¿cómo se justifica, entonces, la regla general que prefiere a los derechos inscritos, en favor de la propiedad no inscrita? La regla y la excepción, obviamente, no pueden tener la misma justificación. Potrocinar la idea que defiende la propiedad no inscrita, como se puede apreciar, implica una alta dosis de incoherencia en la regulación sobre oponibilidad de derechos" (For N°000000000 CÓDIGO, op. cit. p. 148).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

VII PLENO CASATORIO CIVIL

Para tratar de evitar la situación descrita en el párrafo anterior, cabe invocar lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 51 del Código Procesal Civil, a efectos de que el Juez realice los actos necesarios al "esclarecimiento de los hechos controvertidos", en caso que los medios probatorios no le causen convicción. Por consiguiente, tomando en cuenta el riesgo de fraude descrito y ante la falta de convencimiento y certeza de la veracidad de los documentos presentados, será necesario que el Juez efectúe actos procesales conducentes a la verificación de la regularidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista en su demanda. Fundamentalmente, el Juez deberá comunicarse con el funcionario o notario pública que haya emitido la certificación, a efectos de establecer la autenticidad de la misma, si fuera el caso. Si el Juez, a pesar de su actuar de oficio o con la colaboración de las partes, no obtiene la confirmación de la certificación del documento, no deberá estimar la demanda, puesto que sería claro que la certificación adolece de irregularidades que, por razones obvias, no pueden servir de sustento a una demanda de tercera de propiedad. La demanda, en consecuencia, tendría que ser declarada infundada.

VII. JUICIO DE FUNDABILIDAD DEL RECURSO DE CASACIÓN.

7.1. Conforme se ha explicado en los antecedentes, el recurso de casación se fundamenta en la infracción y errada interpretación de los artículos 2012, 2013 y 2022 del Código Civil, invocando el recurrente también que debe imponerse el registro porque de no ser así, se resquebrajaría su propia razón de ser, dándose lugar a las posibilidades de fraudes y quebrantamiento de la fuerza de los mandatos judiciales, en perjuicio de quien quiso cautelar su derecho debidamente.

7.2. La parte recurrente también alega que existe uniformidad en la jurisprudencia nacional respecto a la tercera de propiedad, para lo cual cita un grupo de sentencias en casación que, al resolver procesos de tercera de

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: El contrato privado de compra-venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima Sede Alzamora Valdez 2018

Objetivo Especifico 1: Determinar de qué manera la falta de formalidad de inscripción de un contrato privado de compra-venta influye en los actos de mala fe de una persona.

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>CORTE SUPREMA</p> <p>SALA CIVIL PERMANENTE</p> <p>CASACIÓN N° 1589-2016</p> <p>LIMA NORTE</p> <p>NULIDAD DE ACTO JURÍDICO</p>	<p>(...) 6. Además, no pasa desapercibido a este Tribunal Supremo, que el recurrente, en su recurso de casación, punto 6, señala: <i>“la única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión”</i>.</p> <p>Lo que respalda el hecho que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan.</p>	<p>Los magistrados supremos manifiestan que para comprar un bien inmueble no basta verificar en Registros Públicos para ser considerado como un adquirente de buena fe, sino que, además deben verificar la existencia de elementos extrarregistrales, como la determinación del título que sostiene la posesión de los ocupantes del bien inmueble, para ser catalogado como un comprador diligente.</p>	<p>Todo aquel que decida adquirir un inmueble en el mercado, no deberá limitarse a confiar en la información registral, sino que además deberá analizar la posesión para descartar que esta no sea ejercida por alguien que adquirió un derecho con anterioridad, pero no lo publicitó.</p>

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nullidad de Acto Jurídico



La motivación no significa la exteriorización del camino mental seguido por el juez, pues ello implicaría considerar que no importa la decisión en sí misma, ni lo racional o arbitraria que ésta pueda ser, sino sólo el proceso mental que llevó al juez a emitir el fallo.

Lima, nueve de mayo de dos mil diecisiete.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número mil quinientos ochenta y nueve - dos mil dieciséis, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

Viene a conocimiento de esta Suprema Sala, el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Esteban Zagarra Pucahuaranga**, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince (página ochocientos setenta y uno), que confirma la sentencia de primera instancia, que declara fundada la demanda.

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA

Mediante escrito de fecha diez de marzo de dos mil once (página cuarenta y cuatro) Carla del Rosario Eda Espejo interpone demanda, a efectos que se declare la nulidad: **1.-** De la compraventa de fecha tres de agosto de dos mil nueve celebrada por Zenobio Murillo Lavado a favor de Humberto Teodomiro Santillán Otiniano, respecto del inmueble ubicado en el lote 42, de la manzana F, Urbanización El Parral, distrito de Comas – Lima. **2.-** De la compraventa de fecha trece de octubre de dos mil diez, celebrada por

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N°1589-2016
LIMA NORTE
Nullidad de Acto Jurídico



inmueble materia de litigio, que consiste en un inmueble de más de cuatro pisos.

6. Además no pasa desapercibido a este Tribunal Supremo, que el recurrente, en su recurso de casación, punto 8, señala: *"la única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión"*. Lo que respalda el hecho que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan.

Sétimo.- En lo que respecta a los problemas específicos de motivación se tiene que existe motivación aparente cuando en una determinada resolución judicial parece que se justifica la decisión pero su contenido no explica las razones del fallo; que existe motivación insuficiente cuando no hay un mínimo de motivación exigible y que existe motivación incongruente cuando se dejan incontestadas las pretensiones o se desvía la decisión del marco del debate judicial¹⁵. Ninguna de tales circunstancias que se advierten en la sentencia de vista, dado que el fallo, conforme se ha expuesto, explican a detalle las razones por las que fue dictado. Por las razones expuestas, debe desestimarse la casación por supuesta infracción normativa del artículo 139 incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Estado.

V. DECISIÓN

¹⁵ Sentencia del Tribunal Constitucional. Expediente 00037-2012-PA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CASACION N° 1589-2016
LIMA NORTE
Nulidad de Acto Jurídico

Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 397 del Código Procesal Civil: Declararon **INFUNDADO** el recurso de casación interpuesto por el demandado **Segundo Esteban Zagarra Pucahuaranga**, contra la sentencia de vista de fecha dieciocho de noviembre de dos mil quince; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" conforme a ley; en los seguidos por Carla Del Rosario Eda Espejo, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo **Calderón Puertas**.-

S.S.

TÁVARA CÓRDOVA

TELLO GILARDI

DEL CARPIO RODRÍGUEZ

CALDERÓN PUERTAS

SÁNCHEZ MELGAREJO

Jvp/Larf

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: El contrato privado de compra-venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima Sede Alzamora Valdez 2018

Objetivo Específico 2: Determinar de qué manera el sistema de transferencia de propiedad inmueble influye en la inseguridad jurídica.

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p style="text-align: center;">Casación N° 4823-2015 Lima</p> <p>Tercería de propiedad</p> <p style="text-align: center;">Demandante: ICCGSA CICSA ORTEGA ASOCIADOS</p>	<p style="text-align: center;"><i>SEXO: No obstante ello, si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia la norma antes citada reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor.</i></p>	<p>Los magistrados supremos establecen que el sistema de transferencia de propiedad inmueble genera inseguridad jurídica porque es posible que se inicien procesos de tercería de propiedad y conforme a las pruebas aportadas a cada proceso se puede verificar que lo hacen con la finalidad de perjudicar a un tercero.</p>	<p>El proceso de tercería de propiedad no constituye una herramienta para perjudicar los intereses de un acreedor.</p>



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA**

**CASACIÓN 4823-2015
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD**

Sumilla: "Si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia (...) al artículo 949 del Código Civil reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es, que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor".

Lima, catorce de noviembre
de dos mil dieciséis.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cuatro mil ochocientos veintitrés – dos mil quince, en la fecha y producida la votación conforme a ley, expide la siguiente sentencia: _____

1.- MATERIA DEL RECURSO:

Se trata del recurso de casación corriente a fojas ochocientos once interpuesto por la Municipalidad Metropolitana de Lima contra la sentencia de vista de fojas setecientos noventa y seis, de fecha veinte de agosto de dos mil quince, expedida por la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que confirmando la apelada de fojas seiscientos treinta y ocho, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, declaró infundada la demanda de tercería de propiedad. _____

2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE DECLARÓ PROCEDENTE EL RECURSO:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4823-2015
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

propietaria del inmueble que ocupa tal proyecto, acto jurídico que ha quedado inscrito en el Asiento C0001 de la Partida número 44922401, conforme es de verse de la Instrumental de fojas nueve. -----

CUARTO: Las instancias de mérito, al declarar infundada la demanda, han establecido que la conducta de INVERMET de no comunicar al Juez que tramitaba el Proceso sobre Obligación de Dar Suma de Dinero, signado con el número 31941-00, las transferencias de los inmuebles sub ítis a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de las Escrituras Públicas de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y trece de diciembre de dos mil cuatro, en las que justamente basa su derecho de propiedad esta última, denota que su actuación no estuvo revestida de buena fe; omisión que ha dado lugar a que se inscriban los embargos materia de autos con fecha cinco de setiembre de dos mil cinco al desconocerse los actos jurídicos antes aludidos que recién han quedado registrados el cuatro de setiembre y seis de diciembre de dos mil seis, juicio en comento que no le resultaba ajeno, debido a la íntima vinculación que guarda con INVERMET, la misma que emerge de lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Ley número 22830 - Ley de Creación de INVERMET; por lo que han concluido que el derecho que alega la demandante no puede ser oponible a los embargos trabados. -----

QUINTO: Conforme lo dispone el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario; esto es, que resulta suficiente la voluntad de transferir, de un sujeto, para que el otro adquiera la propiedad. -----

SEXTO: No obstante ello, si bien el carácter consensual de la transferencia de la propiedad inmueble a que hace referencia la norma antes citada reconoce al adquirente de éste como su nuevo propietario, no menos cierto es que esta tesis que propugna la protección al derecho de propiedad no inscrito del tercerista frente al embargo, no puede ser aplicado cuando del análisis de las cuestiones fácticas que se han establecido a la luz de las pruebas aportadas surjan fundadas razones que permitan sostener que se está utilizando la herramienta jurídica de la tercería de propiedad para perjudicar los intereses de un acreedor. -----

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL TRANSITORIA

CASACIÓN 4823-2015
LIMA
TERCERÍA DE PROPIEDAD

SÉTIMO: En efecto, dada la tríloga de partes que convergen en el escenario jurídico que compete a los procesos de tercería, conformados por un acreedor, deudor y un tercero ajeno a esa relación material, podría acontecer que el deudor actúe en connivencia con el tercero que vendría a ser el tercerista para eludir la obligación asumida por el deudor en favor del acreedor; por lo que independientemente del examen objetivo del caudal probatorio orientado a acreditar que se ha trabado embargo sobre un bien que no es de propiedad del deudor, no debe dejarse de lado, en determinados casos, la conducta desplegada por el deudor y tercerista en aras de evitar la consumación de un actuar fraudulento, tal y conforme lo ha recogido el VII Pleno Casatorio Civil plasmado en la Casación número 3671-2014/LIMA. -----

OCTAVO: En el caso concreto, de autos aparece que con las Escrituras Públicas de "Declaración de Verdadero Propietario" de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y de "Modificación de Escritura Pública, Desaporte de Capital, Reversión de Titularidad de Inmueble y Reconocimiento de Deuda" de fecha trece de diciembre de dos mil cuatro celebradas entre INVERMET y la Municipalidad Metropolitana de Lima, ésta última pretende acreditar que es la propietaria de los inmuebles sub iudice, ya que -según refiere- los embargos ordenados por el Octavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima a través de las Resoluciones números dos y cuatro de fechas dieciséis de junio y cinco de agosto de dos mil cinco dictadas en el Expediente número 31941-00 y que han sido inscritas el cinco de setiembre del mismo año, no le son opositibles por la regla consensual prevista en el artículo 949 del Código Civil, que toma en inexigible la inscripción en los Registros Públicos de dichos actos jurídicos, que se produjeron el cuatro de setiembre y seis de diciembre de dos mil seis, respectivamente. -----

NOVENO: Consecuentemente, la controversia se centra en establecer si en aplicación de la disposición contenida en el artículo 949 del Código Civil, el derecho de propiedad sobre los inmuebles sub iudice alegado por la recurrente, sustentado en las Escrituras Públicas de fecha veintiocho de abril de dos mil tres y trece de diciembre de dos mil cuatro a las que se ha hecho alusión, tiene prioridad