



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

Defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Abogado**

**AUTOR:**

Mendoza Ramos, Adriana Carolina (orcid.org/0000-0003-3280-636X)  
Romani Rendon, Ruben Antonio (orcid.org/0000-0002-7540-0071)

**ASESORA:**

Dra. Yrma Consuelo Yataco Barrón (orcid.org/0000-0022-2132-5344)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Apoyo a la reducción de brechas y carencias en la educación en todos sus niveles

TRUJILLO – PERÚ

2022

## **Dedicatoria**

La presente tesis, está dedicada a mi familia, ya que gracias a ellos he podido culminar mis estudios sobreviniendo en una coyuntura ardua, a mi mejor amigo quien siempre estuvo ahí para mí, brindándome todo el apoyo que necesité para culminar mi carrera, a mis padres, sobrinos y hermanos quienes me motivaron a seguir y luchar por mis sueños.

***Mendoza Ramos, Adriana Carolina***

## **Dedicatoria**

Este esfuerzo está en el corazón de la historia de mi familia. Nunca llegarán a donde estoy ahora. Los esfuerzos por existir como un modelo a seguir dan frutos. Este día también está dedicado a mi esposa. Los momentos de desinterés y agotamiento simbolizan sus esfuerzos.

***Ruben Antonio Romaní Rendon***

### **Agradecimiento.**

En primer lugar, a nuestra asesora, Doctora. **YRMA CONSUELO YATACO BARRON**, por sus sabios consejos y su compromiso con sus enseñanzas y experiencia que nos ha brindado durante el tiempo de investigación, para llegar a nuestra meta anhelada de ser abogados. Nos sentimos muy agradecidos con Ud. doctora y la llevaremos siempre en nuestros éxitos como profesionales.

A la Universidad César Vallejo, por la oportunidad brindada y aceptarnos como sus alumnos y realizarnos como futuros profesionales.

***Agradecidos nos sentimos que nuestro señor la bendiga con mucha salud.***

## Índice de Contenidos

Dedicatoria .....	i
Dedicatoria .....	i
Índice de Contenidos .....	iii
Índice de Tablas .....	iv
Resumen. ....	v
Abstract .....	vi
I. Introducción. ....	1
II. Marco Teórico.....	3
III. Metodología.....	21
3.1 Tipo y Diseño De Investigación. ....	21
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización. ....	24
3.3 . Escenario de Estudio.....	24
3.4 . Participantes.....	24
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	25
3.6 Procedimiento. ....	28
3.7 Rigor Científico.....	28
3.8 Método De Análisis De Datos.....	30
3.9 Aspectos Éticos.....	30
IV. Resultados y Discusión. ....	30
V. Conclusiones. ....	52
VI. Recomendaciones.....	53
Referencias.....	54
ANEXOS.....	57



## Índice de Tablas

<b>TABLA 1</b> MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN .....	24
<b>TABLA 2</b> PARTICIPANTES.....	25
<b>TABLA 3</b> EXPERTOS .....	27
<b>TABLA 4</b> .....	29
<b>TABLA 5</b> .....	31
<b>TABLA 6</b> CONSECUENCIA ORIENTADA DEL ESTUDIO EN RELACIÓN CON LA DEFRAUDACIÓN INMOBILIARIA Y LA INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO MECANISMO INDEBIDO PARA CREAR DERECHOS Y OBTENER SEGURIDAD JURÍDICA EN EL PERÚ..	33
<b>TABLA 7</b> EL SISTEMA DE REGISTRO PÚBLICOS CONTRARRESTA EL FRAUDE INMOBILIARIO MEDIANTE LA CREACIÓN DE REGLAS Y NORMAS JURÍDICAS EN MATERIAS ADMINISTRATIVAS. ....	34
<b>TABLA 8</b> PREGUNTA N.º 01 ¿QUÉ INTERPRETACIÓN LE DARÍA USTED AL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL, EN EL CASO DE QUE LA MISMA SE HAYA PRODUCIDO SOBRE LA BASE DE UNA SUPLANTACIÓN O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS? .....	39
<b>TABLA 9</b> .....	40
<b>TABLA 10</b> .....	41
<b>TABLA 11</b> PREGUNTA N.º 04 ¿QUÉ OPINIÓN LE MERECE LA PROMULGACIÓN DE LA LEY 30313, CREE USTED QUE ES LA SOLUCIÓN PARA FRENAR LOS CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO? .....	43
<b>TABLA 12</b> .....	45
<b>TABLA 13</b> .....	46
<b>TABLA 14</b> .....	47
<b>TABLA 15</b> PREGUNTA N.º 08 ¿CREE USTED QUE SE DEBERÍA MODIFICAR EL ARTÍCULO 2014º DEL CC PARA RESGUARDAR LOS DERECHOS DEL VERDADERO PROPIETARIO DE UN BIEN Y NO SE VEA AFECTADO CON LA VENTA DEL MISMO A UN TERCERO, SIN SU CONSENTIMIENTO Y CON ACTOS ILÍCITOS? .....	49
<b>TABLA 16</b> PREGUNTA N.º 09 A RAÍZ DE LA PANDEMIA DEL COVID19 QUE ENFRENTAMOS DESDE MARZO DEL 2020, ¿CÓMO EVALÚA USTED EL AVANCE DEL FRAUDE INMOBILIARIO ANTES Y DESPUÉS DE LA MISMA, YA QUE SE HA VISTO UNA ACELERACIÓN EN EL CRECIMIENTO DEL RUBRO INMOBILIARIO? .....	50

## **Resumen.**

El propósito de los autores, fue determinar el problema de cómo el fraude inmobiliario afecta los derechos de propiedad en la normativa vigente, alusiva a las transmisiones fraudulentas de inmuebles y la intervención de terceros, en base a la veracidad, producto de la información publicada por los RR.PP.

Según el análisis se determinó que, la figura del tercero de buena fe, existe para cuidar el derecho adquirido a través de la transferencia, sin embargo, muchas veces, este tercero puede estar vinculado al fraude inmobiliario, lo que hace menester que la evaluación deba realizarse de manera más amplia y encuadre en los supuestos ya tipificados en el Código Civil para su configuración, de lo contrario, el propio proceso de registro protegerá y facilitará las presentaciones fraudulentas.

Lo que concluyeron los investigadores, es que el principio de fe del registro público en ocasiones es irrazonable, es decir; si se transfiere la propiedad atribuida con la adulteración de documentos o usurpación de identidad, se termina despojando el bien al propietario, siendo de esta manera incompatible con la const. que prescribe la inviolabilidad del dcho. de propiedad.

Referente hacia la metodología, fue de investigación cualitativa, sosteniendo la teoría subyacente como un proceso interpretativo que tiende a dar explicaciones a partir de los principios básicos, en dicha indagación, emplearon fichas de entrevistas y como herramienta, guías de entrevistas.

**Palabras clave:** Fraude inmobiliario, falsificación documental, función notarial, instrumento público notarial.

## **Abstract**

The purpose of the authors was to determine the problem of how real estate fraud affects property rights in current regulations, alluding to fraudulent transfers of real estate and the intervention of third parties, based on the veracity, product of the information published by public records.

According to the analysis, it was determined that the figure of the third party in good faith exists to take care of the right acquired through the transfer, however, many times, this third party may be linked to real estate fraud, which makes it necessary that the evaluation must be carried out in a broader manner and frame the assumptions already typified in the Civil Code for its configuration, otherwise, the registration process itself will protect and facilitate fraudulent presentations.

What the researchers concluded is that the principle of faith of the public record is sometimes unreasonable, that is; If the property attributed to the adulteration of documents or usurpation of identity is transferred, the property ends up being dispossessed of the owner, thus being incompatible with the const. which prescribes the inviolability of the right to property.

Regarding the methodology, it was qualitative research, sustaining the underlying theory as an interpretive process that tends to give explanations based on the basic principles, in said investigation, they used interview sheets and as a tool, interview guides.

**Keywords:** Real estate fraud, document forgery, notarial function, notarial public instrument.

## **I. Introducción.**

Este estudio se centró en el fraude de autenticación y registro inmobiliario, explorando los orígenes, las influencias, los mecanismos de prevención y las posibles soluciones para comprender el fenómeno desde una perspectiva de la Jurisprudencia, ayudando a dar vida a la teoría y práctica actual sobre este tema.

Esta es la razón por la cual el fraude inmobiliario, es una dificultad cotidiana ya que genera problemas para asegurar sus intercambios inmobiliarios; es de vital importancia su pronta mejoría para así promover la circulación de bienes sin antecedentes de actos delictivos y de esta manera crear riqueza lícita.

En el régimen de sucesiones, durante mucho tiempo ha sido costumbre que los asuntos de fraude inmobiliario se presenten ante notario o durante el proceso de registro; esto puede entenderse como una pregunta sobre entidades que están directa o indirectamente relacionadas con la estructura del régimen de propiedad, es decir, registros de la propiedad, tribunales de registro, miembros de notarías, incluso notarios.

Sin embargo, también intervienen diferentes organismos gubernamentales, como el poder judicial, el poder ejecutivo, entre otros, como los particulares, utilizando este sistema para obtener la propiedad y enajenación de bienes inmuebles.

Por eso, si hablan específicamente de la estafa, también se debe considerar a las personas involucradas en ella, que se clasificaron como los principales ejecutantes; partícipes, colaboradores, el asistente de la estafa y no olvidar a las víctimas.

Además, en el caso de fraude, también han tenido en cuenta el grupo que no está directamente involucrado, pero lo más importante, los dispositivos utilizados por las personas involucradas para llevar a cabo el fraude; además de asegurar la

venta con la asistencia de notarios, secretarios, autoridades públicas y sus funcionarios, autoridades judiciales, jueces y funcionarios judiciales.

En todo caso, el sistema registral peruano tiene en cuenta el engaño que muchas veces cometen quienes intervienen en la compraventa de inmuebles, ya que en muchos casos es la propia ley la que lo permite, ya que la ley protege al tercero adquirente, es por ello que los autores desean contribuir a eliminar algunos recursos que infringen los derechos de propiedad de un individuo.

Por lo anterior es que se debe mejorar la gestión catastral, para que las personas tengan la seguridad de que sus tierras o bienes no serán confiscados por un tercero sin escrúpulos, causando perjuicio al estado y a su dueño.

El fraude inmobiliario no es un problema reciente, este ya viene perjudicando a la sociedad durante mucho tiempo, hecho que ha motivado que el estado siempre vaya emitiendo regulación a fin de dar protección al legítimo propietario, así como la fuerza al propio registro, sin embargo, también es menester indicar que los propietarios de los bienes inmuebles juegan un rol muy importante para evitar se cometa, o al menos prospere, un fraude inmobiliario.

Lograron inferir que la estafa sobre la adquisición de un inmueble tiene por objeto, mentir al ceder bienes inmuebles a otros de buena fe, o en su defecto, estos compradores continúan transfiriendo los derechos y la posesión, hasta que sea imposible devolver la propiedad al verdadero dueño.

El mediador adquirente de Buena Fe, regulado según Código Civil tiene un papel importante dentro de toda la materia civil, referida a transferencias inmobiliarias; les permitió encontrar preceptos en los libros de origen de las obligaciones y sucesiones, lo que conlleva a determinar que este instituto jurídico viene desde las primeras regulaciones del Derecho Civil, incluso la propia buena fe la encontramos desde la época del derecho romano, la llamada fides en materia contractual.

## **II. Marco Teórico.**

Uno de los problemas actuales que afecta el sistema de registro de Perú es el fraude inmobiliario. A través de este engañoso mecanismo de ingeniería jurídica, los propietarios legítimos desprotegidos, serán objeto de expropiación por parte de sus bienes, violando todas las estrictas normas de privacidad de registros públicos en diversas zonas de registros a nivel nacional.

El fraude inmobiliario ocurre cuando una de las partes involucradas en una transacción de bienes raíces, como un contrato de Compraventa, falsifica información relacionada con el que afecta su propiedad, y luego alguien más actúa en base a información falsa.

Este capítulo examina la situación internacional y nacional que sostuvo nuestra investigación.

José Luis La Cruz de España Madrid, argumenta sobre la falsificación de documentos y la usurpación de identidad, que vienen a ser las principales formas en que se comete el fraude inmobiliario, considerado uno de los problemas que enfrenta nuestro país, en perjuicio de la posesión real de los propietarios. En efecto, el título de propiedad se transfiere a un tercero honesto, que de hecho está protegido por la ley. Así, el derecho de protección se concede a un tercero comprador cuando aplicando la teoría de la apariencia, en interés de la seguridad y adjudicación de un contrato inmobiliario, la apariencia prevalece sobre la realidad económica; es más que eso, se hace realidad (La Cruz Berdejo, 2011).

Como afirma Gunther Gonzales de Perú, la mafia quiere resultados específicos. Es una malversación de la propiedad ajena, que se transfiere de buena fe a un tercero, cuarto o quinto, que ofrecen a un precio razonable. Muchos medios ilegales se utilizan para este fin, aprovechando las debilidades de la notarización,

el registro, los impuestos y el sistema judicial. Sus deficiencias contribuyen al crimen organizado, pero no afecta las normas legales que garantizan el fraude.

En Perú han aumentado documentos falsificados por inmigración dirigidos a tal actividad ilegal y orquestado por organizaciones apropiadas para su propósito Inmobiliario, utilizando múltiples métodos delictivos. En ese sentido existen operadores que cometen errores. Es legal y su función es verificar con precisión los contratos y evitar el registro de actividades ilícitas. Como resultado, el número de delitos cometidos sigue aumentando (Barrón, Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado, 2015, págs. 2-3).

Nuevamente desde el punto de vista Gonzales Barrón hace un breve comentario sobre la ley 30313, concluye: la actividad delictiva se patenta para sistemas donde se crean títulos inexistentes de diferentes formas. Producirán pronto transferencias que necesitan protección en el registro público. Gonzales critica dichas disposiciones previstas en SUNARP, para la desaparición sistemática de la "Mafia". Puntualizando que no aportan ningún bien existente para el ciudadano, dicha ley 30313 aborda: la exclusión de registros de títulos falsos bajo el art. 5º, sin embargo, no se perjudicará la propiedad. La posición jurídica de un tercero bien intencionado deja al propietario completamente indefenso. (Barrón, Fraude Inmobiliario y principio de fe publica registral en el Derecho Peruano, 2018).

Argumenta Jorge Alca (Perú), antes de la aprobación de la legislación, no se esperaba que los comentarios aceptaran abiertamente la oposición al Registrador, sin embargo, tolerando dicho principio de cesión de la ley N.º 30313; es amparar que se concrete de modo exacto, determinado. En caso de robo de datos personales o falsificación de los documentos contemplados en el título, el propósito de la ley era permitir la objeción relacionada con el proceso de registro ya iniciado, si se relaciona con las condiciones previas legales, se relaciona con la presentación de documentos, conforme diversos incidentes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º del literal A) consecutivo E) según relativo 3.1 en consideración a la prevención e invalidación de actuaciones engañosas, que puedan alterar a la seguridad jurídica (Robles, 2015, pág. 350).

Afirma América Pelagia (Perú), el registro público es un organismo que garantiza seguridad jurídica y publicidad, lo que puede obligar a los ciudadanos a realizar investigaciones, transacciones económicas, acceso al crédito, entre otros. Esto se sumará al flujo económico; el propietario transfiere con seguridad su propiedad. Para los acreedores, o los recursos financieros, el público no solo crea seguridad jurídica, sino que también la hace posible; hay una economía sana (Falcón, 2017, pág. 17).

Parece probable que los mecanismos de seguridad registral y los principios del derecho registral, discutidos anteriormente, aplicables a los registros de la propiedad, sean suficientes para que todos los propietarios confíen en que su propiedad está segura y no está en peligro.

Como opina Jorge Jiménez Bolaños (Perú), encuentra que inscribir documentos públicos en un registro público es una tarea compleja, llena de filtros de legitimidad, y el registro legal puede parecer confuso. La idea de registrarse en un registro público disfrazado de propietario real (el emisor) y transferir la propiedad de sus bienes a otra persona, resultó en que su nombre fuera robado bajo el resguardo del registro público (Bolaños, Enero - Abril 2010).

Por otro lado, Pozo Sánchez de Perú (2015), examina que un fraude para que se realice, se debe contar con títulos falsos para apropiarse de un bien inmueble, en caso de un tercero de buena fe no esté al tanto de esto e incurra en error, la ley protege la buena fe del propietario y ahí se produce el problema (Pozo Sanchez, 2015, pág. 61).

El objeto es el principio de buena fe en el registro público, que protege a los llamados terceros registrados, es decir, completamente los impuestos inscritos en el registro y los que no son parte en el acto o inscripción.



Por ende, el Código Civil en su Art. 2014, establece que para que se proteja el derecho a registrarse de buena fe, los derechos de un tercero deben cumplir las condiciones y tramites de buena fe.

El fideicomiso, en cambio es del solicitante y debe demostrar que se le ha otorgado el derecho a recibir el pago con base en la información disponible públicamente proporcionada por el registro, es decir, el tercero debe demostrar que el titular de la persona jurídica es la marca registrada y, por lo tanto, debe utilizar la promoción solicitada material al momento del registro, por lo tanto la buena fe es un remedio para una situación particular, no un remedio para cualquier acción o hecho legal no inscrito en el registro.

Según, Valdez (Perú -2013), la protección de corte contractual para proteger a los registrantes y terceros que celebren contratos mientras el registro está abierto, dichos contratos deben celebrarse de buena fe para evitar el fraude tanto objetivo como subjetivo (Valdez, 2013, pág. 58).

En otras palabras, como todos sabemos, la esencia del registro público es publicar hechos relativos al estado legal de los bienes.

Por ende, Barrón desde Perú, resalta que la publicidad registral varía y en algunos países tienen el sistema de inscripción constitutiva, de la cual son perfeccionados para un fenómeno publicitario (Barrón, Derechos Reales, 2010, pág. 34).

En ese contexto, como mencionamos en nuestra publicación anterior sobre el tema, las estafas inmobiliarias y las estafas registrales, para ser incluido en el RR.PP existen varios artilugios de seguridad registral los cuales deben adherirse al mismo.

Nuevamente reafirma Bolaños (Perú), indican que las inscripciones de documentos se traspasan un bien inmueble, y el propietario nunca inscribió el mismo, esto suele suceder por la suplantación de una identidad del propietario, el

fraude se cristaliza suplantando al dueño y así se despoja el bien. Esta acción ilegal muchas veces se realiza con el consentimiento de notarios públicos y a veces estos son engañados por grupos criminales (A, 2017) .

En esa misma línea desde Perú, la opinión de Rimascca Huarancca es totalmente distinta a la de Bolaños, sobre la creencia general en el registro, nos hace meditar ya que es el principio básico de un sistema registral que posibilita la protección de terceros, la confianza en la información proporcionada, la comprobación según indagación y el registro de derechos sobre sus bienes (Rimascca Huarancca, 2015).

Convenientemente subraya Oscar Huerta (Perú), se entiende por seguridad la ausencia de peligro o daño, es decir, de ninguna situación o condición social que no constituya intimidación, junto a muchas formas de estabilidad incluida la caución del hombre, la solidez pública, la certeza jurídica, internacional, social y política.

Sin embargo, desciframos que, para encontrar seguridad debemos tomar precaución para garantizar, y no haya peligro ni daño y de esa manera proporcionar, fortalecer el sistema y mejorarlos cada día.

En este sentido, la seguridad jurídica se fundamenta el crecimiento de nuestra sociedad y se reconoce conforme un contrapeso con la libertad de riesgo, como expresión de certeza, que exige la seguridad y estabilidad del estado de derecho, como factor de confianza necesaria para el desarrollo estable de los negocios jurídicos.

Por tanto, se enfatiza que la certeza de derecho otorga al individuo la corrección y evidencia de las instituciones de derecho privado; como los jueces, los notarios y los registros públicos del dominio. La primera instancia de una disputa o desacuerdo entre titulares de un determinado derecho, debido a la función hereditaria. En segundo lugar, en la vida cotidiana, la tarea específica de una empresa no competitiva es realizar una función de protección y, en tercer lugar, realizar una función de evaluación y registro.

En consecuencia, para garantizar la seguridad jurídica (idealmente) tanto a nivel notarial como registral, se debe tomar precauciones para reforzar la seguridad jurídica; si el notario acredita la validez del documento y la inscripción de una marca o nombre de lugar en el registro, en este sentido, las funciones del notario y del registro son jurídicamente complementarias. La solicitud anterior se hace íntegramente en la esfera del acto legal, tanto en el fondo como en la forma. Estos últimos lo hacen para formalizarlo y cambiar las creencias sociales. Como se mencionó anteriormente, existe una conexión entre ciertas normas sobre registros públicos y la opinión pública; esto es tan importante que la Sunarp, sostiene el cometido de ofrecer seguridad jurídica a los ciudadanos por medio del registro y divulgación eficiente y transparente de derechos y privilegios. (Ayala, 2013, págs. 12-13-15).

Si bien Juan Esquivel en Perú, coincide con los autores antes mencionados, el principio de autenticidad de los documentos garantiza sólo en el caso de liquidación, caducidad o cancelación de los derechos de una persona, relacionado con la legalización de la transferencia de la propiedad de los bienes. No tenemos un período de garantía. Esto está claramente establecido en el Código Civil del art. 2014.

Sin embargo, si los bienes de una persona no aparecen en el registro, es posible que el propietario actual del registro no esté al tanto de la situación y no pueda protegerse. Si bien la propiedad se compra antes del registro del dominio, en algunos casos, el emisor debe designar un propietario registrado y un notario o juez y notificar al propietario de los derechos de registro. En este caso, el certificado será publicado. (Oviedo, 2009, págs. 19-21).

Desde México, el jurista Freddie Escobar Rosas, confirma lo anterior, de acuerdo con lo prescrito del C.C, Art. 2014, implementación de estos legisladores se guía por dos razones: la declaración no es importante, tampoco la falta de registro. Las medidas de prevención contra el fraude pueden afectar a los propietarios; argumentó que, en el análisis económico y legal de la reforma, declaró

que, además de no resolver los problemas que tenía la intención de resolver, también causó daños al tercero y al mercado. Los terceros solo deben saber quién posee la propiedad que desean comprar, limitar la propiedad y los derechos que pueden conducir a cambios en bienes raíces (por ejemplo: hipoteca, bienes raíces anteriores). Por lo tanto, aunque el registro contiene solo una parte de la información contenida en los valores del depósito, solo esta parte de la información es relevante para los mercados de compradores y vendedores. (Rozas, 2015, págs. 321-331).

En el caso de García García, jurista español, los principios del registro público de acreencias están recogidos del Art. 2014, el Código Civil decreta, el tercero ejerce de buena fe todos los derechos de la persona nombrada, en el registro de inspección; incluso, en el caso de que el título del demandante sea posteriormente revocado o rescindido por razones no divulgadas públicamente, se reserva el derecho de redención. Se supone que el tercero está actuando de buena fe hasta que se demuestre que el tercero estaba al tanto de las inexactitudes en los registros.

El párrafo preexistente tiene como premisa directa el art. 34 “ley hipotecaria española” tal y como explica el Código Civil, este principio protege la adquisición genuina de las personas inscritas en el registro como titulares, antes de intentar impugnar esta redención por algún motivo; actuar de buena fe, significa que no se puede determinar la existencia de inexactitudes en el registro. Además, la compra de bienes inmuebles debe hacerse de buena fe, es decir, un acto de buena voluntad, tal confianza se refiere a pasar por alto las imprecisiones en los registros, por lo que, en el caso de propiedades únicas, la falta de comprensión de la situación puede conducir a un registro falso. Solo los acuerdos vinculantes no afectan la influencia de buena o mala fe. (García, 1993, pág. 227).

Asimismo, desde Costa Rica, Federico Torrealba Navas, relata la preferencia de su nación al clasificar el derecho, se profundiza en dos aspectos institucionales: La prevalencia de la justicia civil en los jueces civiles, penales y arbitrales, lo que no siempre ocurre, la uniformidad de los estándares y el defecto

de igualdad de la ley en la Corte Suprema, los esquemas de estafa a menudo se ven así. Los documentos falsificados se presentan en un registro público que documenta el consentimiento del dominio para transferir el título o la hipoteca al estafador. Desde los primeros registros de documentos falsificados, apariencias falsas, solicitudes falsas, aparece un mentiroso o títere como el propietario que claramente tiene el derecho a la propiedad, obtenido de una defraudación inmobiliaria. Inmediatamente después, no existe un contrato con un tercero genuino para vender o conservar la propiedad y determinar arbitrariamente el precio o la cantidad de un préstamo razonable, en este caso, el tercero no es un cómplice (Navas, 2007, pág. 222).

Carlos Arenillas Jesús (España), A partir de la pregunta: ¿Por qué hay estafa inmobiliaria en España? Indica que, desde la década de 1990, el considerable crecimiento urbano y la alta especulatividad han exacerbado el problema en muchas áreas. Son muchos los fenómenos asociados a la denominación coloquial de defraudación inmobiliaria, a excepción de un impuesto sobre las grandes plusvalías por la conversión de suelo no urbanizable y de escasa renta que se suele atribuir a un único promotor; una epopeya sobre las masas fuera de la ciudad que se beneficiaron ilegalmente de la corriente (Bárcenas, 2010)

En España en los últimos años, sobre todo ante la crisis del mercado inmobiliario, escándalos relacionados con la llamada corrupción urbanística, afirmando, la dificultad, según la nota de prensa, es que se extiende verticalmente y requiere soluciones específicas para cada etapa y tipo de fraude, por lo que ha sido correctamente diagnosticado en el plan de prevención anual del fraude, en el 2005, ante nuevos elementos para la gestión de la información y priorización de construcciones. Este fenómeno del fraude inmobiliario es una característica estructural de España, y el crecimiento masivo de las ciudades en la década de 1990 y su carácter claramente especulativo en muchas áreas, hacen que este problema sea aún más difícil.

Como referencia general al fraude inmobiliario, esto se refiere a otro fenómeno relacionado que resulta en la ausencia de impuestos sobre la renta

sustancial en la conversión de tierras rústicas o la imposibilidad de construir un común, cuando quienes promueven o construyen reclamos reportan ganancias sustanciales por acción, a un precio más bajo que la propiedad de transmisión real, activos inmobiliarios escondidos en el país, detrás de empresas fantasmas.

En los últimos años, especialmente con el estallido de la crisis inmobiliaria, los escándalos relacionados con la corrupción de funcionarios han influido fuertemente en la opinión pública. La complejidad del escalado vertical, y la necesidad de soluciones especiales, para cada etapa y la modalidad del fraude, por ejemplo, diagnosticado en el 2005 como un programa de prevención del fraude fiscal, del que se ha obtenido nueva información y controles sobre la gestión del suelo y las actividades de promoción y construcción inmobiliaria (Bárceñas, 2010, págs. 320-321).

En efecto, advierte Mario Saquel Olivares (Chile), en el campo de la defraudación registral de bienes inmuebles se incluye la defraudación o estafa inmobiliaria para obtener la organización ilícita y la defraudación en el derecho de inscripción de inmuebles. Señaló que este tipo de fraude requiere la intervención de los cuadros correspondientes, para cambiar la autenticidad de los registros y engañar a los propios perpetradores; ya que para ese fin se proporcionan registros falsos, aprovechándose del crecimiento masivo de la población, con necesidades de obtener una propiedad. (Saquel Olivares, 2015, pág. 3).

El jurista J. Avendaño V. y F. Avendaño, comentaron que el Código Civil del Perú del 2013 no exige la confirmación del registro. En ese sentido; Jorge Avendaño V. y Francisco Avendaño, según el inciso 1 del Art. 2022<sup>o</sup>, a fin de objetar facultades reales sobre propiedades para quienes también tienen derecho real sobre ellos, debe inscribirse el derecho de oposición ante cualquiera que objeta (A, 2017).

Por una parte, el registro público desempeña la obtención de Derechos Reales sobre el territorio, dicho aspecto, incluso los derechos de las personas. Así mismo, la información contenida es como un semáforo para la decisión de compra

de un inmueble, en algunos casos aparecerá resaltado en rojo, indicando que es mejor no contratar la compra del inmueble.

El ordenamiento jurídico peruano está diseñado para tener una relación directamente proporcional entre la credibilidad de la nómina según confidencialidad del contrato. Cuanto más confíes en tu registro, más segura será tu compra. Por el contrario, el ordenamiento jurídico no protege las adquisiciones únicamente mediante el registro.

El sistema no considera las transacciones inmobiliarias como un concurso en el que gana el primero que se registra. Ciertamente, el procedimiento no protege la inmatriculación para determinar que ésta sea un valor absoluto. De manera similar, entre dos compradores de este bien, el registrante anterior no está protegido por el registrante primero e indica, según el artículo 2014 en su modificatoria, se deben revisar los títulos archivados a manera de ilustrarse con la historia de dicha propiedad y no llevarnos una sorpresa luego de la adquisición.

Por un lado, la protección del sistema radica en el registro mismo, no en el estado subjetivo en el que se creó el sistema. Creo que lo que está escrito es apropiado, pero por otro lado no corresponde con la realidad.

En resumen, las disposiciones del Código Civil sobre la protección de las compras realizadas en el Registro (artículos 1135 y 2014) confirman que la inscripción se requiere de buena fe, es decir, la inscripción para determinar, creyendo que lo publicitado es lo real.

Si el sistema jurídico no exige con esta honestidad hacia el comprador, obtendremos una lista de resultados completamente diferentes a los que pretendía incentivar, sabiendo que el registro es falso, lo he contratado con el suscriptor que firma, que es el dueño del título, y esta vez se premia la redención por el sistema ya que lo protege de posibles demandas por parte de los verdaderos dueños; como se puede ver, el mensaje es muy claro: el registro es parte del derecho, porque

cuando este último derecho no corresponde con la realidad, los que van más allá la realidad y los que actúen bien con la suscripción serán recompensados.

En concordancia con Ramírez (2011), surge la pregunta ¿Qué sucede si su obligación de vender la propiedad lo convierte en el dueño de la propiedad? Indudablemente la respuesta es no, porque lo que pasa está planteado por el Art. 949 del C.C, donde se puede tomar un sistema constitutivo para bienes inmuebles, siendo muy oportuno que, si un bien se adquiere, se registra inmediatamente, sino se realiza hay un riesgo de perder la propiedad y peor aún, si un vendedor traspasa dicho inmueble a otro y este lo inscribe como suyo ante el registro antes que el primer comprador, se observa ambos derechos, derechos reales y el registral (Ramírez, 2011).

Para, Arauco (2019), dicho autor Alan Pasco, refiere que el nivel de confianza en un registro se mide mediante la protección de un bien, surgiendo la siguiente interrogante ¿se debe verificar la información del registro para garantizar que mi adquisición esté debidamente protegida?

Nuevamente, Alan Pasco, esta definición no requiere buena fe en una relación previa al registro, incluso asegurar la ejecución hipotecaria requiere convertir nuestro sistema de apuestas en un sistema de componentes. De hecho, la estructura del ordenamiento jurídico peruano es tal que existe una relación directa entre la confianza en el registro y la confidencialidad de los contratos.

Una vez más, Arauco (2019), la esencia de la confianza en el registro da más seguridad cuando se compra un bien, si uno compra una propiedad y un segundo se fía en esa información, adquiere e inscribe a su nombre, no habrá perjuicio si alguien aparece reclamando la propiedad por lo que la primera persona, adquirió el dominio, es la confianza depositada en el registro que me garantiza que mi compra sea vulnerable Pág. 46,47. (Arauco, Actúa de mala fe quien compra un inmueble, 2019).



Continuando con, Arauco (2018), menciona que el fraude inmobiliario es cualquier engaño intencional con el propósito de privar a una persona su derecho de propiedad, este engaño fraudulento de un inmueble tiene un vicio en el acto jurídico, para evitar todo esto, el estado debe enfocarse en tener un buen sistema de registro y fortalecer sus procedimientos para diagnosticar cualquier fraude al realizar (Arauco, Fraude inmobiliario- Analisis para una efectiva defensa lega de la propiedad, 2018).

Refiriendo a Erenchun, La Plata, los registros de la propiedad de inscripciones, son originadas en documentos de un fraude inmobiliario y esto, no es doctrina ni leyes que traten este tema con prontitud pág. 12 (Erenchun, La Plata - 2016).

Al fin y al cabo, podemos determinar coincidiendo con los autores en que, en los inmuebles ilegales se vulneran los derechos del propietario, esta configuración es una transferencia de dominio, derecho otorgado por nuestra Const. Política. En ese sentido, apreciamos que el ordenamiento legal no dispone de los instrumentos indispensables para prevenir violaciones a los derechos de propiedad, pues a través del principio de lealtad, se pueden expropiar bienes inmuebles de propiedad del legítimo dueño.

Definitivamente, cabe señalar que nuestro Perú, mediante sus instituciones, no asegura la propiedad del inmueble ilegal, debiendo ser inexcusable el estado peruano conteste civilmente durante los daños causados a los propietarios que fueron víctimas de estafa de sus inmuebles.

El artículo 923 (1984) del Código Civil Peruano establece que. " El dominio es la facultad legal que autoriza el uso, posesión, disposición y reivindicación de bienes y debe hacerlo con el provecho público desde los términos de la ley". El concepto de propiedad ahora se denomina a menudo "Protección de la propiedad privada". Los propietarios tienen derechos absolutos sobre su propiedad y están protegidos por la ley; La propiedad ha sido excluida porque rechaza, hacia su derecho sobre su dominio, a menos que el propietario esté de acuerdo; Tienen valor

eterno porque no se pierden ni dañan por la propiedad antigua, y no pueden perder sus beneficios a menos que alguien venga a tomarlos. Por esta razón, no pueden ser detenidos por motivos ilegales o arbitrarios, generalmente por la pérdida de bienes. Este es el análisis más acertado, dado que la Constitución es el principio rector Constitucional, ninguna ley que contradiga alguna de sus disposiciones puede ser aplicada en un caso particular como es el caso de bienes muebles fraudulentos y protegidos únicamente por la ley de propiedad (Peruano, 1984).

Puesto Enrique Palacios define que, la reivindicación deduce que la restitución de lo referido, robado o poseído ilícitamente por otra persona que no sea el dueño del inmueble, y hablar y escribir sobre "acto reivindicatorio", identificándolo como un procedimiento similar con el dueño del inmueble contra el arrendador quien no es el dueño. Entonces estamos hablando de la restitución al dueño de la propiedad de la que ha sido despojado. Como todos sabemos, en rigor tenemos ante nosotros un procedimiento de reclamación, no una acción de reivindicatoria como comúnmente se le llama, porque por petición entendemos el derecho inherente a todas las entidades y les otorgamos el derecho a reclamar la protección de la jurisdicción estatal sobre la materia, reconociendo este derecho; en tal caso, no sería justo decir "acto reivindicatoria" porque un reclamo es un derecho fundamental, es un derecho reclamado por una autoridad judicial, independientemente de las circunstancias, cuales quiera que sean los derechos materiales cuya defensa se invocada y si existe o no la ley. Esta ausencia de contenido físico da derecho a representar una abstracción distinta. Por lo tanto, si la acción no contiene un mal contenido, entonces podemos hablar de acto reclamar. La solicitud se remite a la autoridad judicial, donde la solicitud de tutela judicial se realiza en el marco de la ley procesal, es decir, mi demanda, se envía al demandado. Este deseo de compensar al acusado aparece por el daño para formar una queja (Pareja, 2002).

Indicar el poder que tiene el propietario sobre el bien, algunas áreas de la jurisprudencia nacional no divulgan la reivindicación, pero solo pueden ser reclamadas si hay amenaza al derecho del bien consiguiendo una controversia del poseedor, por lo que sólo se reclama si el dueño es intimidado por un tercero. Por

lo tanto, si el poseedor no siente que debe proteger su propiedad de un tercero que no puede hacerlo, la pretensión se considera un atributo del bien y se considera una propiedad relativa, más cercana a un atributo procesal si es necesario.

Este fraude inmobiliario también está penado con pena privativa de libertad, pero nuestro ordenamiento jurídico, especialmente el registro público, se aprovecha de la insuficiencia del ordenamiento jurídico vigente para inhabilitar bienes y derechos a favor del tercero a gestionar violado por una organización criminal debidamente asignada.

Una de las tácticas más empleadas para engañar a los compradores es a través de la herencia simulada de contratos destinados a crear una variedad de problemas bien intencionados.

En el marco común de estas actividades, el contrato de compraventa de bienes inmuebles entra en vigor entre las partes en razón de la seguridad jurídica del contrato, que poco contribuye a dar lugar a estos supuestos actos.

En ese tenor, el establecimiento de un número de dispositivos jurídicos en esta lucha contra el fraude se ha hecho muy poco, el fraude inmobiliario debe entenderse en dos ámbitos: en el ámbito de los derechos de cesión y contexto constitucional y en otro ámbito, la falsificación a partir del sitio de apariencia registral una vez que la evicción de la propiedad ajena, se basa en un documento falsificado con suplantación de identidad consiguiente.

Apreciado como parte del planteamiento de la Ley 30313, tiene razón el legislador al tratar de solucionar este problema, aún existen casos donde las personas han perdido bienes de gran valor económico, por tanto, entre el éxito y el fracaso en la legislación.

En definitiva, nuestro estudio es extenso, pero en el caso de las notas periodísticas del diario La República, dependiendo de la formulación del problema, utilizando un grupo específico de muestras de estas vulnerabilidades en los

contratos de compraventa de inmuebles. Tomaremos como ejemplo un caso expuesto el 2022: Gleny Díaz Villarte tenía 61 años y su sobrino vendió la casa sin permiso. El juez lo condenó a él y al comprador, pero indemnizó a la propietaria con los mismos bienes que le robaron y se ordenó pagar daños y perjuicios, todo esto conllevó a que la propiedad no pueda ser devuelta al primer propietario como se solicitó inicialmente. Como se aprecia en el ejemplo, la seguridad que brinda nuestro sistema jurídico, tanto notarial como registral, no es suficiente para protegernos de las malas prácticas adoptadas por algunas personas. Inmediatamente desarrollaremos la base teórica de los elementos de nuestro estudio, en este sentido, los derechos reales.

No se puede negar que los derechos de propiedad son constitucionalmente inalienables y fundamentales; es cierto que no se requiere registro para comprar bienes inmuebles; sin embargo, en algunos casos es necesario pasar por un proceso legal para confirmar primero al propietario y luego inscribirlo en el registro público (Pasco, 2017, pág. 30).

El D° de propiedad es el más importante en el tráfico legal, y es fácilmente concebible que sea el más vulnerable al ataque o infracción que fuerza una sólida red de defensas contra ataques reales o potenciales. Está protegido constitucionalmente, y da a su dueño el derecho de usar todos los bienes del inmueble que posee, dicho uso puede ser excluido para quienes no lo posean, y también le permite usar, disfrutar y reclamar si es privado de tal propiedad, en particular, la transferencia de la propiedad.

Esta última característica, la capacidad de transferir libremente la propiedad en el mercado, es de particular importancia para los fines sociales que el derecho de propiedad logra en el mercado, ya que permite la asignación de la riqueza. Los productos a su uso más eficiente. Esto significa que la plena protección de los derechos de propiedad creará un incentivo para el uso eficiente de los recursos, el mayor beneficio posible para toda la sociedad.

Según el C.C en su Art. 348, nos ilustra, dicho dominio es el derecho de disfrutar de una cosa, sin restricciones, previstas por la ley. El poseedor tiene derecho a recuperar el bien y su dueño a reclamarla. En esa misma línea el Art. 349 del C.C dispone que, nadie puede ser privado de su inmueble con facultades expertas, con una compensación monetaria por indemnización y por justa causa de interés público. Si no se cumple esta condición, los jueces protegerán y, en su caso, devolver a la persona que ha sido confiscada”.

Para Enrique Varsi Rospligiosi (Perú), la posesión es tener algo bajo tu poder y administración. Todos, sin excepción, poseen algo, algunos más, algunos menos (Enrique Varsi, 2019, págs. 28-29).

Según Cuadros (Perú), la posesión es un derecho real por su naturaleza, grado y extensión. Es el uso directo, real o no, de usar o disfrutar algo (Carlos Ferdinand, 1994, pág. 278 ).

Serrano Alonso y Serrano Gómez (España), argumenta que en caso de la adquisición o posesión, se considera la apariencia física, es suficiente solo para protegerse a sí mismo; la práctica prefiere los hechos antes que el derecho, me encuentro con un C.C en la calle: Desde el momento en que lo tomo, soy el dueño, el término poseer, se usa a menudo como sinónimo de derechos de propiedad, que es fácil de confundir con estas instituciones legales claramente distintas (Serrano Alonso y Serrano Gómez, 2005, pág. 104).

Por consiguiente, Héctor Enrique (Perú), concluye las situaciones confrontacionales acerca de la propiedad, ocurren frecuentemente, porque quién es poseedor, directo o indirecto, es una persona distinta al titular del derecho (Hector Enrique, 2012, págs. 50 -51).

Es oportuno mencionar las teorías descritas por Varsi Rospligiosi las cuales detallamos a continuación:

Poder físico voluntario. La teoría subjetiva, también conocida como clásica o tradicional, fue evocado por Savini en 1803, cuando tenía 24 años, en su "Tratado de la posesión según los principios del derecho romano" (publicado en español, Madrid, 1845). Dicha obra representa un análisis del antes y el después de los derechos de propiedad en el derecho romano, pues busca aclarar la controversia en el tratamiento de esta institución. Nadie antes que él, había analizado el compendio con tal precisión.

La posesión comprende, el tengo además del quiero. Es una fuerza física ejercida sobre un objeto con ánimo de posesión (Animus detentiones). Para que esta posesión se convierta en propiedad, se necesita un Animus Domini. Implica una voluntad, un deseo de querer, y la correspondiente consecuencia sería tener o poseer. Se basa estrictamente en la teoría de la voluntad.

Definiendo que el Animus Domini es la finalidad de poseer y ser propietario. Se encuadra cuando se ejerce poder físico sobre un objeto, sin reconocer cualquier dominio superior al hecho, con intención de tomar cosas y hacerlas de su propiedad. En ese mismo contexto, el Animus rem sibi habendi, sería la intención de conseguir cosas para sí mismo, actuar como el dueño. Según esta teoría, los arrendatarios, usuarios, depositantes y prestatarios no son dueños, porque, aunque son dueños de las cosas y tienen animaciones, carecen del animus Domini, saben que no son dueños. No es una creencia en poseer (convertirse en propietario), sino una creencia en actuar como tal.

Poder físico. Radica en un poseer. La posesión es un estado real, basta con poseer el bien, mostrarle respeto y darle una pequeña diferencia económica. Es el sujeto, la relación externa entre posesión y objeto. Esto significa controlar el bien. La detención es un concepto establecido por ley. Solo se requieren sujetos y objetos; animus domini - aunque existe - no importa, en todo caso, deberíamos referirnos a animus o affectio tenendi (disposición a poseer).

Según esta teoría, los que poseen son los arrendatarios, los usuarios, los depositantes y los prestatarios. Sólo corresponde tener el bien para que seas el poseedor, sin importar cómo lo haya obtenido. Tienes el “tenendi”, pero no tienes el “animus domini”, es decir, el propietario es el usuario efectivo de la mercancía y la utiliza para satisfacer sus deseos o necesidades.

Teoría mixta. Conocida además como teoría causal, selectiva o intermedia. Esta es propuesta por Raymundo Saleilles con su escrito “La posesión: elementos que la constituyen y su sistema en el Código Civil del imperio alemán”. Se desvía completamente del primero, pero no completamente del segundo; además, fue una inspiración para él. De alguna manera trató de reconciliar las dos teorías; Es un tener o poseer más un quiero, pero esto tiene una garantía económica (Saleilles, 1909).

### **III. Metodología.**

#### **3.1 Tipo y Diseño De Investigación.**

Naturalmente en esta tesis se utilizaron métodos de exploración cualitativas, que incluyen recopilación y el análisis de documentos no numéricos, identificando problemas de importancia social que enfatizan la comprensión de los fenómenos sociales en lugar de medir las variables; contra la infracción patrimonial por fraude inmobiliario.

Sin embargo, los métodos cualitativos también se guían por el área o tema principal de investigación, en lugar de aclarar las preguntas y suposiciones de investigación antes de la recopilación y el análisis de datos (como en la mayoría de los estudios investigación cuantitativa), el análisis cualitativo puede plantear preguntas e hipótesis antes o durante la recopilación de datos. (Hernandez Sampieri, 2014, pág. 7).

Como expresa Katayama, la investigación cualitativa se puede definir como “el pensamiento sistemático en la ejecución de palabras, enunciado, señales, cuadro, diagrama”. En este sentido, la investigación cualitativa analiza distintas materias para explicar la expresión social de las personas a través de los significados que desarrollan (Omura, 2014, pág. 43).

Bajo esta premisa, Hernández, explica que la sabiduría para aprender o entender algo, se debe pensar con determinación en una cuestión a resolver buscando una solución al problema (Salazar, 2008, pág. 2)

Apreciado desde una perspectiva final se basa en un estudio cualitativo que también analiza las realidades, funciones y orígenes naturales, interpretando las cuestiones relacionadas con los involucrados.

A su vez, la revista pedagógica universitaria y didáctica del Derecho; no obstante, recomienda utilizar la investigación cualitativa crítica sobre el



derecho basada en factores intelectuales y acción positiva, cambiar el proceso de pesquisa para que sea más detallado, generar nuevas preguntas de investigación, enfocarse más en el rol social del derecho, brindando nuevas prácticas y medios de intervención para la sociedad.

Por una parte, los investigadores son portadores de varias técnicas utilizadas para recopilar información, incluidas entrevistas, revisiones de literatura, debates grupales y evaluación de sus propias experiencias.

Por las razones antes mencionadas, se optó por un enfoque cualitativo, además, el estudio observó la presencia de categorías inconmensurables, y el objetivo fue generar una nueva teoría o perspectiva para mirar el problema, proponer, sin embargo, el método cualitativo se basa en la experiencia práctica y tiene como objetivo ordenar los resultados obtenidos en este informe.

Si bien es cierto, esta investigación es fundamental, Ezequiel Ander, 2011; Cuando una persona se enfrenta a un problema, empieza a brotar, cuando empieza a preguntarse por qué, cómo y para qué, empieza a preguntarse por todo, hace veinticinco siglos, Aristóteles dijo que la "admiración" y la "curiosidad" eran los comienzos de la filosofía. (Egg, 2011).

De todas maneras, la investigación es fundamental porque su propósito es recopilar información con el fin de construir una base de conocimiento y agregarla a la información existente para absolver cualquier r disyuntiva en particular.

En otros términos, en cuanto dicha investigación sea realizada, es de fundamental importancia ya que se enmarca en las ciencias sociales y el derecho, por ende, se pretende tocar dichos cuestionamientos que trazan el análisis que se realiza.

En síntesis, el nivel de investigación aplicado es descriptivo, es decir, el fenómeno observado sin cambiar su naturaleza describe las características según sus factores del fenómeno o problema evaluado en el estudio y el más alto nivel de comprensión del desempeño social.

En vista de que, la investigación se trata de comprender, porque no solo describe la realidad, sino que también la interpreta; en efecto el nivel de aprendizaje, el tipo descriptivo busca respuestas en el análisis, después de todo puede realizar los caracteres del objeto de investigación.

De modo semejante, el diseño de análisis se inspiró en la teoría básica, basada en niveles específicos de análisis y actos como datos que se encuentran en respuesta o conclusiones. Pese a todo, examinamos el problema, aunque la teoría del problema se eligió y generalmente se expresó para lograr la solución. A decir verdad, el diseño se basa en la teoría de la base, y su interés es construir la probabilidad de su propia interpretación de las personas. Sin embargo, la teoría presentada es conocida como un estudio que resalta y aduce datos descriptivos, como el lenguaje humano, el comportamiento oral o escrito y el comportamiento visible.

Para la teoría básica, la selección e inspección de información se realizan al mismo tiempo.

El código se genera a partir de las primeras tres o cuatro entrevistas e indica qué información se amplía o se orienta.

Una serie de audiencias pueden identificar áreas de interés donde se puede encontrar información adicional. (John M. Dirks, 1996).

Este estudio presenta el proyecto de Interpretación basada en pruebas como un proceso interpretativo tendiente a obtener una explicación integral a partir de las respuestas a la Ley N.º 30313 y al procedimiento de la Corte Constitucional N.º 0018-2015 PI/CT. según Expediente.

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

**Tabla 1**  
*Matriz de Categorización*

	<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
Categorías y Subcategorías	Principios del registro público de acreencia en el derecho nacional.	Métodos de fraude en el mercado inmobiliario Sistema Registral
	La ley 30313	Tercero de Buena Fe
	Fraude Inmobiliario	Documentos Falsificados Fraude de Identidad

*Fuente: de elaboración propia de los autores*

### 3.3. Escenario de Estudio.

Los investigadores concretaron el actual análisis en la Zona Registral V – Sede Trujillo, desarrollando con funcionarios públicos de la zona registral de la ciudad mencionada líneas arriba, docente universitario especialista en la materia registral, para recabar datos y opiniones de peritos civiles. A su vez, debido al estado de emergencia en el ámbito médico, según Decreto N.º 044-2020-PCM de fecha 15 de marzo de 2020, las bibliotecas y organismos judiciales de nuestro estado peruano no se pudo dar uso a estos instrumentos de investigación por el SARS-CoV-2, obligando a los autores a recurrir y recopilar informaciones bibliográficas, libros virtuales, libros físicos, orígenes virtuales, para consolidar el entendimiento de indagación.

### 3.4. Participantes.

Según Alan Pasco Arauco, indica que se deberá tener en cuenta que las características de los sujetos incluyen, quiénes son los participantes que definen la historia o evento, descripción, arquetipo, estilo, comportamiento y estereotipos. La confianza ganada con el registro es una garantía de que mi compra permanecerá sin cambios (Arauco, Actúa de mala fe quien compra un inmueble, 2019, pág. 46).

Los entrevistados que fueron participes, son funcionarios públicos como registradores y también entrevistaron a abogados civiles expertos en la materia.

**Tabla 2**  
*Participantes*

<b>N.º</b>	<b>Grado Académico</b>	<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Centro laboral</b>	<b>Posición laboral</b>
1	Magíster en derecho civil empresarial	Rossmery Elizabeth Bocanegra Briones	Registros públicos sede V	Auditora en registros públicos
2	Bachiller en Derecho	Iván Jaramillo Munayco	Registros públicos sede V	Registrador público
3	Magister en Derecho Civil	Renzo Prieto Villena	Registros públicos sede V	Registrador público
4	Abogada	Ana Claudia Alva Valera	Registros públicos sede V	Abogada del área registral
5	Abogada	Karla María Zagaceta Azcarate	Registros públicos sede V	Registrador público
6	Abogado	Julio Cesar Moran Costa	Registros públicos sede V	Asistente de registrador

**Fuente:** de elaboración propia de los autores

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

La indagación de documentos nos permite recopilar y organizar datos de una variedad de fuentes de documentos para obtener datos adicionales que respalden las investigaciones.

Ciertamente para Carlos Muñoz Razo, son investigaciones que recopilan información en un contexto particular en el que se desarrolla el hecho o fenómeno objeto de estudio.

Para complementar estos artículos, se utilizan métodos de investigación específicos de la enseñanza que desarrollan ciertas técnicas y herramientas para recopilar información en el contexto interactivo del fenómeno en estudio.

Para cotejar y analizar la información obtenida, utilizamos procedimientos y destreza estadística y matemáticas que le ayudarán a enfocar, interpretar y llegar a conclusiones formales científicamente comprobadas.

En pocas palabras, es una investigación basada en un enfoque bien establecido para recopilar, cotejar y analizar información directamente obtenida y verificada en el campo que analiza los hechos investigados (Razo, 2011, pág. 14).

Para, Gómez Jara, indica sobre el primer caso que todo investigador debe hacer, recolectar noticias de textos, expedientes, reportes de laboratorio, trabajos en campo con relación al tema que se estudia desde dos perspectivas, lo general y particular, donde se reúnan los datos que tratan el tema de estudio de forma general (Gomez Jara, 2017).

Con todo, José Alberto Yuni y Claudio Ariel Urbano (2014), mencionan la importancia de realizados y analizar instrumentos que se usaron para la recolección de datos. Si estos son válidos, son utilizables para nuestro fin, mientras que estos instrumentos ya aprobados, permitirán el cotejo de resultados haciendo más importante nuestro trabajo de investigación (Urbano J. A., 2014, págs. 11-12).

Por consiguiente, José A.Y. y Claudio A.U., resaltan que la entrevista como una técnica de investigación apropiada en todos los campos, con esta tenemos la oportunidad de comunicarnos y expresar lo que pensamos, mencionar pensamientos y demás. También se presentan algunas particularidades de esta técnica ventajas y desventajas en una investigación pág.57-58 (Urbano J. Y., 2014)

Gracias a la guía de entrevistas, el entrevistador hará las preguntas adecuadas, ayudará a los entrevistados a expresar fácilmente sus puntos de vista y expresarse libremente ante las preguntas que plantean. Nuestro documento incluye 9 preguntas, se ha planteado desde preguntas específicamente el problema principal y sub-preguntas hasta el problema puntual.

El Estudio documental posee como objetivo recopilar información de varias fuentes, entre ellas libros, revistas, artículos, tesis, etc. informes, revistas, artículos, libros, certificación de la Sunarp, expertos y otras fuentes de condición documental).

De acuerdo con el antecedente, la lógica del diseño se basa en la necesidad de controlar la toma de decisiones sesgada que pueda aparecer durante la validación experimental. Básicamente, las herramientas de recopilación de datos son recursos que los examinadores pueden utilizar para procesar fenómenos y sacar datos de ellos.

De esta forma, la herramienta agrega todas las investigaciones anteriores, selecciona los datos correspondientes a la métrica y resume la contribución de cada marco teórico cambiante de contenido usado (Sabino, 1992).

Define el grupo de instrumentos, recurso y procedimientos para dirigir, recopilar, almacenar, convertir y transfiera datos de dichos contenidos.

Fernando Castro Márquez, señaló que estas tecnologías se refieren a métodos y herramientas de recolección de datos que representan el medio físico de recolectar y almacenar la información necesaria para la investigación (Márquez, 2017, págs. 1-2).

En resumen, es importante aclarar estas herramientas verificadas por expertos de la Universidad César Vallejo, que detallamos a continuación:

**Tabla 3**  
*Expertos*

<b>Especialidad</b>	<b>Apellidos y Nombres</b>	<b>Cargo</b>
Magister en Derecho	Che León Chueng, José	Docente UCV Trujillo
Magister en Derecho	Fort Cabrera José Carlos	Docente UCV Trujillo
Licenciada en Psicología	Guerra Zúñiga Victoria De Jesús	Responsable de Investigación UCV Tarapoto
Doctor en Psicología	Flores Tananta César Augusto	Jefe de Investigación UCV Tarapoto

**Fuente:** de elaboración propia de los autores

### **3.6 Procedimiento.**

Con respecto al método llevado a cabo de este análisis, dada la emergencia sanitaria emitida por la PCM bajo el D.S. N.º 044-2020 del año (2020) en nuestro país desde el 15 de marzo hasta la actualidad, se realizó una encuesta utilizando la tecnología de recolección virtual de datos, herramientas de información y aplicaciones de recopilación de datos, análisis mediante entrevistas de llamada telefónica a funcionarios públicos expertos en el campo para los problemas planteados en nuestras entrevistas, específicamente relacionados con los temas como el fraude inmobiliario, opinión sobre la ley 30313 y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica, para cumplir con los protocolos de distanciamiento social que es obligatoria.

Por otro lado, se analizaron los documentos aplicables a los casos de la Corte Constitucional, ayudando a lograr los objetivos del estudio. (derechos de propiedad y terceros de buena fe - Ley 30313).

Una vez que se ha aprobado la recopilación de datos, se continuó para llevar a cabo las entrevistas y el análisis de documentos, obteniendo resultados, discusiones, conclusiones y recomendaciones para este análisis.

### **3.7 Rigor Científico.**

Esto es consistente con los requisitos para la elaboración de informes de calidad, pues la información recolectada y los datos obtenidos deben cumplir con estándares científicos. El rigor se centra en una serie de teorías diferentes que pueden surgir la transformación del análisis, que dependen de las cualidades de los aportes es aceptados o desaprobados por otros investigadores.

El conocimiento que sigue un orden, plan, método o sistema te permite establecer verdades que son importantes para las personas. El proceso de

transformación de lo abstracto a lo concreto, realizando el proceso de percepción científica.

Este tipo de conocimiento requiere un alto grado de idealización, dificultad e interoperabilidad del razonamiento para que podamos interpretar la realidad utilizando diferentes herramientas y de diferentes maneras (Guillermina, 2017, pág. 29).

Como estudio cualitativo, este rigor se estableció recreando la teoría y buscando la coherencia entre las explicaciones.

La equivalencia y la confiabilidad en un estudio son términos que se usan para estimar o desestimar la calidad de un estudio y son cuantitativos para mostrar qué tan efectivo es un método, técnica o experimento para medir algo, a menudo se usan en investigación.

Al elaborar encuestas hay que tener presente la capacidad y confianza de esas herramientas, porque estas decidirán la confiabilidad de los resultados de nuestro estudio. Algunos autores analizan criterios para luego evaluar los métodos utilizados como la lógica, transferibilidad y credibilidad. (Urbano J. Y., 2014).

Los resultados de este estudio como instrumentos de investigación han sido revisados por profesionales expertos, tres especialistas en Derecho Civil. De esta manera, demostraron rigor, consistencia, objetividad, oportunidad y precisión con las normas de la UCV.

Tabla 4

Instrumento	Validadores	Porcentaje de validación
Guía de entrevista	1) María Eugenia Zevallos Loyaga.	% 95
	2) Yrma Consuelo Yataco Barrón	% 100
	3) Salinas Ruiz Henry Eduardo	% 100

**Fuente:** de elaboración propia de los autores



### **3.8 Método De Análisis De Datos.**

Dicho fundamento para la interpretación del enunciado utilizamos el razonamiento deductivo, con las ideas asociadas, recopilamos opiniones y organizamos el enunciado utilizando un conjunto de herramientas, lo que garantiza la verificabilidad. Diversifique sus fuentes de comunicación por propósito. Al mismo tiempo, enfócate en las historias que importan y haz recomendaciones basadas en comienzos más discretos y generales.

Según nuestra investigación aplicaremos un enfoque deductivo, según Cesar A. Bernal, resalta el contenido de la teoría científica para que este explique una situación que se está estudiando.

Estos incluyen que dicha teoría explica situaciones, y para el racionalismo de acuerdo con Popper, la ciencia no es un conocimiento nada seguro sino es más hecho por conjeturas, y se someten a la verdad o falsedad pág. 10 (Torres, 2010).

### **3.9 Aspectos Éticos.**

El informe ha sido elaborado de acuerdo con las directivas legales, reglamentarias, éticas y sociales aplicables de manera que las conclusiones no causen daño o perjuicio a los grupos de interés o terceros.

Nuevamente, la implementación de las herramientas anteriores se realiza con el debido consentimiento de los participantes, siempre priorizando la privacidad. De lo contrario, la información utilizada en el informe se ha citado correctamente, de conformidad con los derechos de autor y originarse de ella.

## **IV. Resultados y Discusión.**

Al crear este capítulo, utilizamos herramientas de recopilación de datos para organizar e interpretar ideas y debate; entrevistas con expertos en los campos del derecho civil, derecho constitucional, derecho patrimonial, constitucional y una guía

para el análisis del derecho; cómo el fraude inmobiliario viola los derechos de propiedad a nivel nacional judicialmente para 2022.

Siguiendo el contenido establecido como objetivo específico N.º 1, Análisis de imperfección en la fe pública en los registros públicos relacionados con fraude inmobiliario en la SUNARP de la Zona Registral V sede Trujillo.

**Tabla 5**

*Consecuencia de una guía analítica razón de la teoría al fraude inmobiliario.*

<b>Actor</b>	<b>Rotulo</b>	<b>Año</b>	<b>Contribución</b>
Barrón, Gunther Hernán Gonzales	Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado	2015	“(…) El fraude inmobiliario es el problema más común y grave que enfrenta los peruanos sobre su propiedad, pero el fraude significa que la propiedad se transfiere a un tercero de buena fe, esto en realidad, hace que la propiedad sea irrecuperable, los legisladores reconocen la necesidad de combatir situaciones difíciles a través de una reforma urgente de la ley notarial; Junto con una serie de reformas positivas del D.L. N.º 1232. (…).
Oscar, Huerta Ayala	La problemática de la buena fe del tercero registral	2013	“(…) El registro público protege el comportamiento de tercero de buena fe aunque respectivamente existan un defecto drástico de nulidad, tomando en cuenta la adulteración de los títulos, el art. 70 de la constitución política del Perú menciona, la propiedad es inviolable, siendo así no es congruente aceptar que un ciudadano dueño de una propiedad con título logren desposeer sencillamente mediante adulteraciones fraudulentas. el cuestionado art. 2014 del Código Civil obligatoriamente debe estudiarse de una posición constitucional amparando la propiedad para eludir actos ilícitos. (…).
Alan, Paco Arauco	Análisis de la jurisprudencia de la corte suprema	2017	“(…) Por lo tanto, confío en el argumento constitucional hecho por el Pleno Nacional de la desacertada hipótesis de que, al igual que las normas constitucionales, definen nuestras vidas y no reconocen nuestra peculiaridad. La verdad en el art. 70 de la Const. comenta sobre el inmueble “inviolable” siendo una tergiversación de la ley y una simplificación excesiva para determinar dicha dificultad debido a la fe pública registral la adulteración del título de una propiedad, pero por su complejidad e importancia, merecerían soluciones bien trabajadas y más sustentadas. (…)

---

Juan Carlos, Esquivel Oviedo	El saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y registral	2009	“(…) La seguridad de la propiedad se logra mediante la inscripción del derecho en el registro de hipotecas y terrenos, posiblemente involucrando a terceros, eludiéndolo su ignorancia e influencia; desafortunadamente, no todos los propietarios pueden beneficiarse de la protección que ofrece el registro público porque su propiedad no se encuentra saneada o no están familiarizados con las herramientas legales que se utilizan u otorgan, o no están familiarizados con los procedimientos necesarios para registrar la propiedad. (…)
Angella Fabiola, Soberón Alfaro	La restricción al derecho de la propiedad en la jurisprudencia registral	2014	“(…) La transferencia de los derechos de propiedad no sólo es importante para el desarrollo del país, sino que también debe contar con un mecanismo legal que asegure dicha transferencia. Hernando de Soto anotó en su importante libro <i>el misterio del capital</i> : “ <i>En puerto príncipe, la propiedad de los bienes raíces, por más cara que fuera, se traspasa de dueño en dueño nadie se abruma en anunciar ante el registro público; en el cual hay un montón de papeleo burocráticos que no cambiara; en mi opinión, nuestro sistema de registro es bueno; sin embargo, también se debe enfatizar que tiene la desventaja de estar a favor de los delincuentes, como la inscripción de documentos falsificados en el registro, tanto que el registrador no cuenta con los elementos para verificar la autenticidad de los documentos ingresados en su oficina</i> ”. (…)

**Deducción:** En nuestra opinión, nos centramos en la hipótesis que un tercero honesto fue objeto de fraude inmobiliario, se manifestó, en sentencia firme y motivada en audiencia pública, favoreciendo al propietario despojado; un tercero honesto también puede emprender acciones contra la persona que lo transmitió, por medio de una indemnización por agravio y pérdidas económicas, causándole perjuicio pecuniario, al no poder sobreponer su dominio que precede de un despojado, disputado e injusto a desconocimiento de un tercero. Absolutamente los ponentes están de acuerdo respecto a la continuidad que se ve perjudicando los derechos de reivindicación, directamente proporcional al número de casos de fraude inmobiliario resultando enérgicamente rescatar la propiedad frente a terceros de dudosa acción de buena fe.

---

**Fuente:** *Elaboración propia de los autores.*

**Afirmando con el objetivo específico N.º 2:** Identificar el rol en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la SUNARP Zona Registral V sede Trujillo.

**Tabla 6**

*Consecuencia orientada del estudio en relación con la defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica en el Perú.*

Actor	Rotulo	Año	Contribución
Guillermo Franklin, Sierra Vásquez.	La Insuficiencia de la buena fé para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino	2011	“(…) Se deja de abordar nuestro ordenamiento jurídico, especialmente su papel sincero en la circulación legal de la propiedad. Examinamos las buenas intenciones como principio general de la buena fe como un inicio principal de la apariencia subjetiva. El análisis de sospecha y los términos de la buena fe subjetiva que arroja una suma importancia de sus motivos de especial protección (…)”.
Lizeth Beatriz, Lino Rodríguez.	El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica.	2015	“(…) Hay que tener en cuenta que el catastro inmobiliario se creó hace unos años y hace tiempo que se requiere reformar el catastro a efectos del registro de filiación con el fin de mejorar la consecución de la seguridad jurídica que existe. Tenga en cuenta que el registro de una configuración es la única certeza legal que da seguridad jurídica sobre la información en el registro. La persona que adquiere el derecho debe hacerlo sobre la base de la certeza. El éxito depende de la introducción del estado catastral para crear certeza entre la seguridad jurídica y la realidad (…)”.
Gonzales Barrón, Gunther	La falsificación; nuevo modo de adquirirla propiedad	2016	“(…) Esto se relaciona principalmente con los sistemas de registro que permiten ingresar estos títulos falsos por error o intencionalmente, pero en realidad, la acción legal cero crea un efecto legal y como propietario legítimo; una vez ingresado en el registro, hay otra estadística de la multitud (…)”.
Arauco, Alan Pasco	Actúa De Mala Fe Quien Compra Un Inmueble	2019	“(…) La esencia de la confianza en el registro da más seguridad cuando se compra un bien, si uno compra una propiedad y un segundo se fía en esa información, adquiere e inscribe a su nombre, no habrá perjuicio si alguien aparece reclamando la propiedad por lo que la primera persona, adquirió el dominio, es la confianza depositada en el registro que me garantiza que mi compra sea vulnerable (…)”

Deducción: Argumentó que el estado de forma furtiva concurre en el fraude inmobiliario al hacer declaraciones con la única intención de aplicar el artículo 2014 del código civil, tomando inconstitucionalmente el derecho al inmueble para que se pueda integrar debe hacerse mediante el acto jurídico por un proceso judicial, ocasionado pérdidas económicas.

**Fuente:** *Elaboración propia de los autores.*

**Afirmando objetivo específico N°3:** Considerar que amparo ofrece nuestro sistema registral en la adaptación del origen de la fe pública registral en los sucesos de fraude inmobiliario en la SUNARP zona registral V sede Trujillo, 2022.

**Tabla 7**

*El sistema de registro públicos contrarresta el fraude inmobiliario mediante la creación de reglas y normas jurídicas en materias administrativas.*

<b>Norma</b>	<b>Situación Jurídica</b>	<b>Fecha</b>	<b>Artículo</b>
Ley N.º 30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la Quinta	Ley aprobada por el congreso de la república y el poder ejecutivo	26 de marzo del 2015	<p><b>Artículo 2013º.- Principio de legitimación.</b> “(...) el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (...)”.</p> <p><b>Artículo 2014º.- Principio de Buena Fe Registral.</b> “(...) el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos (...)”.</p> <p><b>Artículo 948.- Adquisición a “non dominus” de bien mueble.</b> “(...) Quien de buena fe y como propietario recibe de otro la posesión de una cosa mueble, adquiere el dominio, aunque el enajenante de la posesión carezca de facultad para hacerlo. Se exceptúan de esta regla los bienes perdidos y los adquiridos con infracción de la ley penal (...)”.</p> <p><b>Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos.</b> (...)” para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que</p>

<p>y Sexta disposiciones complementari a</p>		<p>se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone (...). <b>Artículo 194º.- Inoponibilidad de la simulación.</b> "(...) la simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente (...)."</p>
<p>Decreto Legislativo N.º 1049 Notariado</p>	<p>Ley aprobada por el congreso de la república y el poder ejecutivo</p>	<p>26 de marzo 2015</p> <p><b>Artículo 4.- Ámbito territorial.</b> "(...) el ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina. Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen Inter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales. Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado (...)."</p> <p><b>Artículo 55.- Identidad del Otorgante.</b> "(...) el notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado. Es obligación del notario verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes, a través del acceso a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, así como a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, respecto de la información sobre los extranjeros residentes o no en el país, pudiendo acceder al registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes,</p>

---

datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación. Para estos efectos, el ejercicio personal de la función no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial, sin que ello implique la delegación de la función para realizar los actos complementarios o conexos que coadyuven al desarrollo de su labor, bajo la responsabilidad exclusiva del notario.

El notario que cumpliendo los procedimientos establecidos en el presente artículo diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurre en responsabilidad. Asimismo, el notario público deberá dejar expresa constancia en la escritura pública de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculado a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados (...).

Disposiciones complementarias, transitorias y finales.	Ley aprobada por el congreso de la república y el poder ejecutivo	26 de marzo 2015
--	---	------------------

**Quinta.-** "(...) en el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extra protocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extra protocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral. La presentación posterior

---

a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro. La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado. Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho. La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado (...).

**Sexta.** - "(...) en el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos públicos protocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral, dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad. La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro. La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones

---



---

judiciales corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado. Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación. En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (...)."

Constitución política Del Perú	El congreso constituyente democrático	Entra en vigencia el 31 de diciembre e de 1993	<b>El artículo 70 de la Constitución Política del Perú.</b> "(...) garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada. Este derecho asiste también a los extranjeros con la única excepción de algunas clases de bienes (minas, aguas, combustibles) ubicados dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras (...)."
--------------------------------	---------------------------------------	--	--

---

**Deducción:** Con base en los hallazgos respecto a las actitudes normativas hacia la defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica, podemos distinguir cuatro normas jurídica que rigen en la actualidad: el primero, el Código Civil, la ley 30313, Decreto Legislativo N.º 1049, disposiciones complementarias, transitorias y finales y por emblema la constitución del Perú del año 1993 en su artículo 70 que ratifica la inviolabilidad a la propiedad, leyes vigentes. En este sentido, existen cuatro principios que definen inconstitucionalmente el fraude inmobiliario, su alcance, y los derechos y obligaciones involucrados; por lo tanto, se puede decir que en nuestro país este indicador es totalmente reglamentado; el propio tribunal constitucional manifiesta en la sentencia la inconstitucionalidad del art. 2014 CC.

---

**Fuente:** *Elaboración propia de los autores.*

De acuerdo con los objetivos específicos N.º 1,2,3 determinando los resultados que favorecen a la defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener

seguridad jurídica, aplicamos la guía de entrevista obteniendo resultados concisos, posteriormente presentamos.

**Tabla 8**

*Pregunta N.º 01 ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?*

<b>Entrevistado 01</b>	<b>Entrevistado 02</b>
<p>Indefensión al verdadero propietario, el verdadero titular registral sin manifestación de voluntad pierde su propiedad contraviniendo el artículo 70 de la Constitución. Sin embargo, las reglas o principios registrales protegen al adquirente de buena fe.</p>	<p>El tercero registral es aquella persona que adquiriendo un derecho a título oneroso no puede verse afectado por la posterior anulación de derecho del otorgante, en ese sentido, en tanto el adquirente de buena fe, desconozca que el título por el cual adquirió su otorgante, ha sido suplantado o falsificado, el tercero de buena fe, quien adquiere su derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo, no puede verse afectado.</p>
<b>Entrevistado 03</b>	<b>Entrevistado 04</b>
<p>Existe una presunción sólida respecto a este principio, aún en el caso planteado respecto de falsificación o suplantación, sin embargo, en la actualidad se debate mucho sobre el criterio de la buena fe y como acreditarla, ya que no solo bastará lo que diga el registro, sino también la diligencia y prudencia del adquirente al momento de contratar.</p>	<p>Dicho principio busca proteger al tercer que de buena fe y a título oneroso haya contratado sobre la base del asiento registral que contenga inexactitudes registrales, toda vez que no se le puede trasladar las nulidades, anulaciones u otros de aquellos asientos registrales que obran en el registro y que cuentan con legitimidad.</p>
<b>Entrevistado 05</b>	<b>Entrevistado 06</b>
<p>Bajo una interpretación teleológica es decir la ratio legis o la razón de la norma, el principio de buena fe pública registral ampara a los terceros que de buena adquieren a título oneroso y en tanto y en cuanto la suplantación o falsificación no le alcanza siempre que la publicidad registral (partida y título archivado) no publicite actos vinculados a dichos supuestos.</p> <p>En esa línea el artículo 5 de la Ley N.º 30313, publicada el 26 marzo 2015, dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido</p>	<p>Por la buena fe registral, se permite que se celebren actos jurídicos (traslativos) amparados en que los asientos registrales no se encuentran afectados por vicio o nulidad, de modo que, quien transfiere se presume tiene facultades y es el verdadero titular. Ahora, si la transferencia está afectada por suplantación o falsificación, su interpretación no debe cambiar, toda vez que, el Registrador no tiene forma de conocer estos elementos nulificantes, los mismos que se dan fuera de la esfera registral.</p>

---

canceladas no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

---

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que la defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica; que el verdadero titular pierde su inmueble transgrediendo el artículo 70 de la constitución política del Perú.

---

**Fuente:** entrevista aplicada a los especialistas.

### Tabla 9

*Pregunta N.º 02: En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?*

---

<b>Entrevistado 01</b>	<b>Entrevistado 02</b>
La lectora de huella digital e incluso algunos piensan que cada propietario debe conservar una clave para ser usada cada vez que realice actos de disposición sobre el bien registrado.	Respecto la función calificadora de las instancias registrales comprende, entre otras, la verificación de la autenticidad de los documentos presentados, según lo dispuesto por el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. Este artículo concordado con el artículo 36 se establece que, detectada la presunta falsedad, en tanto se encuentre en trámite su acreditación o, formulada o dispuesta, se dispondrá la emisión de una tacha por falsedad documentaria, y ante el eventual desistimiento de la rogatoria sólo dará lugar a la devolución de la documentación no comprendidos en la presunta falsificación. El registrador público debe dar cuenta a su superior jerárquico de dichos hechos a fin de que se realicen mayores investigaciones y se determine responsabilidades civiles, administrativas y penales.

---

<b>Entrevistado 03</b>	<b>Entrevistado 04</b>
<p>Ya se cuenta con algunas herramientas como la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), el control biométrico, sin embargo, considero que otorgar más funciones para determinar la falsificación o suplantación en el sistema registral no será lo ideal ya que convertiría al registrador y al sistema en sí, en una herramienta de filtro más que de legitimación.</p>	<p>De acuerdo con el TUO del Reglamento General de los Registros Público, se realiza la comunicación inmediata a la Jefatura Zonal a efectos de evaluar y remitir el caso a la Procuraduría, así como la retención de los documentos presuntamente falso.</p>
<b>Entrevistado 05</b>	<b>Entrevistado 06</b>
<p>Los mecanismos que en mi labor emplearía serían los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>verificar que el notario ha dejado constancia de la identidad de los otorgantes o intervinientes (constancia de biométrico).</li> <li>Cumplir a cabalidad lo dispuesto en el artículo 32 del TUO del RGRP.</li> <li>Por el principio de Cooperación interinstitucional oficiar a las entidades involucradas en el acto materia de calificación (vía electrónica o física).</li> <li>Consulta de plataformas virtuales del estado (partes judiciales)</li> </ol>	<p>No hay muchas maneras de determinar que un título es falso, pero puede haber indicios. En este caso, el Registrador puede consultar la autenticidad del documento presentado al registro a la autoridad que expidió el documento o quien conserve en su matriz el original (verificación anterior a la inscripción). O, del otro lado, cuando se haya producido la inscripción, informar al área técnico legal para que evalúe si procede o no realizar el respectivo control posterior.</p>
<p><b>Deducción:</b> En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que la seguridad jurídica; que registros públicos de sede Trujillo cuentan con herramientas basándose al artículo 32 del TUO del RGRP, lo cual aun así los delincuentes rompen dichas barreras y se actualizan.</p>	

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas.*

**Tabla 10**

*Pregunta N.º 03.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 2</b>
<p>Se intenta con alerta registral ingreso de títulos digitales con firma digital, se debe incorporar la firma electrónica, pero se requiere DNI electrónico para tener mayor seguridad en la transferencia de bienes, así como debe estar integrado con diversas entidades para verificar</p>	<p>Actualmente, en el acto registral de compraventa, en cuanto a la veracidad de la documentación, se ha visto reducido en su totalidad, toda vez que se ha eliminado la posibilidad de ingresar títulos físico (medio por el cual se falsificaba el título formal), siendo que</p>

---

los documentos que se presentan para la inscripción.

a la fecha es obligatoria la presentación del instrumento público a través del sistema de intermediación digital, es decir a través de un usuario único y exclusivo para el notario, que cuenta con usuario y clave y demás medidas de seguridad que impiden su falsificación, como son la forma digital entre otros.

---

**Entrevistado N.º 03**

En mi opinión nuestro sistema no brinda las herramientas para detectar un fraude, ni la posibilidad de una doble compraventa.

Respecto a la propuesta, debe señalarse que toda herramienta en búsqueda de seguridad jurídica debe ser aplicada, dentro de los márgenes de nuestros sistemas notarial y registral, de acuerdo a lo señalado en la propuesta estaría dentro de los límites legales de los referidos sistemas, con lo cual resultaría válida la propuesta, se debe tener en cuenta en manos de que institución se tenga esta herramienta, para que pueda ser accesible a todos , ya que muchas veces se le asignan costos elevados a los procedimientos lo cual aleja al público.

---

**Entrevistado N.º 04**

Considero que debe ser el notario quien se encuentre dotado de los mecanismos suficientes a fin de poder determinar que los documentos que se presentan ante su despacho no se encuentran adulterados.

Por otro lado, registralmente si existen mecanismos implementados para prevenir la presentación de documentos adulterados, como es la Plataforma de Servicios Institucional, donde el registrador puede verificar que la persona que presenta la escritura pública se encuentra autorizada por el notario.

---

**Entrevistado N.º 05**

Considero que a la fecha el sistema registral aun cuando se encuentra digitalizado no nos brinda todas las herramientas para detectar el fraude inmobiliario, por poner un ejemplo se adjuntan partidas expedidas por Reniec con datos de confirmación no válidos digitalmente, así como apostillas en documentos extranjeros que no tienen datos de confirmación válido.

Si podría ser una implementación atendible toda vez que viene de la validación de los documentos y de la verificación de la identidad de los contratantes.

---

**Entrevistado N.º 06**

En nuestro sistema registral es muy difícil comprobar el fraude, toda vez que, éste se produce fuera de la esfera registral, muchas veces se produce en el ámbito de un funcionario que está autorizado para otorgar estos instrumentos o tiene poder fedante para otorgarlos; por ejemplo, un notario, juez civil (en el otorgamiento judicial), juez de paz, árbitros (antes de la reducción de sus facultades), cónsules (cuando ante ellos se celebran actos jurídicos).

En el caso peruano, si existe un sistema digital para la presentación de títulos, se llama SID – Sistema de Intermediación Digital, mediante el

cual el notario presenta obligatoriamente algunos actos o contratos y facultativamente otros, permitiendo hacer un mejor control de la seguridad de los actos o contratos extendidos por éste. Asimismo, el Registro por interoperabilidad cuenta con acceso al RENIEC, sin embargo, éstos no permiten verificar una suplantación, ya que la verificación de la identidad es parte de la función notarial; el Registro a lo mucho puede verificar la concordancia entre los datos de los otorgantes.

---

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que el sistema Registral para detectar ante el fraude inmobiliario; dificulta detectar y comprobar lo que sucede fuera del campo registral considerando que el filtro del funcionario como juez y notarios deben tener un control estricto al aplicar sus instrumentos judiciales.

---

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas*

**Tabla 11**

*Pregunta N.º 04 ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
Es un intento para frenar el fraude inmobiliario, el apoyo de la tecnología debe ayudar a disminuir estos casos de fraude, los que no se eliminaran en su totalidad.	La ley 30313, por sí sola no es suficiente para frenar los casos de fraude inmobiliario, pues puede darse el caso en el que tu propiedad es transferida y el titular, no se da por enterado.  Por eso es importante concientizar a las personas sobre el servicio de alerta registral, servicio por el cual el titular, es notificado sobre la presentación de cualquier título sobre tu propiedad, sobre tu empresa o sobre un poder o mandato, que el que “supuestamente” se haya participado. Asimismo, tenemos el acto registral inmovilización de partida, por el cual, cualquier propietario manifiesta su voluntad de no trasferir su propiedad hasta por el plazo de 10 años.
<b>Entrevistado N.º 03</b>	<b>Entrevistado N.º 04</b>
En mi opinión la Ley 30313, no soluciona en sí el problema de la suplantación y/o falsificación, como tampoco el problema de la doble venta de predios, su remedio es tardío y colisiona con principios básicos	El procedimiento administrativo de oposición y cancelación de asientos registrales irregulares aprobado a partir de la Ley 30313 y su Reglamento a la fecha viene siendo efectivo para poder determinar aquellos casos donde se ha extendido un asiento de

---

del sistema registral, debe buscarse soluciones de prevención, es decir antes de la contratación o inscripción, más no con el derecho ya ganado o inscrito.

inscripción sobre la base de documentación falsa o donde se haya incurrido en suplantación de identidad; sin embargo, este procedimiento está diseñado únicamente para que sea el funcionario competente quien acuda a la SUNARP para solicitar la cancelación del asiento irregular, siendo que el usuario afectado no puede acudir directamente a la Sunarp, debiendo previamente presentar su denuncia al funcionario competente, quien muchas veces, por la carga laboral u otras circunstancias, no realiza la indagación correspondiente en tiempo oportuno, lo que genere que en dicho iterín, en la partida registral se estén inscribiendo actos posteriores a partir del asiento irregular.

Por otro lado, se ha omitido establecer la correlación entre el registro de sucesiones intestadas y de propiedad inmueble, a efectos de extender asiento de correlación en ambas partidas de advertir suplantación de identidad o falsedad documentaria.

Finalmente, el plazo establecido en el art. 62.1 del Reglamento de la Ley 30313 resulta mínimo para el caso del registro de propiedad inmueble, por cuanto muchas veces el propietario toma conocimiento mucho después de que su identidad ha sido suplantada. En todo caso, se debe implementar un mecanismo informático para que todo usuario con propiedad inscrita en SUNARP cuenta obligatoriamente con el servicio de alerta registral, a fin de poder detectar a tiempo los casos de fraude inmobiliario.

---

**Entrevistado N.º 05**

Si bien no es la solución a todo el problema, se agilizan y otorgan celeridad a casos detectables oportunamente, para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

---

**Entrevistado N.º 06**

No es una solución completa, pero ha creado un procedimiento sumario (o corto) para la oposición de títulos fraudulentos e incluso la cancelación (administrativa) de asientos registrales, aquello que tomaría años a través del Poder Judicial.

---

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que la ley 30313 no aporta para una solución para el titular debido a que no es una solución al problema para prevenir o anular acciones fraudulentas.

---

**Fuente:** entrevista aplicada a los especialistas.

**Tabla 12**

*Pregunta N.º 05 Según Alan Pasco Arauco (2019); “La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable.” Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al tercero de buena fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
<p>Es que el procedimiento registral y los principios registrales no están pensados en la mala fe, ello da posibilidad que propietarios sin manifestar su voluntad pierdan sus bienes, hecho que debe ser corregido para tener un registro con mayor seguridad.</p>	<p>El sistema jurídico peruano protege al tercero de buena fe en tanto haya actuado de forma diligente y prudente en todas las etapas de la adquisición del derecho, según sentencia del Tribunal Constitucional del Expediente N°00018-2015-PI/TC.</p> <p>En ese sentido, el derecho de buena fe, puede ser cuestionado y por ende no es inatacable, por lo que no estamos de acuerdo con dicho enunciado.</p>
<b>Entrevistado N.º 03</b>	<b>Entrevistado N.º 04</b>
<p>Resultaría ser una expresión dogmática o un ideal para cualquier sistema registral, sin embargo, en la práctica se ve muchas veces inalcanzable, como la seguridad jurídica misma.</p>	<p>En la práctica se ha evidenciado que muchas veces el tercero simula la celebración de un contrato oneroso de buena fe, a fin de encontrarse protegido por el sistema, y siendo que la mala fe es difícil de ser probada, toda vez que la buena fe se presume, sin necesidad que el tercero tenga que probar su integridad, es ahí donde el titular se encuentra desprotegido, por lo que en la actualidad dicha frase en algunas oportunidades resulta incierta.</p>
<b>Entrevistado N.º 05</b>	<b>Entrevistado N.º 06</b>
<p>Hoy por hoy la afirmación antes citada resulta ser una verdad a medias, toda vez que si bien el adquirente de buena fe contrata sobre la base del registro la misma se vuelve atacable por situaciones ajenas a los mismos registros como la verificación de la posesión del bien y otros datos fuera del registro que permitan proteger al verdadero titular del derecho.</p>	<p>A la fecha, el Registro continúa publicitando los actos y derechos debidamente inscritos, si existiera alguno que adolezca de suplantación o falsificación, es importante que el administrado aproveche los recursos del Registro como los servicios de alerta registral o la inmovilización temporal de partida. Mediante estos mecanismos, la propiedad seguramente estará protegida, siempre y cuando del otro lado, el propietario sea diligente.</p>



---

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que tomarían años aplicando el dogmatismo para cualquier sistema registral sea cuestionado el derecho de buena fe, debido que en la practica el tercero simula la buena fe celebrando un contrato oneroso de verse en el sistema bien protegido.

---

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas.*

### Tabla 13

*Pregunta N.º 06 ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar de que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos de sus derechos sobre la propiedad?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
Si el conocía de estos actos ilícitos no debe ser protegido, el problema es que si no pudo conocer de los actos ilícitos y la consecuencia es el despojo al verdadero titular.	El titular original lamentablemente, se encuentra es una situación muy delicada pues se ha puesto por delante la seguridad jurídica en el tráfico de bienes, que el derecho de titular registral. Creo que adoptar una posición distinta resultaría mucho más grave, pues detendría las transferencias de propiedad, al no tener la seguridad de que lo que se ha comprado es de uno, lo que ocasionaría una gran pérdida en la economía del Perú.  En cualquiera de los casos en titular original puede solicitar una indemnización a los responsables, de despojo injustificado de la propiedad inclusive, demandar al propio Estado Peruano.
<b>Entrevistado N.º 03</b>	<b>Entrevistado N.º 04</b>
Ya a nivel jurisdiccional se está tomando como referencia el convertir nuestro sistema en uno constitutivo y discute mucho el principio de la buena justamente por la colisión de este principio con actos de falsificación y/o suplantación ya que genera una indefensión del verdadero titular.	Conforme lo indico líneas arriba, en la practica el tercero se ha dotado de mecanismos suficientes para hacer prevalecer sus derechos frente al titular registral, toda vez que no necesita probar su buena fe y la contratación a título oneroso suele ser simulada.  Al respecto, es necesario implementar mecanismos adicionales a fin de poder reconocer a aquel que de mala fe contrata sobre la base de un asiento registral fraudulento, ello es posible a partir del

---

reconocimiento de la contratación onerosa, donde el notario debe corroborar que dicho acto no está siendo simulado, donde se verifique el pago (onerosidad) directamente al titular registral.

El notario actualmente cuenta con mecanismos sufrientes para evitar la suplantación de identidad a partir del uso de la Plataforma RENIEC para la comparación biométrica y la verificación de los medios de pago y transacciones realizadas para el contrato a celebrar, establecidos en el De. Leg. 1049.

<b>Entrevistado N.º 05</b>	<b>Entrevistado N.º 06</b>
<p>Mi posición sería que no respaldo la adquisición de bienes adquiridos sobre actos ilegales o ilícitos y que mucho menos despojen al verdadero titular, sin embargo, es menester seguir implementando mecanismos que permitan minimizar esta clase de actos ilícitos que garanticen la seguridad jurídica.</p>	<p>Si bien es cierto, es posible que se haya generado un tracto sucesivo, donde un tercero de buena fe haya ingresado al dominio del predio, la garantía de presumir que lo hizo de buena fe. Como solución, lo que se debería hacer, es mejorar los sistemas de indemnización o reparación a las personas afectadas por este método ilegal de transferir la propiedad; toda vez, que, producida la pérdida del dominio, no se podrá recuperar, solo se podrá optar por la respectiva indemnización.</p>

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que no respaldan dicha posición sobre la adquisición de bienes ilegales, menos el despojo del título de una propiedad a un ciudadano se discute mucho el principio de la buena justamente por la colisión de este principio con actos de falsificación creando una colisión.

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas*

#### **Tabla 14**

*Pregunta N.º 07 De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
<p>Al adquirente de buena Fe, confió en lo que el registro publicita de acuerdo a los principios registrales, otros deben resarcir el daño causado por no haber cumplido a cabalidad, de</p>	<p>Con el despojo de la propiedad del verdadero titular se ha cometido un solo hecho injusto. En ese sentido, despojarle la titularidad al tercero registral sería cometer otro hecho injusto. Por lo</p>

---

ser el caso, con la verificación de las personas que considero que dos hechos injustos no que se presentaron para realizar la hacen uno justo, por lo que a nuestro criterio transferencia correspondería la titularidad al tercero registral. Asimismo, por las razones de seguridad jurídica en el tráfico de bienes.

---

**Entrevistado N.º 03**

El principio básico de todo ordenamiento jurídico es el que el Estado brinde seguridad jurídica, la misma que debe estar presente para poder proteger los derechos del verdadero propietario, mas no los que se amparan en un principio registral que colisiona con las normas que supuestamente dan seguridad.

**Entrevistado N.º 04**

Se debe verificar cada caso en concreto a fin de determinar si el tercero es de buena fe y si tuvo las diligencias necesarias a fin de poder determinar que no contrataba en mérito a un acto anterior fraudulento. Así también, se requiere determinar previamente si no existió una simulación de contrato.

En ese sentido, no es posible que en lo general se pueda determinar si se debe priorizar los derechos del titular o del tercero de buena fe, sino que deben existir lineamientos específicos a fin de priorizar los derechos de uno de los dos.

---

**Entrevistado N.º 05**

A mi criterio le correspondería el derecho al tercero registral, toda vez que hoy por hoy existen mecanismos públicos y hasta gratuitos que permiten al propietario inscrito actuar diligentemente y de la mano del registro salvaguardar su derecho (como por ejemplo la inmovilización de la partida y alerta registral), en todo caso quien adquiere de buena fe cuenta únicamente de la garantía registral. En ese sentido, se privilegia la diligencia y prudencia con la actúa el tercero registral confiando en nuestro sistema jurídico.

**Entrevistado N.º 06**

Claramente, ambos tienen derecho, sin embargo, la ley es la que ha creado una fórmula para resolver este debate; si, un tercero, respecto de quien se presume no conoce vicio o dolo y asimismo paga (título oneroso) por el acto traslativo, conservará su propiedad. De modo que, no existe mucho espacio a elegir, sino a aplicar una regla legal.

Lo ideal es que el propietario que figura en el Registro sea el verus dominus.

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que como principio básico el estado debe brindar seguridad jurídica protegiendo al verdadero titular de la propiedad, considerando que no es justo despojarle la titularidad al tercero registral.

---

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas.*

**Tabla 15**

*Pregunta N.º 08 ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014º del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
El principio no se debe modificar, lo que debe mejorar son la seguridad en los instrumentos para realizar la transferencia e identificación de los titulares registrales.	Considero la solución no está en la modificación del art. 2014 del código civil, si no por el contrario crear mayores y mejores mecanismo de protección al titular registral, de tal forma que no llega a aparecer un tercero registral, pues en este escenario sería este último a quien demostrada su diligencia se le daría el derecho sobre el bien.
<b>Entrevistado N.º 03</b>	<b>Entrevistado N.º 04</b>
En mi opinión si deberá existir una modificación de este dispositivo legal, tomando como punto de partida la seguridad jurídica como bien supremo ya que la aplicación de este principio (Art. 2014 del CC), genera en la actualidad un menoscabo en el verdadero titular.	Si debería existir una modificación de dicho artículo, a fin de no dotar al tercero registral de todos los mecanismos para poder simular un contrato que aparente ser oneroso y que de su sola celebración se presuma su buena fe, siendo que no existen elementos específicos para que el titular cuyo derecho ha sido despojado (de ser el caso), pueda comprobar ante el órgano jurisdiccional que existe mala fe en la celebración del contrato por parte del tercero registral.
<b>Entrevistado N.º 05</b>	<b>Entrevistado N.º 06</b>
No considero que sea necesario modificar el artículo 2014 del CC, lo que sí es menester es seguir creando mecanismos que permitan al verdadero propietario garantizar que los actos jurídicos que ingresan al registro cuenten con la anuencia e intervención del mismo, anulando con ello acciones fraudulentas que afecten la seguridad jurídica.	Ya se ha modificado en el sentido que la protección no solo emane de los asientos de inscripción, sino que se extienda a los títulos archivados, si es que en estos se encuentran el vicio o elemento nulificante. Lo que se debería mejorar, son los métodos traslativos y herramientas de seguridad de notarios u otros funcionarios autorizados para suscribir actos traslativos.
<b>Deducción:</b> En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que consideran que el artículo 2014 no debe modificarse ya que existe un menoscabo hoy en día, debiendo existir una seguridad jurídica obteniendo mecanismos de protección al titular registral.	

*Fuente: entrevista aplicada a los especialistas.*

**Tabla 16**

*Pregunta N.º 09 A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?*

<b>Entrevistado N.º 01</b>	<b>Entrevistado N.º 02</b>
Se incrementó el ingreso de títulos por plataformas digitales lo que ha logrado el descenso de este tipo de fraudes, así como uso de biométrico, lo que debe ampliarse con la firma electrónica por tener DNI electrónico.	Definidamente la pandemia por la covid-19 ha traído muchos cambios en la instituciones públicas y privadas. El registro no ha sido ajeno a los cambios y avances tecnológicos, pues ahora se permite el ingreso de mayores actos al sistema de intermediación digital, creando la política “cero papel” medio por el cual se falsificaban los instrumentos públicos, de esta forma se viene disminuyendo la posibilidad de fraude inmobiliario.
<b>Entrevistado N.º 03</b>	<b>Entrevistado N.º 04</b>
Con la pandemia inicio también una nueva etapa en la vida de la contratación, estamos frente a nuevas formas de acceder a la contratación por medios electrónicos o digitales, los cuales, si no tienen una buena base sobre principios básicos como el de seguridad jurídica, podrán ser no una nueva herramienta, sino un obstáculo para nuestro sistema tanto notarial como registral, ya que incrementarían los fraudes y los eventuales despojos del derecho de propiedad.	La digitalización de la mayoría de los servicios notariales y registrales conllevaría a una tendencia a la suplantación de identidad por cuanto el contratante no se apersona a oficina para la suscripción de los documentos pertinentes; sin embargo, se han adoptado los mecanismos necesarios (como es la firma digital y la presentación de instrumentos públicos a través del Notario), a efectos de evitar casos de fraude o corrupción por cuanto el procedimiento se ha vuelto más transparente, toda vez que a través de nuestras plataformas digitales es el mismo usuario quien puede dar seguimiento del procedimiento solicitado.  Para ello, la firma digital juega un rol importante a efectos de que esta no pueda ser usada por otra persona distinta al usuario titular, lo que otorga mayor confianza al momento de la suscripción de los documentos notariales.
<b>Entrevistado N.º 05</b>	<b>Entrevistado N.º 06</b>
Considero que el fraude inmobiliario después del inicio de la pandemia se ha minimizado, toda vez que la tecnología con	Si bien es cierto, el crecimiento del rubro inmobiliaria acelera acorde al mercado, siendo este modelado por la oferta y la demanda, el

---

firma digital se ha convertido en una medida eficaz para la lucha contra el fraude inmobiliario, al prescindir del soporte papel en el procedimiento registral, asimismo ha permitido simplificar las actuaciones o medidas internas relacionadas a la gestión de trámite de documentos, toda vez que el título electrónico ingresa directamente a la bandeja del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, garantizando la seguridad jurídica de los actos jurídicos .

fraude inmobiliario no es una estadística tan envolvente de casos por los cuales se haya producido la transferencia de un predio. Es más, la estadística arrojaría que, en comparación a los títulos inscritos cada día, los títulos reportados por falsificación o fraude serían irrisorios.

---

**Deducción:** En respuesta a la pregunta planteada a los seis expertos encuestados acordaron, que la pandemia cambio totalmente a todas las instituciones públicas, obligando cero por ciento en papel, lo cual ha disminuido la problemática del fraude inmobiliario comenzando una nueva etapa digital.

---

**Fuente:** *entrevista aplicada a los especialistas.*

## **V. Conclusiones.**

Primero: Se concluye que los derechos de propiedad deben ser de aplicación universal entre otro tipo de normas similares a esta, ya que la Const. prevé derechos de propiedad, los cuales no pueden ser vulnerados ante ningún evento, por lo que los propietarios de los bienes deben estar siempre protegidos de personas que obtienen la propiedad “De Buena Fe”, con antecedentes de hechos ilícitos. Por lo tanto, de cara al libre comercio, la protección de los propietarios y los derechos de propiedad siempre debe ser una prioridad.

Segundo: de conformidad con la Ley N.º 30313 y normas conexas, se han presentado casos específicos de creación de objeciones por parte de los notarios en los procedimientos de registro (suplantación de identidad o falsificación de documentos), así como teorías específicas sobre suprimir las restricciones registrales para evitar el fraude inmobiliario.

Tercero: El registro de bienes inmuebles, es de gran importancia, ya que es una herramienta que contribuye al desarrollo económico y social de nuestro país. De hecho, los individuos confían en el contenido del registro y realizan diversas negociaciones jurídicas, utilizando sus recursos económicos de acuerdo a su conveniencia. Pese a ello, el sistema de registro, cuando se detectan errores u omisiones, permite que se produzca el fraude inmobiliario, debido a que se registran actos contrarios a la ley, con base en documentos falsos y en sustitución de la identidad del licenciante.

Cuarto: Los métodos y artificios estudiados en nuestra investigación son: falsificación de documentos y suplantación de identidad. En general, puede incitar a error a los notarios y registradores. Sin embargo, aún existen casos en los que notarios y registradores incurren en esta práctica fraudulenta. Sin embargo, que el correcto desempeño de sus funciones le permitiría actuar con mayor seriedad y advertir sobre supuestos que pongan en peligro al patrimonio en general.

## **VI. Recomendaciones.**

Primero: Se recomienda reforzar con un proyecto de ley el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, sobre la inviolabilidad del Derecho de propiedad, ya que este Artículo fue creado hace muchos años cuando los ciudadanos buscaban proteger sus bienes. El Congreso de la República debe promover una legislación que dé un escudo protector a esta norma, enfocándose en el problema entre particulares, y que exija a los operadores legítimos que den prioridad a los propietarios sobre los terceros de buena fe ante cualquier evento en contrario.

Segundo: Como resultado de esta investigación, se puede proponer como recomendación: Una reforma sensata al Art. 2014 del Código Civil, que trata sobre el principio de La Buena Fe pública Registral. Teniendo en cuenta los dictámenes y un riguroso estudio de las secuelas sociales y jurídicas de estos temas, estas determinaciones deberán ser realizadas y dirigidas por expertos en la materia, de conformidad con la ley y con inferencia en la realidad actual, en merced de los ya perjudicados.

Tercero: El comportamiento agresivo como ocupaciones ilegales de terrenos, comercio ilegal de dominios y otros, son conflictos sociales que se han producido en los últimos años. Para obtener una propiedad hoy en día es muy complicado; enfáticamente la colaboración de los operadores en dichos traspasos como negociación (representante de inmuebles), necesariamente deben encontrarse inscrito en Ministerio de vivienda y saneamiento (ley 2908). Para que cuando el ciudadano desee adquirir una propiedad se encuentre bien asesorado por un experto experimentado en el tema. Los magistrados que consideren que existe una contraposición de conveniencia, también deben seguir varios pasos para resolver dichos conflictos a través de una jurisdicción abierta basada en procesamientos y casos específicos.



## **Bibliografía**

- A, J. A. (2017). *DERECHOS REALES*. Pasaje María Auxiliadora 156, Lima 5, Perú: Gráfica Educativa).
- Arauco, A. P. (2018). *Fraude inmobiliario- Analisis para una efectiva defensa lega de la propiedad*. Lima: Gaceta Juridica.
- Arauco, A. P. (2019). Actúa de mala fe quien compra un inmueble. *Diálogo con la jurisprudencia*, 46-47.
- Ayala, O. H. (2013). *La problematica de la buena fe del tercero registral*. Lima : El Búho E.I.R.L.
- Bárceñas, C. A. (2010). DESARROLLO SOSTENIBLE Y POLÍTICAS PÚBLICAS EN ESPAÑA. *gs-Gaceta Sindical Reflexion y debate Nº 14*, 320-321.
- Barrón, G. H. (2010). *Derechos Reales*. Lima : E,ditorial San Nlarcos E.1.R.1,.
- Barrón, G. H. (2015). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ey peruana del notariado. *IUS*, 2,3.
- Barrón, G. H. (2018). *Fraude Inmobiliario y principio de fe publica registral en el Derecho Peruano*. Mancha: Tesis Doctoral.
- Bolaños, J. J. (Enero - Abril 2010). ¿Quién puede responder civilmente en el fraude inmobiliario? *Revista de Ciencias Juridicas Nº 121 (67-106)*, Pag. 94.
- Carlos Ferdinand, C. V. (1994). *Derechos Reales II Edicion*. Lima: Cultural Cuzco.
- Egg, E. A. (2011). *Aprender a investigar : nociones básicas para la investigación social*. Argentina: Editorial Brujas.
- Enrique Varsi, R. (2019). *Ttratado de Derechos Reales - Posecion y Propiedad - Tomo II*. lima: Fondo Editorial - Universidad de Lima .
- Erenchun, A. F. (La Plata - 2016). Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral. *La Defensa*, 12.
- Falcón, A. P. (2017). *SEGURIDAD JURÍDICA*. Huanuco.
- García, J. M. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral O Hipotecario. Tomo II. El concepto de Tercero*. ESPAÑA: Editorial Aranzadi.
- Gomez Jara, T. d. (2017). *Metodologia de la Investigacion*. San Juan Tlihuaca,; Grupo Editorial Patria®.
- Guillermina, B. P. (2017). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN TERCERA EDICIÓN*. SAN JUAN TIHUACA-MÉXICO: GRUPO EDITORIAL PATRIA.

- Hector Enrique, L. M. (2012). *La posesion y la Posecion Precaria. El nuevo concepto precario y la utilidad del actual regulacion en el Derecho Civil Peruano- II edicion* . Lima : Motivensa.
- Hernandez Sampieri, R. (2014). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN - 6TA EDICIÓN*. MEXICO DF: MAC Graw Hill Education.
- John M. Dirkx, P. (1996). *Midwest Research - to- Parctice Conference*. Lincoln Nebraska: ERIC Full Text Provided By .
- JorgeJiménezBolaños. (mayo-agosto 2011). ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIOA LA LUZ DE NUESTRA JURISPRUDENCIA. *Revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116)* , 83.
- La Cruz Berdejo, J. L. (2011). *DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL*. MADRID: EDITORIAL CIVITAS.
- Márquez, F. C. (2017). Instrumentos De Recoleccion de Datos. *Metodología I*, 1- 8.
- Navas, F. T. (2007). *Aspectos Jurídicos De Desarrollo*. Costa Rica: Ciencias Económicas.
- Omura, R. J. (2014). *Introducción a la investigación cualitativa*. Lima : Fondo Editorial de la U niversidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Oviedo, J. C. (2009). *el Saneamiento de la propiedad inmueble en la jurisprudencia civil y regisrtral*. Lima : Gaceta Juridica.
- Pareja, E. P. (2002). La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda. *Ius et veritas* 24 , 83.
- Pasco Arauco, A. (2017). *Derechos reales : análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. Lima: Impr. Edit. El Búho.
- Pasco, J. O. (2017). *La propiedad y sus formas de formalización* . Lima.
- Peruano, C. C. (1984). *Decreto Legislativo N° 295* . Lima : Diario el Peruano.
- Pozo Sanchez, j. (2015). Se Acabo el fraude inmobiliario? *IUS* 360, 61.
- Ramirez, E. A. (2011). ¿Es Necesaria La Inscripcion De La Transferencia Delinmueble En El Registro Publico? *Informe Practico Registral*, 1.
- Razo, C. M. (2011). *Como Elaborar Y Asesorar Una Investigacion De Tesis*. MEXICO: D.R. © 2011 por Pearson Educación de México, S.A. de C.V.
- Rimascca Huarancca, A. (2015). *El Derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. LIMA: GACETA JURIDICA.
- Robles, W. J. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima : Instituto Pacifico.


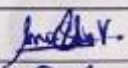
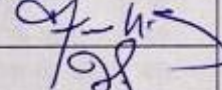
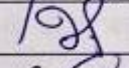
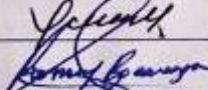
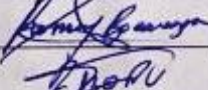
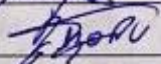
- Rozas, F. E. (2015). La Muerte de la buena Fe Registral. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 321-331.
- Sabino, C. (1992). *EL PROCESO DE INVESTIGACIÓN*. Caracas: Publicado también por Ed. Panamericana, Bogotá, y Ed. Lumen, Buenos Aires .
- Salazar, P. H. (2008). *Utilización de métodos cualitativos para realizar estudios de usuarios*. Mexico: DR UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.
- Saleilles, M. R. (1909). *La posesión. Elementos que la constituyen y su sistema en el código civil del imperio Aleman*. España: Librería General de Victoriano Zuares.
- Sandoval, J. L. (2017). Muerte Anunciada Del Sistema Registral. *Revista Postgrado, Scientiarvm* P. 25 - 30.
- Saquei Olivares, M. (2015). EL FRAUDE INMOBILIARIO EN CHILE . <https://fojas.conservadores.cl/wp-content/uploads/2015/05/Ponencia-Marco-A-Sepu%CC%81lveda.pdf>, 3.
- Serrano Alonso y Serrano Gómez, E. S. (2005). *Manual de Derechos Reales*. Madrid : EDISOFER S.L.
- Torres, C. A. (2010). *Metodología de la Investigación*. Bogota - Colombia: Editor: Orlando Fernández Palma.
- Urbano, J. A. (2014). *Técnicas Para Investigar* . Cordoba-Argentina : Editorial Brujas .
- Urbano, J. Y. (2014). *Tecnicas Para investigar*. Cordova - Argentina: Editorial Brujas.
- Valdez, J. A. (2013). *Diccionario Civil*. Lima : Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.

## **ANEXOS**

**ANEXO N.º 1**

**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC: 20176360497	
SUNARP - ZONA REGISTRAL N° V - SEDE TRUJILLO		
Nombre del Titular o Representante legal:	DNI: 17818600	FIRMA 
FERNANDO LUIS CASTILLO MENDOZA		
Nombres y Apellidos		
Ana Claudia Alva Valera	46829857	
JUAN JERONIMO MUÑOZ DO	4251437	
JULIO CESAR MORÁN COSTA	47148352	
Wanda M <sup>a</sup> Zaquea Arcañate	18114820	
ROSSMERY ELIZABETH BOCANEGRA BRIONES	42940490	
RENZO PRIETO VILLENA	46294138	

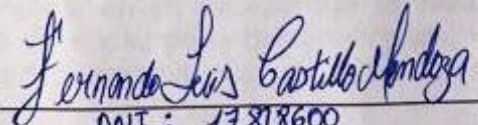
**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [ X ], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación: Defraudación Inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.	
Nombre del Programa Académico OBTENER TITULO DE ABOGADO	
Autor: Nombres y Apellidos	
ADRIANA CAROLINA MENDOZA RAMOS	DNI : 45474893
RUBEN ANTONIO ROMANI RENDON	DNI : 40329751

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha:

Firma:   
DNI : 17818600

*(Titular o Representante legal de la Institución)* (\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo- Artículo 7º, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

## ANEXO: N.º 2 – Matriz de Categorización.

Problema general	Objetivo general	Supuesto general	Categorización	Subcategorías	Metodología
¿De qué manera las estafas inmobiliarias vulneran los derechos del legítimo propietario?	Análisis de imperfección en la fe pública en los registros públicos relacionados con fraude inmobiliario en la superintendencia nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral V sede Trujillo.	Los derechos de propiedad son fuertemente violados, y el Estado es el garante de la inviolabilidad de la propiedad según el artículo 70 constitución de 1993 de nuestro estado peruano.  Debiendo hacer cumplir a uno utilizando instrumentos engañosos para lesionar a un titulado con propiedad o tercero de buena fe.	Principios del registro público de acreencia en el derecho nacional  Fraude inmobiliario	Mecanismos de intervención del Registro Público De Trujillo sede V  Facultades de registros públicos sede V Trujillo  Filtro riguroso del Sistema Registral sede V de Trujillo  Sistema Registral.  Los actos fraudulentos.  Conductas preventivas para evitar los fraudes inmobiliarios.  Fraude de identidad  Seguridad de los instrumentos para identificación de los titulares.  Ampliación de la firma electrónica.	<b>Enfoque:</b> cualitativo  <b>Tipo de investigación:</b> básica  <b>Diseño de estudio:</b> explicativo en relación con la teoría fundamentada  <b>Técnicas e instrumentos:</b>  - Técnicas - Las entrevistas y análisis documentales.  - Instrumento – guía de entrevistas y guía de análisis documental.
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Supuesto Especifico			
<p><b>Nº1</b> ¿Cuáles son los principales motivos que causan los fraudes inmobiliarios, a nivel de notarías y de registros públicos?</p> <p><b>Nº2</b> ¿Son suficientes los actuales mecanismos puestos en marcha por nuestro sistema de justicia de cara a combatir eficazmente el fraude inmobiliario?</p> <p><b>Nº3</b> ¿Cómo contribuyen los mecanismos legales a la lucha contra el fraude inmobiliario en materia notarial y registral en el sistema jurídico peruano?</p>	<p><b>Objetivo Especifico N.º 1</b> Análisis de imperfección en la fe pública en los registros públicos relacionados con fraude inmobiliario en la SUNARP de la Zona Registral V sede Trujillo</p> <p><b>Objetivo Especifico N.º 2</b> Identificar el rol en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la SUNARP Zona Registral V sede Trujillo</p> <p><b>Objetivo Especifico N.º 3</b> Considerar que amparo ofrece nuestro sistema registral en la adaptación del origen de la fe pública registral en los sucesos de fraude inmobiliario en la SUNARP zona registral V sede Trujillo</p>	<p>El fraude inmobiliario en sus formas más comunes crea expropiación ante una propiedad generando el derecho a reclamar que hace imposible una solicitud hasta el final del proceso de ejecución en nulidad de acto jurídico.</p> <p>El acto negativo de apropiación indebida provocada por el fraude inmobiliario está asociado a un tercero de buena fe, lo que se traduce en pérdidas económicas, interminables procesos judiciales y menor inversión privada.</p>	La ley 30313		

**ANEXO: N.º 3**  
**GUÍA DE ENTREVISTA**

TÍTULO:

**Defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.**

**I. Datos generales:**

**Entrevistado:**

.....  
**Edad:** ..... **Género:** .....  
**Cargo:** .....  
**Institución:** .....  
**Entrevistadores:** .....  
**Fecha:** ..... **Hora:** .....  
**Lugar:** .....

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Análisis de imperfección en la fe pública en los registros públicos relacionados con fraude inmobiliario en la superintendencia nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral V sede Trujillo, 2022.

**Preguntas:**

1. ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

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

2. En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

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

3. ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

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

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Identificar el rol en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los registros Públicos Zona Registral V sede Trujillo, 2022.

4. ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

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



5. Según Alan Pasco Arauco (2019); “La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable.” Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

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

6. ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar de que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

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

**OBJETIVO ESPECÍFICO 3**

Considerar que amparo ofrece nuestro sistema registral en la adaptación del origen de la fe pública registral en los sucesos de fraude inmobiliario en la superintendencia nacional de los registros públicos zona registral V sede Trujillo, 2022.

7. De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

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

8. ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

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

9. A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

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

---

Firma del entrevistado:  
Apellidos y Nombres:  
DNI:

## ANEXO N.º 04 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

Trujillo, 19 de mayo del 2022

CARTA DE INVITACIÓN N°01

**Dr. Salinas Ruiz Henry Eduardo**

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

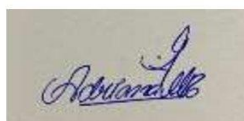
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estamos realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **Defraudación Inmobiliaria y la inscripción en el registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado la presente investigación tiene por finalidad *analizar el uso indebido de los mecanismos de inscripción de la propiedad, la fe pública registral, relacionada con el fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la zona Registral V sede Trujillo 2022,* y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invitamos a colaborar con nuestra investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguros de contar con su apreciada participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le extiende los instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Agradecemos gentilmente su participación y colaboración

Atentamente.



**Adriana Carolina Mendoza Ramos**



**Rubén Antonio Romani Rendon**

**VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS**

**INSTRUCTIVO PARA JUICIO DE EXPERTOS**

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	SALINAS RUIZ, HENRY EDUARDO
Grado Académico	DOCTOR
Mención	GESTIÓN PÚBLICA Y GOBERNABILIDAD
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos? Explique su respuesta.			x	
2. En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble? Explique su respuesta.			x	
3. ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos? Explique su respuesta.			x	
4. ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario? Explique su respuesta.			x	
5. Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho? Explique su respuesta.			x	
6 ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar de que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular			x	

de sus derechos sobre la propiedad? Explique su respuesta.				
7. De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión? Explique su respuesta.			x	
8. ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos? Explique su respuesta.			x	
9. A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario? Explique su respuesta.			x	

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Trujillo, 19 de mayo del 2022

**CARTA DE INVITACIÓN N°01**

Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

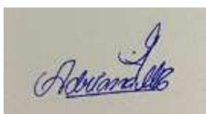
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estamos realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **Defraudación Inmobiliaria y la inscripción en el registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado la presente investigación tiene por finalidad *analizar el uso indebido de los mecanismos de inscripción de la propiedad, la fe pública registral, relacionada con el fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la zona Registral V sede Trujillo 2022,* y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invitamos a colaborar con nuestra investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguros de contar con su apreciada participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le extiende los instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Agradecemos gentilmente su participación y colaboración

Atentamente.



**Adriana Carolina Mendoza Ramos**



**Rubén Antonio Romani Rendon**

**VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS**

**INSTRUCTIVO PARA JUICIO DE EXPERTOS**

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA.
Mención	EN DERECHO
Firma	



ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?			X	
2. En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?			X	
3. ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?			X	
4. ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?			x	
5. Según Alan Pasco Arauco (2019); “La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable.” Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?			x	
6 ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar de que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?			x	

<p>7. De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?</p>			
<p>8. ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos? ¿Porqué? Sustente su respuesta.</p>		<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>9. A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?</p>		<input checked="" type="checkbox"/>	



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Trujillo, 19 de mayo del 2022

**CARTA DE INVITACIÓN N°01**

Dra. Yrma Consuelo Yataco Barrón

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

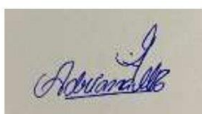
Nos es grato dirigirnos a Ud., para expresarle nuestro respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estamos realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **Defraudación Inmobiliaria y la inscripción en el registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado la presente investigación tiene por finalidad *analizar el uso indebido de los mecanismos de inscripción de la propiedad, la fe pública registral, relacionada con el fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la zona Registral V sede Trujillo 2022,* y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invitamos a colaborar con nuestra investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguros de contar con su apreciada participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le extiende los instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Agradecemos gentilmente su participación y colaboración

Atentamente,



**Adriana Carolina Mendoza Ramos**



**Rubén Antonio Román Rendón**

**VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS**

**INSTRUCTIVO PARA JUICIO DE EXPERTOS**

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- Claridad en la redacción.
- Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	YATACO BARRÓN YRMA CONSUELO
Grado Académico	MG.
Mención	EN DERECHO
Firma	 <hr/> Yrma Yataco Barrón

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL EXPERTO			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?			x	
2. En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?			X	
3. ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?			X	
4. ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?			x	
5. Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?			x	
6 ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar de que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?			x	
7. De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero			x	

<p>propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?</p>			
<p>8. ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos? ¿Explique, por qué?</p>		<p>x</p>	
<p>9. A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?</p>		<p>x</p>	



## ANEXO N.º 05 – ENTREVISTAS

### ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

RENZO PRIETO VILLENA

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

El tercero registral es aquella persona que adquiriendo un derecho a título oneroso no puede verse afectado por la posterior anulación de derecho del otorgante, en ese sentido, en tanto el adquirente de buena fe, desconozca que el título por el cual adquirió su otorgante, ha sido suplantado o falsificado, el tercero de buena fe, quien adquiere su derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo, no puede verse afectado.

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

Respecto la función calificadora de las instancias registrales comprende, entre otras, la verificación de la autenticidad de los documentos presentados, según lo dispuesto por el artículo 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Este artículo concordado con el artículo 36 se establece que detectada la presunta falsedad, en tanto se encuentre en trámite su acreditación o, formulada o dispuesta, se dispondrá la emisión de una tacha por falsedad documentaria, y ante el eventual desistimiento de la rogatoria sólo dará lugar a la devolución de la documentación no comprendidos en la presunta falsificación.

El registrador público debe dar cuenta a su superior jerárquico de dichos hechos a fin de que se realicen mayores investigaciones y se determine responsabilidades civiles, administrativas y penales.

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

Actualmente, en el acto registral de compraventa, en cuanto a la veracidad de la documentación, se ha visto reducido en su totalidad, toda vez que se ha eliminado la posibilidad de ingresar títulos físico (medio por el cual se falsificaba el título formal), siendo que a la fecha es obligatoria la presentación del instrumento público a través del sistema de intermediación digital, es decir a través de un usuario único y exclusivo para el notario, que cuenta con usuario



y clave y demás medidas de seguridad que impiden su falsificación, como son la forma digital entre otros.

4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

La ley 30313, por sí sola no es suficiente para frenar los casos de fraude inmobiliario, pues puede darse el caso en el que tu propiedad es transferida y el titular, no se da por enterado.

Por eso es importante concientizar a las personas sobre el servicio de alerta registral, servicio por el cual el titular, es notificado sobre la presentación de cualquier título sobre tu propiedad, sobre tu empresa o sobre un poder o mandato, que el que "supuestamente" se haya participado. Asimismo tenemos el acto registral inmovilización de partida, por el cual, cualquier propietario manifiesta su voluntad de no transferir su propiedad hasta por el plazo de 10 años.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

El sistema jurídico peruano protege al tercero de buena fe en tanto haya actuado de forma diligente y prudente en todas las etapas de la adquisición del derecho, según sentencia del Tribunal Constitucional del Expediente N°00018-2015-PI/TC.

En ese sentido, el derecho de buena fe, puede ser cuestionado y por ende no es inatacable, por lo que no estamos de acuerdo con dicho enunciado.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

El titular original lamentablemente, se encuentra es una situación muy delicada pues se ha puesto por delante la seguridad jurídica en el tráfico de bienes, que el derecho de titular registral.

Creo que adoptar una posición distinta resultaría mucho más grave, pues detendría las transferencias de propiedad, al no tener la seguridad de que lo que se ha comprado es de uno, lo que ocasionaría una gran pérdida en la economía del Perú.

En cualquiera de los casos en titular original puede solicitar una indemnización a los responsables, de despojo injustificado de la propiedad inclusive, demandar al propio Estado Peruano.

7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

Con el despojo de la propiedad del verdadero titular se ha cometido un solo hecho injusto. En ese sentido, despojarle la titularidad al tercero registral sería cometer otro hecho injusto. Por lo que considero que dos hechos injustos no hacen uno justo, por lo que a nuestro criterio correspondería la titularidad al tercero registral. Asimismo, por las razones de seguridad jurídica en el tráfico de bienes.





8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

Considero la solución no está en la modificación del art. 2014 del código civil, si no por el contrario crear mayores y mejores mecanismo de protección al titular registral, de tal forma que no llega a aparecer un tercero registral, pues en este escenario sería este ultimo a quien demostrada su diligencia se le daría el derecho sobre el bien.

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

Definidamente la pandemia por la covid-19 ha traído muchos cambios en la instituciones públicas y privadas. El registro no ha sido ajeno a los cambios y avances tecnológicos, pues ahora se permite el ingreso de mayores actos al sistema de intermediación digital, creando la política "cero papel" medio por el cual se falsificaban los instrumentos públicos, de esta forma se viene disminuyendo la posibilidad de fraude inmobiliario.



A circular stamp from the "Oficina Nacional del Registro" (National Registry Office) is visible. The stamp contains the text "Oficina Nacional del Registro" around the perimeter and "R. PRIETO" in the center. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y  
ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

Existe una presunción sólida respecto a este principio, aún en el caso planteado respecto de falsificación o suplantación, sin embargo, en la actualidad se debate mucho sobre el criterio de la buena fe y como acreditarla, ya que no solo bastará lo que diga el registro, sino también la diligencia y prudencia del adquirente al momento de contratar

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

Ya se cuenta con algunas herramientas como la Plataforma de Servicios Institucionales (PSI), el control biométrico, sin embargo considero que otorgar más funciones para determinar la falsificación o suplantación en el sistema registral no será lo ideal ya que convertiría al registrador y al sistema en sí, en una herramienta de filtro más que de legitimación.

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

En mi opinión nuestro sistema no brinda las herramientas para detectar un fraude, ni la posibilidad de una doble compraventa.

Respecto a la propuesta, debe señalarse que toda herramienta en búsqueda de seguridad jurídica debe ser aplicada, dentro de los márgenes de nuestros sistemas notarial y registral, de acuerdo a lo señalado en la propuesta estaría dentro de los límites legales de los referidos sistemas, con lo cual resultaría válida la propuesta, se debe tener en cuenta en manos de que institución se tenga esta herramienta, para que pueda ser accesible a todos, ya que muchas veces se le asignan costos elevados a los procedimientos lo cual aleja al público.

  
Iván Jarquillo Munayco  
Registrador Público  
Zona Registral N° V - Sede Trujillo  
DNI 44251437

4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

En mi opinión la Ley 30313, no soluciona en sí el problema de la suplantación y/o falsificación, como tampoco el problema de la doble venta de predios, su remedio es tardío y colisiona con principios básicos del sistema registral, debe buscarse soluciones de prevención, es decir antes de la contratación o inscripción, más no con el derecho ya ganado o inscrito.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

Resultaría ser una expresión dogmática o un ideal para cualquier sistema registral, sin embargo en la practica se ve muchas veces inalcanzable, como la seguridad jurídica misma.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

Ya a nivel jurisdiccional se esta tomando como referencia el convertir nuestro sistema en uno constitutivo y discute mucho el principio de la buena justamente por la colisión de este principio con actos de falsificación y/o suplantación ya que genera una indefensión del verdadero titular.

7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

El principio básico de todo ordenamiento jurídico es el que el Estado brinde seguridad jurídica, la misma que debe estar presente para poder proteger los derechos del verdadero propietario, mas no los que se amparan en un principio registral que colisiona con las normas que supuestamente dan seguridad.

8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

En mi opinión si deberá existir una modificación de este dispositivo legal, tomando como punto de partida la seguridad jurídica como bien supremo ya que la aplicación de este principio (Art. 2014 del CC), genera en la actualidad un menoscabo en el verdadero titular.

  
Juan Jaramillo Munayco  
Registrador Público  
Zona Registral N° V - Sede Trujillo  
DNI 44254407

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

Con la pandemia inicio también una nueva etapa en la vida de la contratación, estamos frente a nuevas formas de acceder a la contratación por medios electrónicos o digitales, los cuales si no tienen una buena base sobre principios básicos como el de seguridad jurídica, podrán ser no una nueva herramienta, sino un obstáculo para nuestro sistema tanto notarial como registral, ya que incrementarían los fraudes y los eventuales despojos del derecho de propiedad.

IVAN JARAMILLO MUNAYCO  
REGISTRADOR PÚBLICO - TRUJILLO



Ivan Jaramillo Munayco  
Registrador Público  
Zona Registral N° V - Sede Trujillo  
DNI 41251434.

ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

KARLA MARIA ZAGACETA AZCARATE /REGISTRADOR PUBLICO

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

Bajo una interpretación teleológica es decir la ratio legis o la razón de la norma, el principio de buena fe pública registral ampara a los terceros que de buena adquieren a título oneroso y en tanto y en cuanto la suplantación o falsificación no le alcanza siempre que la publicidad registral (partida y título archivado) no publicite actos vinculados a dichos supuestos.

En esa línea el artículo 5 de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, dispone que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué **mecanismos emplea** o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

Los mecanismos que en mi labor emplearía serían los siguientes

a) verificar que el notario ha dejado constancia de la identidad de los otorgantes o intervinientes (constancia de biométrico).

B) Cumplir a cabalidad lo dispuesto en el artículo 32 del TUO del RGRP.

c) Por el principio de Cooperación interinstitucional oficiar a las entidades involucradas en el acto materia de calificación (vía electrónica o física).

d) Consulta de plataformas virtuales del estado (partes judiciales)

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las **suficientes herramientas** para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder **antes de aprobar la venta** y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

Considero que a la fecha el sistema registral aun cuando se encuentra digitalizado no nos brinda todas las herramientas para detectar el fraude inmobiliario, por poner un ejemplo se adjuntan partidas expedidas por Reniec con datos de confirmación no válidos digitalmente así como apostillas en documentos extranjeros que no tienen datos de confirmación válido.

Si podría ser una implementación atendible toda vez que viene de la validación de los documentos y de la verificación de la identidad de los contratantes.

*Handwritten signature*  
18/11/2020

4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

Si bien no es la solución a todo el problema, se agilizan y otorgan celeridad a casos detectables oportunamente, para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

Hoy por hoy la afirmación antes citada resulta ser una verdad a medias, toda vez que si bien el adquirente de buena fe contrata sobre la base del registro la misma se vuelve atacable por situaciones ajenas a los mismos registros como la verificación de la posesión del bien y otros datos fuera del registro que permitan proteger al verdadero titular del derecho.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema i protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

MI posición sería que no respaldo la adquisición de bienes adquiridos sobre actos ilegales o ilícitos y que mucho menos despojen al verdadero titular, sin embargo, es menester seguir implementando mecanismos que permitan minimizar esta clase de actos ilícitos que garanticen la seguridad jurídica.

7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

A mi criterio le correspondería el derecho al tercero registral, toda vez que hoy por hoy existen mecanismos públicos y hasta gratuitos que permiten al propietario inscrito actuar diligentemente y de la mano del registro salvaguardar su derecho (como por ejemplo la inmovilización de la partida y alerta registral), en todo caso quien adquiere de buena fe cuenta únicamente de la garantía registral. En ese sentido, se privilegia la diligencia y prudencia con la actúa el tercero registral confiando en nuestro sistema jurídico.

8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

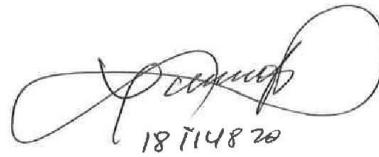
No considero que sea necesario modificar el artículo 2014 del CC, lo que sí es menester es seguir creando mecanismos que permitan al verdadero propietario garantizar que los actos jurídicos que ingresan al registro cuenten con la anuencia e intervención del mismo, anulando con ello acciones fraudulentas que afecten la seguridad jurídica.

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

Considero que el fraude inmobiliario después del inicio de la pandemia se ha minimizado, toda vez que la tecnología con firma digital se ha convertido en una medida eficaz para la lucha contra el fraude inmobiliario, al prescindir del soporte papel en el procedimiento registral, asimismo ha permitido simplificar las actuaciones o medidas internas relacionadas a la gestión de trámite de documentos, toda vez

*Alvaro*  
18/11/2020

que el título electrónico ingresa directamente a la bandeja del registrador y genera el asiento de presentación de forma automática, garantizando la seguridad jurídica de los actos jurídicos .



18714820



ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y  
ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

Indefensión al verdadero propietario, el verdadero titular registral sin manifestación de voluntad pierde su propiedad contraviniendo el artículo 70 de la Constitución. Sin embargo, las reglas o principios registrales protegen al adquirente de buena fe.

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

La lectora de huella digital e incluso algunos piensan que cada propietario debe conservar una clave para ser usada cada vez que realice actos de disposición sobre el bien registrado

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

Se intenta con alerta registral ingreso de títulos digitales con firma digital, se debe incorporar la firma electrónica, pero se requiere DNI electrónico para tener mayor seguridad en la transferencia de bienes, así como debe estar integrado con diversas entidades para verificar los documentos que se presentan para la Inscripción.

4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

  
Abog. Rossmery Elizabeth Bocaviegra Briones  
Especialista Legal  
Órgano de Control Institucional  
Zona Registral N° V Sede Trujillo  
DNI: 48940490



Es un intento para frenar el fraude inmobiliario, el apoyo de la tecnología debe ayudar a disminuir estos casos de fraude, los que no se eliminarán en su totalidad.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

Es que el procedimiento registral y los principios registrales no están pensados en la mala fe, ello da posibilidad que propietarios sin manifestar su voluntad pierdan sus bienes, hecho que debe ser corregido para tener un registro con mayor seguridad.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

Si el conocía de estos actos ilícitos no debe ser protegido, el problema es que si no pudo conocer de los actos ilícitos y la consecuencia es el despojo al verdadero titular.

7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

Al adquirente de buena Fe, confió en lo que el registro publicita de acuerdo a los principios registrales, otros deben resarcir el daño causado por no haber cumplido a cabalidad, de ser el caso, con la verificación de las personas que se presentaron para realizar la transferencia.

8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

El principio no se debe modificar, lo que debe mejorar son la seguridad en los instrumentos para realizar la transferencia e identificación de los titulares registrales.

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

Se incrementó el ingreso de títulos por plataformas digitales lo que ha logrado el descenso de este tipo de fraudes, así como uso de biométrico, lo que debe ampliarse con la firma electrónica por tener DNI electrónico.

  
-----  
Abog. Rossmery Elizabeth Bocanegra Briones  
Especialista Legal  
Órgano de Control Institucional  
Zona Registral N° V Sede Trujillo  
DNI: 42940490

ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y  
ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

ANA CLAUDIA ALVA VALERA – ABOGADA DEL AREA REGISTRAL.

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

Dicho principio busca proteger al tercer que de buena fe y a título oneroso haya contratado sobre la base del asiento registral que contenga inexactitudes registral, toda vez que no se le puede trasladar las nulidades, anulaciones u otros de aquellos asientos registrales que obran en el registro y que cuentan con legitimidad.

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

De acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Público, se realiza la comunicación inmediata a la Jefatura Zonal a efectos de evaluar y remitir el caso a la Procuraduría, así como la retención de los documentos presuntamente falso.

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

Considero que debe ser el notario quien se encuentre dotado de los mecanismos suficientes a fin de poder determinar que los documentos que se presentan ante su despacho no se encuentran adulterados.

Por otro lado, registralmente si existen mecanismos implementados para prevenir la presentación de documentos adulterados, como es la Plataforma de Servicios Institucional, donde el registrador puede verificar que la persona que presenta la escritura pública se encuentra autorizada por el notario.

  
46829257

4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

El procedimiento administrativo de oposición y cancelación de asientos registrales irregulares aprobado a partir de la Ley 30313 y su Reglamento a la fecha viene siendo efectivo para poder determinar aquellos casos donde se ha extendido un asiento de inscripción sobre la base de documentación falsa o donde se haya incurrido en suplantación de identidad; sin embargo, este procedimiento está diseñado únicamente para que sea el funcionario competente quien acuda a la SUNARP para solicitar la cancelación del asiento irregular, siendo que el usuario afectado no puede acudir directamente a la Sunarp, debiendo previamente presentar su denuncia al funcionario competente, quien muchas veces, por la carga laboral u otras circunstancias, no realiza la indagación correspondiente en tiempo oportuno, lo que genere que en dicho iterín, en la partida registral se estén inscribiendo actos posteriores a partir del asiento irregular.

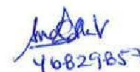
Por otro lado, se ha omitido establecer la correlación entre el registro de sucesiones intestadas y de propiedad inmueble, a efectos de extender asiento de correlación en ambas partidas de advertir suplantación de identidad o falsedad documentaria.

Finalmente, el plazo establecido en el art. 62.1 del Reglamento de la Ley 30313 resulta mínimo para el caso del registro de propiedad inmueble, por cuanto muchas veces el propietario toma conocimiento mucho después de que su identidad ha sido suplantada. En todo caso, se debe implementar un mecanismo informático para que todo usuario con propiedad inscrita en SUNARP cuenta obligatoriamente con el servicio de alerta registral, a fin de poder detectar a tiempo los casos de fraude inmobiliario.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); “La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable.” Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

En la práctica se ha evidenciado que muchas veces el tercero simula la celebración de un contrato oneroso de buena fe, a fin de encontrarse protegido por el sistema, y siendo que la mala fe es difícil de ser probada, toda vez que la buena fe se presume, sin necesidad que el tercero tenga que probar su integridad, es ahí donde el titular se encuentra desprotegido, por lo que en la actualidad dicha frase en algunas oportunidades resulta incierta.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

Handwritten signature and the number 40829857.

Conforme lo indico líneas arriba, en la practica el tercero se ha dotado de mecanismos suficientes para hacer prevalecer sus derechos frente al titular registral, toda vez que no necesita probar su buena fe y la contratación a título oneroso suele ser simulada.

Al respecto, es necesario implementar mecanismos adicionales a fin de poder reconocer a aquel que de mala fe contrata sobre la base de un asiento registral fraudulento, ello es posible a partir del reconocimiento de la contratación onerosa, donde el notario debe corroborar que dicho acto no está siendo simulado, donde se verifique el pago (onerosidad) directamente al titular registral.

El notario actualmente cuenta con mecanismos sufrientes para evitar la suplantación de identidad a partir del uso de la Plataforma RENIEC para la comparación biométrica y la verificación de los medios de pago y transacciones realizadas para el contrato a celebrar, establecidos en el De. Leg. 1049.

7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

Se debe verificar cada caso en concreto a fin de determinar si el tercero es de buena fe y si tuvo las diligencias necesarias a fin de poder determinar que no contrataba en mérito a un acto anterior fraudulento. Así también, se requiere determinar previamente si no existió una simulación de contrato.

En ese sentido, no es posible que en lo general se pueda determinar si se debe priorizar los derechos del titular o del tercero de buena fe, sino que deben existir lineamientos específicos a fin de priorizar los derechos de uno de los dos.

8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?


Si debería existir una modificación de dicho artículo, a fin de no dotar al tercero registral de todos los mecanismos para poder simular un contrato que aparente ser oneroso y que de su sola celebración se presuma su buena fe, siendo que no existen elementos específicos para que el titular cuyo derecho ha sido despojado (de ser el caso), pueda comprobar ante el órgano jurisdiccional que existe mala fe en la celebración del contrato por parte del tercero registral.

  
46829857

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

La digitalización de la mayoría de los servicios notariales y registrales conllevaría a una tendencia a la suplantación de identidad por cuanto el contratante no se apersona a oficina para la suscripción de los documentos pertinentes; sin embargo, se han adoptado los mecanismos necesarios (como es la firma digital y la presentación de instrumentos públicos a través del Notario), a efectos de evitar casos de fraude o corrupción por cuanto el procedimiento se ha vuelto más transparente, toda vez que a través de nuestras plataformas digitales es el mismo usuario quien puede dar seguimiento del procedimiento solicitado.

Para ello, la firma digital juega un rol importante a efectos de que esta no pueda ser usada por otra persona distinta al usuario titular, lo que otorga mayor confianza al momento de la suscripción de los documentos notariales.

  
46829857



ENTREVISTA A PROFESIONALES EXPERTOS EN LA MATERIA DE REGISTROS DE PROPIEDAD Y ESPECIALISTAS UNIVERSITARIOS DEDICADOS A LA ENSEÑANZA DE LA MATERIA

A continuación, se han formulado algunas interrogantes de acuerdo a nuestra investigación, las cuales serán respondidas por expertos en el tema de Derecho Registral, de esta manera queremos obtener algunas propuestas de mejora para nuestro Sistema Registral y poder culminar con nuestro trabajo de Tesis con la finalidad de obtener el título de Abogados. De antemano muchas gracias por su tiempo y su apoyo.

1.- ¿Qué interpretación le daría usted al Principio de Buena Fe Pública Registral, en el caso de que la misma se haya producido sobre la base de una suplantación o falsificación de documentos?

Por la buena fe registral, se permite que **se celebren actos jurídicos (traslativos)** amparados en que los asientos registrales no se encuentran afectados por vicio o nulidad, de modo que, quien transfiere se presume tiene facultades y es el verdadero titular. Ahora, si la transferencia está afectada por suplantación o falsificación, su interpretación no debe cambiar, toda vez que, el Registrador no tiene forma de conocer estos elementos nulificantes, los mismos que se dan fuera de la esfera registral.

2.- En su condición de Registrador Público o especialista de la materia en mención, ¿qué mecanismos emplea o cree que se deberían implementar al momento de identificar casos, donde se haya presentado documentación falsa o suplantación al momento de inscribir un inmueble?

No hay muchas maneras de determinar **que un título es falso**, pero puede haber indicios. En este caso, el Registrador puede consultar la autenticidad del documento presentado al registro a la autoridad que expidió el documento o quien conserve en su matriz el original (verificación anterior a la inscripción). O, del otro lado, cuando se haya producido la inscripción, informar al área técnico legal para que evalúe si procede o no realizar el respectivo *control posterior*.

3.- ¿Considera que nuestro Sistema Registral nos brinda las suficientes herramientas para detectar un fraude inmobiliario? De no considerarlo así, ¿cuál es su opinión acerca de la implementación de un sistema digital donde las Notarías y los Registros Públicos puedan acceder antes de aprobar la venta y el registro de un inmueble, donde se valide la veracidad de la documentación, incluso el acceso a la RENIEC para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación o falsificación de documentos?

En nuestro sistema registral es muy difícil *comprobar* el fraude, toda vez que, éste se produce fuera de la esfera registral, muchas veces se produce en el ámbito de un funcionario que está autorizado para otorgar estos instrumentos o tiene **poder fedante para otorgarlos**; por ejemplo, un notario, juez civil (en el otorgamiento judicial), juez de paz, árbitros (antes de la reducción de sus facultades), cónsules (cuando ante ellos se celebran actos jurídicos).

En el caso peruano, si existe un **sistema digital** para la presentación de títulos, se llama SID – Sistema de Intermediación Digital, mediante el cual el notario presenta obligatoriamente algunos actos o contratos y facultativamente otros, permitiendo hacer un mejor control de la *seguridad* de los actos o contratos extendidos por éste.

Asimismo, el Registro por interoperabilidad cuenta con acceso al RENIEC, sin embargo, éstos no permiten verificar una suplantación, ya que la verificación de la identidad es parte de la función notarial; el Registro a lo mucho puede verificar la **concordancia entre los datos de los otorgantes**.

JULIO ANDRÉS  
GOSTA,  
43118352



4.- ¿Qué opinión le merece la promulgación de la Ley 30313, cree usted que es la solución para frenar los casos de fraude inmobiliario?

No es una solución completa, pero ha creado un procedimiento sumario (o corto) para la oposición de títulos fraudulentos e incluso la cancelación (administrativa) de asientos registrales, aquello que tomaría años a través del Poder Judicial.

5.- Según Alan Pasco Arauco (2019); "La confianza que deposité en el registro me garantiza que mi adquisición se vuelva inatacable." Pag.46 ¿Qué tan cierta cree usted viene siendo la expresión del autor en la práctica registral, teniendo en cuenta que nuestro sistema protege al Tercero de Buena Fe, dejando desprotegido al verdadero titular del derecho?

A la fecha, el Registro continúa publicitando los actos y derechos debidamente inscritos, si existiera alguno que adolezca de suplantación o falsificación, es importante que el administrado aproveche los *recursos del Registro* como los servicios de alerta registral o la inmovilización temporal de partida. Mediante estos mecanismos, la propiedad seguramente estará protegida, siempre y cuando del otro lado, el propietario sea diligente.

6.- ¿Cuál sería su opinión ante la problemática, en la que nuestro sistema jurídico protege al Tercero de Buena Fe a pesar que obtuvo los derechos sobre un inmueble comprado con actos ilícitos, despojando al verdadero titular de sus derechos sobre la propiedad?

Si bien es cierto, es posible que se haya generado un tracto sucesivo, donde un *tercero de buena fe* haya ingresado al dominio del predio, la garantía de presumir que lo hizo de buena fe. Como solución, lo que se debería hacer, es mejorar los sistemas de indemnización o reparación a las personas afectadas por este método ilegal de transferir la propiedad; toda vez, que producida la pérdida del dominio, no se podrá recuperar, solo se podrá optar por la respectiva indemnización. 7.- De presentarse el conflicto entre preferir al Tercero que hace mención el artículo 2014° del CC o al verdadero propietario del bien, siendo este último perjudicado con la falsificación de documentos, si ambos ampararon su confianza en el registro, ¿a cuál de los dos le correspondería el derecho, según su opinión?

Claramente, ambos tienen derecho, sin embargo, la LEY es la que ha creado una fórmula para resolver este debate; si, un *tercero, respecto de quien se presume no conoce vicio o dolo y asimismo paga (título oneroso) por el acto traslativo*, conservará su propiedad. De modo que, no existe mucho espacio a elegir, sino a aplicar una regla legal.

Lo ideal es que el propietario que figura en el Registro, sea el *verus dominus*.

8.- ¿Cree usted que se debería modificar el artículo 2014° del CC para resguardar los derechos del verdadero propietario de un bien y no se vea afectado con la venta del mismo a un tercero, sin su consentimiento y con actos ilícitos?

Ya se ha modificado en el sentido que la protección no solo emane de los asientos de inscripción, sino que se extienda a los títulos archivados, si es que en estos se encuentran el vicio o elemento nulificante. Lo que se debería mejorar, son los métodos traslativos y herramientas de seguridad de notarios u otros funcionarios autorizados para suscribir actos traslativos.

9.- A raíz de la pandemia del Covid19 que enfrentamos desde marzo del 2020, ¿Cómo evalúa usted el avance del fraude inmobiliario antes y después de la misma, ya que se ha visto una aceleración en el crecimiento del rubro inmobiliario?

Si bien es cierto, el crecimiento del rubro inmobiliaria acelera acorde al mercado, siendo éste modelado por la oferta y la demanda, el fraude inmobiliario no es una estadística tan envolvente de casos por los cuales se haya producido la transferencia de un predio. Es más, la estadística

JULIA MORAÍN COSTA  
4314832.



arrojaría que en comparación a los títulos inscritos cada día, los títulos reportados por falsificación o fraude serían *irrisorios*.



JULIO MORÁN COSTA  
47483321



## ANEXO N.º 6 GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

**Título:** Defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.

**Objetivo general:** ¿De qué manera las estafas inmobiliarias vulneran el derecho de propiedad del legítimo titular, mediante la compraventa de inmuebles, con posterior inscripción en Registros?

**AUTOR (ES):** Mendoza Ramos, Adriana Carolina.  
Romaní Rendón Rubén Antonio.

Fuente Documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>EXP. N.º 00018-2015-PI/TC5.</p> <p>CASACIÓN. N.º 800-2015 HUÁNUCO</p>	<p>Según En contraste con todo el sistema legal, está la percepción del registro público de una creencia como una solución a los problemas de fraude inmobiliario, ya que este implica la expropiación de derechos de propiedad protegidos constitucionalmente para el dueño diligente quién inscribió sus derechos en el registro para protegerlos. N.º 00018-2015-PI/TC</p> <p>Bajo el contexto de la ley 30313 resulta desactualizado que pretendan seguir aplicando la norma ya que se torna inconstitucional, injusto y obsoleto. La falsificación de documentos y usurpación de identidad. simplemente la siguen aplicando como regla contrariamente a las exigencias y costumbres de nuestro ordenamiento jurídico.</p> <p>En caso de solicitud de cancelación de la escritura original de compraventa y registrado ante la SUNARP, el juez declara establecida la demanda, en base al pleno jurisdiccional civil del año 2012 y resalta lo siguiente: En este caso, hay pruebas que acreditan la compraventa a favor de otros demandados, realizado sobre la base de actos jurídicos fraudulentos, y por lo contrario viola el artículo 70 de la Const. Política, sin perjuicio de lo anterior, la Corte Suprema revocó la</p>	<p>Artículo 70 de la Constitución el bien común prevalece, considera dicha forma de quitar la propiedad como dominio del estado, prohibiendo al poseedor como propietario del derecho a la propiedad oponiendo el consentimiento titulado en alguna oportunidad del tiempo, exhortando por disposición constitucional, adoptando dos postulados debiendo ser la seguridad nacional o necesidades públicas.</p> <p>El desarrollo de expropiación, cuando los órganos de gestión del Estado están obligados a respetar los derechos de propiedad y obtener bienes por expropiación, dichos bienes se consideran valiosos.</p> <p>El Tribunal Constitucional según su expediente, en el acto de atribución de responsabilidad civil, al analizar el caso concreto, se constató que efectivamente hubo violación al derecho a la propiedad del acto, debidamente acreditada, si bien el proyecto es leal a los intereses de la comunidad (población), ejecutar de modo ilegal, despojando de sus bienes inmuebles lo cual contiene en el artículo 70 de la Constitución, por cuanto no</p>	<p>Por las razones dadas por el Tribunal Constitucional, nadie puede violar el derecho a la propiedad, sólo por los dos supuestos previstos en el artículo 70 de la Constitución (necesidad seguridad pública y nacional).</p> <p>Sin embargo, las autoridades deben actuar sobre el título de la adquisición, no actuar arbitrariamente y dentro del marco de la ley aplicable.</p> <p>De lo anterior se desprende que un terrateniente puede ser embargado simplemente por haber tomado posesión, no por haber ejecutado por causas ajenas o por la mera voluntad de un tercero.</p>

	<p>sentencia y la declaró fundada en virtud del artículo 2014 del C.C que confirma que el tercero obtuvo la propiedad en base a lo que indicaba el registro.</p> <p>En definitiva, aunque se celebró el referido Pleno, la corte suprema optó por ignorar el criterio del año 2012, cabe señalar que el problema sigue existiendo.</p>	<p>puede ser suprimida sin su consentimiento, salvo las excepciones previstas en este artículo,</p> <p>La compensación justa incluye la compensación por cualquier daño.</p> <p>Las autoridades convocadas no pueden negar arbitrariamente el derecho del reclamante al área afectada, admitiendo ante TC que la realización de la obra en cuestión vulneró gravemente los derechos de propiedad del reclamante, por lo que debe guardarse la solicitud. Subrayando que el monto de la indemnización, las autoridades convocadas no pueden desconocer arbitrariamente los intereses del sujeto en la zona afectada, y al mismo tiempo admitir ante TC que la realización de la obra en cuestión es grave violación de los derechos de propiedad del restaurador y la razón, requerida, debe ser estimada. Tenga en cuenta que el monto de la compensación se evalúa cuidadosamente</p> <p>El pago, deberá determinarse en la forma habitual y en la forma legal respectiva, para que sea lícito</p>	
--	--	---	--



**Declaratoria de Originalidad de los Autores**

Nosotros, MENDOZA RAMOS ADRIANA CAROLINA, ROMANI RENDON RUBEN ANTONIO estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "

Defraudación inmobiliaria y la inscripción del registro de la propiedad como mecanismo indebido para crear derechos y obtener seguridad jurídica.", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
ROMANI RENDON RUBEN ANTONIO <b>DNI:</b> 40329751 <b>ORCID:</b> 0000-0002-7540-0071	Firmado electrónicamente por: RAROMANIR el 26-10-2022 21:17:45
MENDOZA RAMOS ADRIANA CAROLINA <b>DNI:</b> 45474893 <b>ORCID:</b> 0000-0003-3280-636X	Firmado electrónicamente por: MENADRIA15 el 24-10-2022 18:20:06

Código documento Trilce: INV - 0935907