



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

**“EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO
RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE
LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 AL 2016”**

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

AUTOR:

MARTINEZ ROMERO, EDY GIAN PIERE

ASESOR:

MG. ISRAEL BALLENA CESAR AUGUSTO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CONSTITUCIONAL

LIMA - PERÚ

Año 2017

Página del Jurado

Dr. Vargas Huaman, Esau
Presidente

Mg. Chavez Rabanal, Mario Gonzalo
Secretario

Mg. Israel Ballena, Cesar Augusto
Vocal

DEDICATORIA

La presente tesis va dedicada a mis padres Edy Hernando Martinez Carrillo y Aurea Isabel Romero Vásquez, por ser el pilar fundamental en mi vida y fuente de apoyo incondicional para mi educación y formación tanto académica como personal. A mi abuela Margarita Vásquez Placencia (QEPD) por quererme y apoyarme siempre.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mi familia, a todos mis seres queridos, a mis amigos y asesores por su apoyo moral y académico en el camino para la elaboración del presente proyecto.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Yo, Edy Gian Piere Martinez Romero, con DNI N° 77220818, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 30 de Mayo del 2017.

Edy Gian Piere Martinez Romero

DNI N° 77220818

PRESENTACIÓN

Estimados señores miembros del Jurado:

En cumplimiento del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo presento ante ustedes la Tesis titulada “El rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos”, la misma que someto a vuestra consideración, esperando que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el Título Profesional de Abogado.

El Autor.

ÍNDICE

Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCION	11
1.1 Aproximación temática	12
1.2 Trabajos previos	13
1.3 Marco Teórico	18
1.4 Formulación del problema	42
1.5 Justificación del estudio	42
1.6 Objetivos	43
1.7 Supuestos jurídicos	44
II. MÉTODO	45
2.1 Diseño de investigación	46
2.2 Tipo de Estudio	47
2.3 Caracterización de sujetos	47
2.4 Técnicas de instrumentos de recolección de datos, validez-confiabilidad	48
2.5 Tratamiento de la información: unidades temáticas categorización	49
2.6 Aspectos éticos	49
III. RESULTADOS	51
IV. DISCUSION	58
V. CONCLUSION	61
VI. RECOMENDACIONES	62

VII.REFERENCIAS	63
ANEXOS	68
a) Matriz de Consistencia	69
b) Instrumentos de Validación	70

RESUMEN

La presente investigación hace alusión al rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos, en pro de proteger el derecho de propiedad. Se han desarrollado lineamientos específicos para abordar la problemática, así como el análisis de diferentes investigaciones nacionales e internacionales para obtener los mecanismos que debe manejar el Estado para un eficiente control a través de las distintos entes y figuras que protegen la propiedad en el ordenamiento jurídico.

También es necesario conceptualizar las diversas unidades temáticas involucradas en la investigación y; adoptar posiciones y críticas a partir de la aplicación de diversas técnicas, como es el caso de las entrevistas y análisis de fuente documental. El tipo de estudio de la presente tesis es cualitativo, de carácter descriptivo y explicativo, comenzando por la observación de la realidad y analizando la normativa actual, así como el estudio de la legislación promulgada para el control que el Estado ejerce para la protección del derecho de propiedad ante el fraude inmobiliario a fin de salvaguardar la seguridad jurídica que debe garantizarse a todos los ciudadanos a fin de la protección de sus bienes inmuebles.

Palabras clave: Fraude Inmobiliario, Derecho de Propiedad, Ordenamiento Jurídico, Seguridad Jurídica, Estado.

ABSTRACT

This research refers to the role of regulation and control of the State from real estate fraud in the District of Los Olivos, in favour of protecting the right of property. Specific guidelines have been developed to address the problem, as well as the analysis of various national and international research for the mechanisms that must be State for an efficient control through the different bodies and figures that protect the property in the legal system.

Is also necessary to conceptualize the various thematic units involved in the research and; adopt positions and criticisms from the application of different techniques, as in the case of interviews and analysis of documentary source. The type of this thesis study is qualitative, descriptive and explanatory character, starting with the observation of the reality and analyzing the current regulations, as well as the study of legislation enacted for the control exercised by the State for the protection of property rights to real estate fraud in order to safeguard legal certainty which must be guaranteed to all citizens to the protection of their property.

Key words: Real estate fraud, property rights, legal system, legal security, State.

INTRODUCCIÓN

La seguridad jurídica brindada por el Estado a los ciudadanos es una garantía fundamental dentro de todo Estado de Derecho para poder ejercer con confianza y libertad manifestaciones de voluntad entre sujetos de derecho, entendiéndose como la celebración de actos jurídicos entre personas naturales y/o personas jurídicas. Por ende, es deber de todo Estado otorgar un sistema de seguridad sin falencia alguna que pueda generar incertidumbre entre los individuos.

Por este motivo, en el presente trabajo de investigación se abordará la problemática de la deficiente intervención por parte del Estado como ente regulador y fiscalizador para evitar el fraude inmobiliario, patología con gran arraigo en los últimos años ya que ha tenido un impacto negativo dentro del ámbito jurídico, social y económico.

Asimismo, es imposible no dejar de lado el inminente crecimiento inmobiliario en toda la capital; la constante inversión de empresas constructoras y agentes de bienes inmuebles que apuestan por la realización de grandes condominios, complejos habitacionales e innumerables proyectos residenciales. Por otro lado, están las personas naturales, que celebran actos jurídicos con otros individuos para la obtención de una vivienda, de un lugar que sirva para un desarrollo óptimo como personas.

Además, es menester hacer alusión a las innecesarias e ineficaces modificaciones realizadas a nuestro Código Civil de 1984 así como también a la implementación de políticas públicas precarias para la lucha contra el fraude inmobiliario, las cuales tienen una actuación parcial para la realidad jurídica e incluso casi nula puesto que de momento no ha existido algún cambio notorio y benigno.

Es necesario hacer mención que siendo la Superintendencia Nacional de Registros Públicos un supuesto ente de seguridad jurídica, esta está siendo burlada y ridiculizada fácilmente por grupos delictivos y organizaciones inescrupulosas que buscan lucrar a costa de despojar de su derecho de propiedad a aquel ciudadano que sin conocimiento de lo que sucedía a su alrededor se vio afectado, pasando a ser una víctima más del fraude inmobiliario.

Es así que, bajo lo esbozado en párrafos anteriores, es necesario abordar el siguiente proyecto de investigación con el objetivo de vislumbrar las falencias

normativas existentes en nuestro ordenamiento jurídico y sobre todo en nuestro sistema registral, teniendo en cuenta la aplicación del derecho moderno frente a un obsoleto y desfasado conjunto de limitadas políticas públicas que no hacen más que causar incertidumbre e inestabilidad respecto al dominio de la propiedad.

Por último, es el individuo el mismo que se encuentra en el umbral de la desconfianza e inseguridad que a la actualidad nos brinda una deficiente, pero cotidianamente utilizada, reglamentación registral con políticas públicas ineficaces y un Estado que simplemente ejerce un papel de mero observador ante la problemática del fraude inmobiliario.

1.1. Aproximación Temática

Este trabajo se da por la desprotección por parte del Estado hacia los sujetos de derecho, cuyo derecho de propiedad se ha venido vulnerando a través del tiempo por la falta de implementación de políticas públicas eficaces que debería brindar el Estado peruano para salvaguardarlo. Todo ello a razón de la exigencia de la ciudadanía porque se brinde una mayor seguridad jurídica para sus inmuebles, esto a razón de la precaria situación en la que se ven, puesto que han caído en total incertidumbre frente un sistema que no tiene nada que ofrecer ante un posible acto fraudulento que pueda despojarlos de sus bienes.

La situación jurídica actual de las propiedades a nivel nacional y de sus propietarios es relativamente incierta tanto en la aplicación fáctica como en la registral. Tal es el caso de que algún individuo dueño de uno o varios inmuebles, al tener que imaginar que algún día podría verse afectado por algún tipo de estafa para ser despojado de sus bienes, se une a la poca efectividad del Estado por tratar de brindar una falsa protección a éstos sujetos, recargando de manera excesiva nuestro ordenamiento jurídico de normativas meramente formalistas e incluso más engorrosas que sus predecesoras.

Éstas cumplen de manera parcial con su cometido; puesto que, aún no se ven resultados íntegramente positivos ya que muchas veces no se prevé si las normativas van a ser eficaces con respecto a la realidad fáctica. Todo ello sin tomar en cuenta que poco o nada se ha logrado con la propuesta de erradicar el fraude inmobiliario. Incluso, la legislación actual se ha encargado de limitar al Estado a ser

un mero observador, desamparando a todos los individuos que busquen protección por parte del mismo. Asimismo, la poca delimitación y la falta de interpretación del derecho de propiedad constituyen un punto vulnerable para ser tomado en cuenta puesto que existen terceros que pretenden mermar este derecho actuando de mala fe.

El Estado peruano a través de sus distintas instituciones encargadas de velar por este derecho y a través de las políticas públicas vigentes ha tenido un aporte casi nulo a nuestro ordenamiento jurídico, puesto que se habla de un derecho reconocido constitucionalmente, el derecho de propiedad, el mismo que posee alcances absolutos en cuanto a su regulación. Sin embargo, la poca importancia que se le ha dado hasta ahora por parte del órgano estatal alarma aún más por la poca participación del Estado mismo para regular la protección de la propiedad contra el fraude inmobiliario.

No obstante, la informalidad en cuanto a las ventas en el sistema predial y el reconocimiento de posesionarios por los dirigentes de las distintas organizaciones ubicadas sobre predios, cuya titularidad no ostentan, ha aumentado con el paso del tiempo por el crecimiento demográfico desmedido. Esto, sumado a la falta de control predial que debe ejercer el Estado sobre propiedades que se encuentran en desuso fomenta las irregularidades.

Asimismo, es de suma importancia el análisis de la normatividad vigente, puesto que han generado posturas opuestas en la comunidad jurídica. Ya que, con la problemática existente, se ha considerado que las políticas brindadas por el Estado para la lucha contra el fraude inmobiliario no han sido útiles con respecto a su erradicación.

1.2. Trabajos Previos

1.2.1. Antecedentes a Nivel Internacional

Para el presente proyecto de investigación es necesario abarcar trabajos previos cercanos al tema a desarrollar con el objetivo de incrementar aún más el conocimiento adquirido y poder contrastarlo con las diferentes legislaciones internacionales y las diversas investigaciones realizadas por juristas a nivel internacional.

Es por ello que Arroyave (2014), elaboró un estudio titulado “La Fe Pública Registral enfocada en la que se ejerce en el Registro de la Propiedad”, tesis para optar por el título de abogado, en la Universidad Rafael Landívar, país de Guatemala, Quetzaltenango, resaltó dentro de su investigación a que la Fe Pública Registral es el grado final de la legitimación y que esta surge con la inscripción “con eficacia ofensiva”, conmutada de la cual proviene una presunción iuris et de iure. (p.33)

Entiéndase así que también para el país de Guatemala se ejerce muchas veces cierto grado de confianza ciega en la fe pública registral, teniendo en cuenta que, en contraste con el sistema registral peruano, el grado de confiabilidad es aún mayor e incluso resulta inverosímil la valorización que los registradores erróneamente le otorgan a esta, cayendo muchas veces en la interpretación extremista de la misma.

Es entonces que en relación con la premisa anterior también resultaría considerable tener en cuenta a Ariza y Giraldo (2005), en su investigación titulada “Adquisición del Derecho de Propiedad por la aplicación del Principio de Buena Fe (adquisiciones a non domino)”, en su tesis para obtener el título de abogado, en la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia, señalando que es necesaria la celebración de un acto jurídico con la idoneidad de generar obligaciones de dar (título) para la viabilidad de las adquisiciones a non domino, no siendo éste el único requisito para que se dé la adquisición del derecho a non domino. Ya que la finalidad de llevar a cabo este acto es la entrega de un non dominus, es decir de quien no tiene el derecho de propiedad; en otras palabras, del que no tiene el título legítimo, y la buena fe exenta de culpa del que recibe. (p.87)

Entonces, partiendo de la conclusión brindada y relacionándola con la legislación peruana, ésta se sitúa ante una similitud en la medida que efectivamente se manifiesta como un presupuesto la primacía de la buena fe al momento de una adquisición a non domino, ya que para este caso Colombia trata de manera similar este supuesto jurídico que comúnmente se viene dando con un mayor crecimiento en nuestro territorio nacional en los últimos años.

De la misma manera, Aguilar (2008) abordó un estudio titulado “La Función Notarial y el Instrumento Público Protocolar, Frente al Desarrollo Tecnológico Informático del Documento Electrónico”, para optar al título de abogado en la Universidad de San Carlos de Guatemala, resalta la función notarial como punto de inicio en relación al ordenamiento jurídico, teniendo en consideración la tecnología e informática, la misma actualizando positivamente la función notarial con respecto a los instrumentos públicos protocolares, transformándolos a un formato electrónico. (p.111)

1.2.2. Antecedentes a Nivel Nacional

Es importante resaltar la relevancia del tema a investigar, teniendo en cuenta que se han realizado minuciosos y exhaustivos análisis por parte de reconocidos juristas peruanos, así como también se ha trabajado en diferentes mesas de debate a nivel nacional.

Un claro ejemplo de ello es la crítica realizada al artículo 2014° de nuestro actual Código Civil Peruano, en la cual, de acuerdo con Gonzáles (2013) existe un “*extremismo registral*” toda vez que se ha formado la errónea interpretación de que el registro representa a la verdad absoluta a razón de la sobrevalorada seguridad jurídica que éste brinda; es así que constituye una pretensión desmesurada, injusta y discordante, otorgarle la categoría de inexistente a todo aquel acto que pase u ocurra fuera de los libros de registros, sin tener importancia alguna o carecer de relevancia jurídica, ya que todo se descarta por el fácil expediente de cerrar los ojos ante la realidad. No cabe duda de que la “verdad oficial del Registro” es nada más que un ingenuo pensamiento. (p.14)

Para Sam (2014) en su investigación titulada “La utilidad del ‘derecho y economía’ como herramienta explicativa de las particularidades del diseño y funcionamiento del sistema tributario municipal peruano actualmente vigente, con énfasis en los tributos municipales vinculados a la propiedad predial”, tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú, determinar cuál de las reglas de puede y debe garantizar la protección de una titularidad es definida en gran parte por los valores de la misma sociedad. (p.97)

Asimismo, Miguel (2014), con respecto a su investigación de título “La ineficacia en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano”; tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad César Vallejo Sede Lima Norte, hace mención en una de las conclusiones en su investigación a que SUNARP debe implementar una mejora en sus políticas públicas con el fin de agilizar y descentralizar la inscripción de títulos a nivel nacional. (p.84)

Dicha conclusión, en contraste con el tema materia de investigación del presente proyecto, adquiere cierta compatibilidad puesto que si bien es cierto con nuestra normatividad vigente lo único que se está logrando es entorpecer el procedimiento de inscripción registral volviendo más engorroso el trámite y perjudicando de sobremanera a los ciudadanos quienes ahora se ven obligados a ejercer a la vez de pseudoregistradores tratando de verificar y obtener toda la información posible respecto al título archivado del inmueble que desean adquirir, muchas veces sin conocimientos previos de los actos dados en el mismo.

Al respecto de lo mencionado en líneas anteriores, Aliaga (2012), en su investigación “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, tesis para la optar por el título de abogado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, indica que, las trabas para el acceso a la inscripción registral son excesivamente onerosas ya sea por los gastos generados por procedimientos registrales; compuestos por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; además de los altos montos cobrados por los aranceles registrales, así como los costos generados por procedimientos de formalidad ajenos a los Registros, y por último aquellos altos costos generados por requisitos excesivos para la celebración del acto. (p.12)

Es relevante entonces lo señalado anteriormente en dicha investigación puesto que, de acuerdo a la Ley N°30313, se ha hecho el procedimiento de inscripción inmobiliaria mucho más lento y, sin duda alguna, excesivamente costoso. Además, las situaciones de oponibilidad y/o cancelación de posibles títulos fraudulentos no fue del todo efectiva ante una ley que al momento de ser promulgada era

prácticamente inutilizable pues carecía de una reglamentación. Factor que limitaba grandemente la aplicación de la misma.

Todo esto a razón de que ahora es prácticamente obligatorio sumar el costo de verificación del Título Archivado a la ya tediosa travesía que implica una inscripción de inmueble ante los registros públicos. Cabe resaltar, que muy a parte de tener un excesivo costo al fin y al cabo la situación no cambia con respecto a la vulnerabilidad que presentaría cualquier ciudadano al verse afectado ante un supuesto de fraude inmobiliario.

Todo ello, aunado a la precaria falta de control por parte del Estado para detener el fraude inmobiliario, es que resulta inverosímil creer que en pleno siglo XXI y con la implementación de diversos medios de uso tecnológico que permitirían detener estos actos delictivos, poco o nada se ha hecho en cuanto a ello.

Y resulta más increíble aún observar que el Estado va en contra de sí mismo, tratando desesperadamente de brindar seguridad, pero al mismo tiempo frenando el tráfico patrimonial, algo que todo sistema registral a nivel internacional promueve.

Asimismo, lo que menciona Sierra (2011), en su investigación titulada “La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino la confianza como fundamento de la protección de la circulación jurídica de los bienes”, tesis para optar por el título de abogado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos; una adquisición *a non domino* opera como medio ideal para regular de manera excepcional la confianza de los terceros en la circulación de los bienes, siempre que se den de manera precisa los elementos previstos en cada hipótesis normativa. Dejando de lado la posibilidad de aplicar extensivamente o por analogía el instituto, tal como si se tratase de un criterio general de adquisiciones *a non domino*. (p.167)

Teniendo en cuenta dicha conclusión, es necesario enfocarla dentro del presente proyecto para realizar el análisis de uno de los temas a abordar en el trabajo a desarrollar, toda vez que el autor de la tesis citada en el párrafo anterior nos hace mención a que una adquisición *a non domino* es idónea para regular la confianza de los terceros en la circulación de bienes, para ser más directos en la llamada

seguridad dinámica, siendo esta premisa cierta puesto que lo importante es que se proteja también el tráfico patrimonial y se favorezca a la economía.

1.3. Marco Teórico

Dado que el presente proyecto de investigación pretende centrarse en la regulación por parte del Estado respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario, es necesario el establecimiento de ciertos parámetros conceptuales para una mejor comprensión de a lo que se pretende llegar con la problemática planteada en esta investigación.

Por ello, tal como señala Bernal (citado por Ludeña, s.f., Noción de Marco Teórico Referencial, párr. 2) vale resaltar que el marco teórico es una exposición de las más relevantes ópticas, escuelas o teorías sobre el tema a investigar, en el cual se acredita el nivel de dominio de dicho espacio, además de los principales resultados, debates e instrumentos usados y demás aspectos relevantes para el tema.

Asimismo, para Monje (2011), el marco teórico es la contestación a los elementos teóricos obtenidos con la verificación de trabajos y teorías relacionados al tema de investigación o estudio, el mismo que fungirá como base para la elección de fundamentos conceptuales y la formulación del marco teórico (p.23).

En consecuencia, es imprescindible citar y adquirir en sí información de trabajos previos como base indispensable para afianzar de manera consistente el presente proyecto de investigación con el objetivo de extender aún más los antecedentes aportados en relación al tema.

Por ello, se abordará la conceptualización y elaboración del presente marco teórico desde una perspectiva generalizada hasta llegar a la cúspide de la patología a nivel inmobiliario comenzando primero por brindar la concepción del Estado y su relevancia para con el ejercicio del control y protección que este debe brindar a la ciudadanía.

Al respecto, la concepción de Estado ha ido variando con el pasar de los años tratando de cubrir de manera eficaz las necesidades de las personas; y tutelando y salvaguardando los intereses de cada individuo a fin de una convivencia pacífica de manera conjunta.

Es por ello que es menester tomar las concepciones desde el punto de vista filosófico a razón de desentrañar la esencia misma del Estado, al respecto tenemos grandes posiciones sobre la formación del mismo entre los cuales destacan pensadores como Hobbes, Rousseau o Locke. Cuyas ideas fueron pilares fundamentales para el entendimiento de lo que significaba el Estado y de cómo este se forma a partir de la sociedad.

En relación a ello, Thomas Hobbes, filósofo inglés del siglo XVII, quien concebía un pensamiento en el que justificaba la formación de un “pacto social” para la protección de la sociedad, mediante el que los individuos se desprendían de su “estado de naturaleza” para conceder un poder a un único soberano.

Es así que surge el Estado bajo el pensamiento de Hobbes, a través del pacto de individuos que acceden a ser gobernados por un único soberano, el mismo que canaliza la voluntad colectiva en una voluntad individual.

Para Hobbes (1984) un soberano era aquella persona cuyos actos individuales le eran conferidos por el pacto colectivo de una multitud, con el objeto de utilizar dicho poder y los medios de todos como crea conveniente para asegurar la paz y defensa común. (p.141).

Es por ello que los individuos cedían parte de su libertad individual para poder lograr una convivencia que proteja sus derechos ante los demás y viceversa. Cabe resaltar que Hobbes se basa en el egoísmo del hombre y su comportamiento individualista para con sus semejantes siendo este el principal pilar para justificar la necesidad del “pacto social” y sostener una posición distante de un pacto democrático sino basado en una concepción inclinada por una monarquía absoluta.

Conjuntamente con el pensamiento Hobbesiano, Locke, otro ilustre filósofo contractualista surge a finales del siglo XVII. Al respecto, John Locke concuerda con Hobbes en que el hombre a razón de buscar saciar sus intereses actuando siempre para su propia conveniencia. Sin embargo, la diferencia trascendental entre ambos pensadores reside en que, para Locke, el hombre buscaba su conveniencia inclinándose por el trabajo colectivo con el fin de lograr el poder económico.

La necesidad de justicia es un factor determinante que influye fuertemente en el pensamiento de Locke, factor que era preponderante en casi todos los pensadores de la época. Fernández (2010) concibe a la justicia como el génesis de toda aceptación de una autoridad y su legitimación. (p.243). Es así que Locke se desplaza de la concepción monárquica para proponer el destino político de un pueblo a manos de los hombres apoyando su idea de Estado desde el beneficio y bienestar de todos.

Para Locke (2005) todo hombre es libre para disponer de personas o bienes según su voluntad siempre y cuando no contravenga a la ley natural (párr. 4). Efectivamente, Locke concibe al hombre como un ser libre y racional con virtudes, el mismo que goza de la propiedad otorgada a todos por la naturaleza teniendo derecho sobre la misma sin tomar nada más de lo debido en perjuicio de otros.

En el Estado de naturaleza esbozado por Locke los individuos estando en igualdad poseen derechos naturales como la vida, la libertad y posesión. Por ello sostiene que para garantizar la protección de estos derechos se hace necesaria la formación de un Estado que pueda solucionar cualquier conflicto que se suscite.

Asimismo, Locke también brinda los primeros alcances de la función social de la propiedad basada en el trabajo, ya que con este se incrementa la cantidad de recursos de la sociedad. Sin embargo, ante la posibilidad del incremento desmedido de poseer más de lo que se necesita Locke también plantea la importancia de un magistrado para regular la propiedad sobre la tierra.

Es por ello que también indica que es función del Estado civil regular la posesión desproporcionada de la tierra, a fin de que todos aquellos que se sometieran a la ley tengan el mismo derecho de usarla y poseerla. Entonces, se entendía que la propiedad se interpretaba a razón de lo que el individuo podía producir mediante su trabajo, por ello no podía poseer más de lo que no podía trabajar.

De acuerdo con Fasso (1982) la propuesta de Locke configura la primera sistematización teórica de la democracia moderna el poder de creación y aplicación de leyes que es concedido al Estado es válido y legítimo en cuanto le ha sido transmitido por el pueblo, el mismo que pone límites a cualquier voluntad individual con el fin de hacer valer y proteger la ley natural. (p. 144).

Finamente para Locke, la propuesta de este pacto no es una necesidad sino un mecanismo de prevención para hacer valer la ley natural, es por ello que también propone la división de poderes entre ejecutivo, legislativo y federal. Todo ello con el único fin de evitar la concentración de los mismos para no ser víctimas de un gobierno despótico y tirano.

Ahora, en relación a la formación del Estado, en el año 1750 el ilustre filósofo Jean Jacques Rousseau plasma una importante teoría que posteriormente dará inicio a lo que se conoce como democracia radical. Cabe recordar que el marco espacio - temporal en el que se enmarca su pensamiento filosófico se ubica en Francia durante el siglo XVIII, época en la que la ilustración estaba en su apogeo, es decir, la concepción de la visión crítica que debe tenerse para gobernar.

Rousseau toma de los pensadores que le anteceden la idea de que el ser humano vive en un estado de naturaleza, en completa libertad natural; sin estar bajo el yugo de alguna norma o estructura social. Su concepción de Estado distaba de la de Thomas Hobbes pues a diferencia de éste, Rousseau piensa en el bien de la colectividad y Hobbes se basa en el interés particular.

Para Rubio (2009) la idea del “contrato social” de Rousseau es una forma de justificar el consenso de los individuos de vivir en sociedad mas no un contrato escrito y firmado como muchos otros pensadores reprochan de Rousseau. (p. 24).

Es así que según Rousseau (1966) cada uno de nosotros cedemos el poder para canalizarlo en una voluntad general convirtiéndonos en parte indivisible de un todo. (párr. 7) todo lo mencionado equivale a representar que cada uno de nosotros como individuo tiene una porción de poder en la sociedad, el mismo poder que está distribuido igualitariamente entre todos y no un solo cúmulo de individuos como sucedía en el antiguo régimen.

El sometimiento a la realización de la voluntad general a través de la cesión del poder para ser gobernados en aras de lograr el bien común, conlleva a la idea de que el pueblo, conformado por todos los ciudadanos, es quien hace la ley; y por tanto es dueño de sus decisiones y su destino reconociéndose como soberano.

No obstante, el concepto de Estado ha tenido variaciones significativas con el fin de hacer prevalecer los derechos fundamentales de todos los individuos que lo

conforman, y así tratar de hacer valer la esencia del mismo sentando las bases para la convivencia pacífica entre todos los ciudadanos llevándonos a lo que hoy se conoce como Estado Constitucional.

Los aspectos doctrinarios respecto al Estado Constitucional forman parte trascendental para el entendimiento del mismo, puesto que para la doctrina tradicional se ha considerado este modelo de Estado como el más perfeccionado en referencia a la estructura organizativa de los individuos; configurándose como la cima para un correcto funcionamiento de la sociedad.

Siempre se ha concebido la idea del rol que jugaba una Constitución dentro de un Estado, si bien es cierto los elementos que conforman un Estado son territorio, población y poder. Sin embargo, en lo que respecta a este último la Constitución se incorpora como un elemento complementario. Para Häberle (2003) la Constitución como cuarto elemento no pretende limitar a la trilogía clásica del Estado. (p.225).

La razón de ser del Estado Constitucional surge al configurarse cuatro principios o reglas: subordinación, variación, distinción y acción. En el aspecto teórico, el constitucionalismo contemporáneo tiene la pretensión de detallar y hacer notar los frutos de la constitucionalización; es decir de aquel proceso que ha dado lugar una transformación de los sistemas jurídicos respecto de lo ya existente y que se convierte en el Estado constitucional de derecho.

De acuerdo con Ferrajoli (2010) el rol o la labor del Estado se basa en la garantía y real disfrute de los derechos humanos de los ciudadanos, seguido por un desarrollo económico y social del Estado, cuyos lineamientos instituye directamente la Constitución, como norma de normas o marco normativo ubicada en el núcleo todo el ordenamiento jurídico, lo que se ha denominado Estado Constitucional de Derecho. (p. 147)

Por ende, siendo la sociedad quien conforma el Estado y cede parte de su poder para la formación del mismo busca la protección de su derecho de propiedad, siendo este el máximo ente rector para contribuir con el objetivo primigenio del Estado a través de los tiempos; el bien común.

Desde este estudio sobre el Estado se aborda la presente tesis respecto al fraude inmobiliario toda vez estos actos vulneran la propiedad de los individuos aquellos

que esperan que el Estado a través de sus diferentes entidades y órganos brinde la seguridad suficiente para no causar incertidumbre jurídica respecto a la regulación de sus propiedades pese a que este Derecho se encuentra reconocido tanto a nivel nacional como internacional. A PARTIR DE AQUÍ

La situación de la poca efectividad de regulación estatal para erradicar el fraude inmobiliario reside justamente en las políticas públicas insuficientes. Esto se traduce en el déficit que muestran las entidades estatales como el Poder Judicial, el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - RENIEC y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. Entidades que se relacionan y deben trabajar conjuntamente para brindar confianza y veracidad en los sujetos de derecho respecto a la protección del derecho de propiedad. Para ello es necesario definir primero el concepto de lo que se entiende por política pública. Para seguir avanzando en esta investigación, es necesario hacer mención de ciertas definiciones, y así poder ir concretando una idea generalizada de los conceptos abordados en esta tesis.

Es por ello que previamente para entender la función de una Política Pública debemos iniciar con el estudio de la misma. Empezando con el término de política. Debe entenderse a la política como una ciencia y arte de gobernanza que versa sobre la organización y administración de un Estado respecto a sus asuntos e intereses. Para Aguilar (2013) una política es una conducta de proposición, creada de manera intencional y con un fin, lo que implica que no se basa en un hecho simplemente reactivo o casual. Asimismo, se crea con la decisión de poder lograr ciertos objetivos mediante la aplicación de ciertos medios; en otras palabras, es una acción orientada al cumplimiento de un fin. Es un proceso, un curso de acción que incluye a un complejo cúmulo de decisiones y operadores. (p.28) La política además es un acto de comunicación pública por cuanto hace referencia a una estrecha relación con el pueblo. La política propiamente dicha, pugna por el poder en base de intereses y ventajas, se manifiesta y desarrolla en el proceso de elaboración de políticas. Respecto a la definición de público, puede entenderse por público a aquella situación, hecho, acción que es notoria o conocida por la sociedad.

Por ello puede definirse a una Política Pública como una acción o hecho determinante previamente planeado por el gobierno que busca dar respuesta y causar bienestar respecto a las demandas de la sociedad. Una serie de decisiones y planes trazados por el Estado para brindar y atender las necesidades de la colectividad fomentando la formación de un pacto Estado-Sociedad para la solución de temas de índole nacional.

Comenzando por el ente máximo de rector de justicia a nivel nacional, el Poder Judicial, la situación actual del Poder Judicial frente a los procesos civiles, específicamente para aquellos donde la *litis* se centra en la presunción del mejor derecho de propiedad frente a algún tipo de fraude enfrasca a los sujetos dentro del proceso en una eterna espera respecto al pronunciamiento final del juez. Procesos en dilación que, en la mayoría de casos, terminan siendo abandonados por el legítimo interesado.

Por otro lado, otra de las entidades estatales encargadas de brindar seguridad respecto a la identificación de individuos es el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENIEC) el cuál, pese a las últimas implementaciones tecnológicas, aún carece de una completa eficiencia. Esto se traduce en la demora de la digitalización de datos de los individuos a nivel nacional, hecho que muchas veces ha causado consecuencias tales como presumir muerte a alguna persona o que exista un doble registro de identidad como si se tratara de una homonimia. Ahora, el aporte relevante que ha realizado el RENIEC en los últimos años es la implementación del Sistema de Identificación Biométrica, sistema que permite la identificación de los sujetos a mediante la lectura de sus huellas dactilares a través de un dispositivo que permite que sean escaneadas para luego conectarlos y emparejarlos con una base de datos. Esta mejora tecnológica ha facilitado mucho la tarea de entidades privadas al momento de identificar a los intervinientes y también a otras entidades como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos quien ha implementado dicho sistema en más de sus cien oficinas a nivel de todo el territorio peruano.

Sin embargo, debe tomarse en cuenta que el RENIEC es la única entidad a nivel nacional que implementa y ejerce la administración de esta herramienta. Asimismo, es el RENIEC quien firma aprueba y firma los convenios interinstitucionales para

permitir la aplicación de esta herramienta tecnológica, de manera gratuita en entidades públicas y de manera onerosa para las entidades privadas. Por ello, puede decirse que el RENIEC como entidad pública ha centralizado el uso de este dispositivo de información de datos personales desde la creación del Sistema de Identificación Biométrica. No obstante, como todo sistema informático, este avance tecnológico posee ciertas limitaciones y vulnerabilidades que muchas veces han permitido que la aplicación del mismo no sea eficiente. Esto se traduce en los problemas que surgen entre la identificación dactilar y el emparejamiento de datos de la persona en consulta. Ejemplo de ello es el caso suscitado en una conocida notaría de Lima. Al respecto señaló el diario La República (2013):

Una pareja de esposos denunció haber perdido su propiedad de cerca de 290 metros cuadrados ubicada en San Miguel, mediante nueva modalidad de estafa que consiste en suplantar la firma y huella digital, aprovechándose de una supuesta deficiencia en el sistema de verificación de huellas del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec). (párr.1)

De la nota periodística antes citada se vislumbra la existencia un tipo de falencia tecnológica del programa biométrico favoreció la transacción de una propiedad inmueble sin el pleno consentimiento de los legítimos propietarios acto que, se demostró, había sido aprovechado para suplantar la identidad de los vendedores y culminar la compra-venta. En adición a lo ya antes mencionado, otra de las vulnerabilidades de este sistema de identificación es el uso de conexiones de Internet, algo que facilita la tarea de reconocimiento de identidad pero que no es muy factible en zonas rurales en las que no se cuenta con un sistema de redes de telecomunicación adecuados. Dentro de la cuáles el Estado hasta la fecha no ha hecho las gestiones correspondientes para la instalación de servicios de telecomunicaciones que permitan implementar esta herramienta tecnológica en del todo a nivel nacional; lo que se traduce a que aún debe recurrirse a la identificación de manera manual constatando las firmas y datos con el documento de identidad; acto que conlleva y favorece indirectamente al fraude inmobiliario puesto que aún puede recurrirse a la falsificación documentaria para la suplantación de identidades. Además no se puede dejar de tomar en cuenta lo mencionado líneas arriba, ya que siendo el RENIEC la única entidad pública a nivel nacional que administra de

manera íntegra los datos, el servicio y las habilitaciones de este tipo de sistema es directamente vulnerable ante cualquier hecho que se genere por una fuerza mayor o de manera fortuita y afecte el sistema de la base de datos de todos los ciudadanos peruanos, de modo que si el RENIEC no puede asegurar la continuidad de las operaciones o la fiabilidad de las mismas colapsaría trayendo consecuencias irreparables dentro de la sociedad.

Asimismo, el funcionamiento del RENIEC como un sistema centralizado lo convierte en un punto vulnerable ante ataques de agentes maliciosos que puedan filtrar información personal abriendo acceso a la base de datos completa de los ciudadanos. Es por ello, que partiendo del punto de la correcta constatación de la identidad de los intervinientes para evitar cualquier tipo de suplantación de individuos al momento de realizar algún tipo de acto jurídico este sistema juega un papel sumamente relevante por cuanto es deber del Estado el implementar las condiciones más óptimas para mejorar este servicio lo que reduciría notablemente el fraude inmobiliario.

Una vez determinados los alcances del Registro Nacional de Identidad y Estado Civil en cuanto a su importancia dentro de la identificación de personas para evitar posibles suplantaciones que conlleven a un fraude inmobiliario ahora es necesario abordar el tema de la regulación de las inscripciones, las mismas que ganan preponderancia con el fin de la investigación. Estas inscripciones son administradas por otra entidad pública, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Respecto a ello, es necesario establecer el punto de partida desde la creación de esta entidad como superintendencia por cuanto a partir de ello es cuando se le otorga investidura como la única institución regente del registro inmobiliario, mobiliario y de personas a nivel nacional. Creado por la ley 26366 el 17 de octubre de 1994, se establece a esta institución como la encargada de velar por el funcionamiento, unión y coherencia de los registros que integran dicha superintendencia. Esto quiere decir que debe conservar un ejercicio adecuado y eficaz de la función registral, así como establecer y regular el ejercicio de las funciones de los registradores en cuanto a la gestión de los registros que la integran.

La existencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tiene su fundamento en publicitar un derecho. Principalmente ejerce su función teniendo como origen el derecho propiedad, específicamente en probar la titularidad. Antiguamente, la transferencia de la propiedad se hacía meramente con la *traditio* o tradición del bien lo que consistía en derivar un derecho a otro individuo. Esto ameritaba que quien tenía el bien dentro de su esfera de posesión en ese momento era el propietario legítimo de dicho inmueble, predio, parcela, etc. Sin embargo, el problema del pacto entre partes era que muchas veces quien tenía dicho bien no podía asegurar su legitimidad y quien decidía adquirirlo no podía tener certeza al respecto; y así sucesivamente. Lo que, en cierta manera, era un obstáculo dentro de los límites del derecho privado por cuanto no se podía determinar la titularidad de los derechos respecto al acto de disposición que ejercía una persona sobre un bien determinado ya que este tipo de adquisiciones implica la realización de una investigación respecto al poder de disposición de quien va a transferir el bien. De acuerdo con Messineo (1999), cuando el adquirente recibe la transferencia de la titularidad de un bien la eficacia de dicha propiedad adquirida se basa en el derecho del anterior titular y así de manera sucesiva hasta llegar al transferente originario. (p.330) Es entonces que existía la dificultad de probar este tracto de transferencias a lo largo del tiempo, algo que en la antigüedad era prácticamente imposible de hacer.

Todo pacto entre partes se basa en la plena confianza con la que se gesta, en esa expectativa en cuanto al cumplimiento de dichas obligaciones. Es por ello que para la adquisición de un inmueble se requieren requisitos mínimos de validez y confiabilidad respecto sin embargo debe mediar previamente la certeza; certeza en cuanto a la información respecto al inmueble a comprar. Sin embargo, sería inservible dicha certeza si esta carece de garantía en cuanto a la verdad, o por lo menos en cuanto a una verdad relativa, la misma que se obtiene a través de la publicidad. Al respecto, Gonzales (2008) afirma:

Puede decirse que la publicidad es el acto de incorporación de los derechos en un libro o título formal: Registro. Por lo tanto, las ventajas de la publicidad son las mismas que las propias de cualquier otro formalismo, esto es, la certeza y seguridad de los derechos, la limitación y la movilidad del tráfico mercantil. (p.24)

Es por eso que el Estado, a través de su potestad como ente regulador y fiscalizador, es quien organiza un sistema que permite a los individuos contar con un título formal que acredite su derecho; de manera que genere certeza frente a los demás individuos. Dicho sistema crea un beneficio accesorio respecto a la publicidad de derechos pues genera la predictibilidad, asegurando la rentabilidad y confianza de un tercero en cuanto a proyectos de inversión. Por ende, es el Registro quien brinda la información pertinente respecto a la situación jurídica de derechos otorgando formalidad, la misma que se representa mediante un título. Señala Diez-Picazo (2012):

Para procurar conseguir la seguridad de los adquirentes de bienes inmuebles, o de los que dan dinero a préstamo con garantía sobre bienes inmuebles, se ha procurado facilitar a los presuntos adquirentes y a los prestamistas con garantías de inmuebles, ciertas facilidades de investigación del estado de dichos inmuebles, tanto en lo que se refiere a su titularidad como en su estado de cargas. (p.299)

Al respecto, menciona Trimarchi (2016):

La publicidad se fundamenta en dar público conocimiento de determinados hechos, situaciones, actos o eventos de la vida jurídica, de manera que cualquier individuo interesado en dichos datos tenga acceso a esta información; y además se aplica para la resolución de conflictos. (p.618)

Bajo estas ideas, puede deducirse que la prueba de un derecho se encuentra íntegramente ligada con la exhibición de una titularidad, la cual debe ser pasible de generar certeza respecto a su contenido y formalidad. Es esa la función de los Registros, el incorporar ciertos derechos mediante un título formal para generar veracidad en los individuos. Es importante el abordar este punto dentro de la presente investigación por cuanto debe tenerse en cuenta que es el Estado quien realiza las regulaciones pertinentes a través de sus distintas entidades para el correcto funcionamiento y protección de la propiedad frente a cualquier acto o situación de despojo de la misma. Por ello, es deber del Estado el mantener y asegurar la eficacia de la función del Registro, publicitar derechos.

Estudiada la función de los Registros dentro del ordenamiento jurídico de la sociedad también es necesario hacer mención a la fundamentación del mismo, es

decir a la razón de ser de su creación. Es así que tomando en cuenta los conceptos previos detallados líneas arriba se puede decir que el fundamento del Registro consiste básicamente a la regulación de la publicidad de ciertos derechos. Esto quiere decir que existe el reconocimiento por parte del sistema jurídico de la existencia de un interés generalizado respecto a que hechos determinados sean de público conocimiento por cualquier interesado. Al respecto, Pau (1999) señala que el estado busca la satisfacción de la sociedad a través de proporcionar cierta información respecto a la situación jurídica de un determinado bien mediante la publicidad, situación de estricta relevancia para el conocimiento público. (p.17). De lo mencionado se desprende que la finalidad de los Registros es el otorgamiento de la certeza a través de la publicitación de ciertos derechos que generen veracidad, de manera relativa, para la sociedad. De modo que pueda favorecerse al tráfico inmobiliario mediante una seguridad jurídica dinámica, lo que se traduce como el favorecimiento y crecimiento económico a través de las transferencias inmobiliarias resultantes por la confianza generada al brindar certeza en cuanto a las situaciones jurídicas de quienes ostentan titularidades.

Respecto a la regulación del predio dentro del Registro, existe una regulación respecto a los predios inscritos en los registros, esto quiere decir que es directamente obligación de esta institución el velar por su correcta inscripción y protección. De acuerdo con Gonzales (2008), las fincas o predios son la base de un sistema registral técnicamente avanzado puesto que si se cuenta con la información adecuada se pueden agrupar dichos datos por cada parcela en el que se distribuye el valor del territorio (p.53). No obstante, dichas tratativas deben abordarse para poder realizar una correcta identificación y diferenciación entre los tipos de folios; real y personal respectivamente.

Respecto al folio real, de manera sucinta se determina que este tipo de folio toma como pilar fundamental el objeto, el bien inmueble para este tipo de caso. Esto amerita la apertura de un tipo de hoja que concentra su información respecto al historial jurídico y los cambios jurídicos que ha sufrido el mismo a lo largo del tiempo basándose netamente en hechos o actos que afecten o modifiquen la situación del bien.

Por otro lado, el folio personal no toma como punto de referencia base al inmueble propiamente dicho, sino que se basa en un acervo documentario complementado por índices alfabética y cronológicamente ordenados sin tener en cuenta la relación a un bien inmueble determinado de manera que quien desee obtener información del Registro debe consultarlo únicamente a nombre del titular del bien inmueble a indagar.

Las diferencias entre ambos folios son claramente contrastantes por cuanto debería predominar en los sistemas registrales la existencia del folio real, puesto que otorga una información más práctica en cuanto a la situación jurídica del bien que se pretende adquirir. El Registro de propiedad inmueble en el Perú adopta de manera expresa el sistema del folio real, tal y como lo establece el Artículo IV de Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, a través del cual todos los actos jurídicos referidos a un bien inmueble individualizado se añaden a una sola hoja por lo que la plena consulta del mismo simplifica el trabajo de determinar el historial jurídico de un bien inmueble haciendo que sea más práctico y se mantenga un mejor orden en cuanto a la situación jurídica de dicho bien.

La evolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha sido significativa en cuanto a su proceso de reestructuración interno e implementación de servicios, esto ha implicado la modernización de los registros que están bajo la administración de esta entidad. Sin embargo, pese a la modernización de la SUNARP como entidad reguladora de los registros públicos aún se han presentado ciertas irregularidades en los últimos años, irregularidades que no fueron detectadas en su debido momento y culminaron con la inscripción de falsas titularidades en el registro de bienes inmuebles despojando a los verdaderos propietarios de estos. Por ello resulta relevante hacer un análisis de los cambios que ha presentado esta institución a lo largo de los años para el servicio de los ciudadanos.

A partir de la digitalización, se comenzaron a crear fichas registrales y las partidas electrónicas. Cabe recordar que antiguamente el registro estaba conformado por tomos y fojas, las cuales guardaban la información de los inmuebles y actos que se

suscitaban sobre las propiedades con el llenado de asientos a manera manuscrita. Con la transformación a las fichas y partidas electrónicas se dio paso a la digitalización de la información, esto significa que la información registral de los bienes inmuebles se hacía electrónicamente por máquina de escribir y luego por computadora respectivamente. No obstante, el inconveniente que trajo consigo este avance fue que al momento de cambiar el tipo de llenado de asientos registrales fue que algunas veces parte de la información no era registrada del todo o se transcribían con ciertos errores; ello sin dejar de lado en algunos casos la ilegibilidad de algunos tomos y fojas. Este hecho generó que, en ciertos casos, no se consignaran los estados civiles de los propietarios, que se omitan algunos nombres, se transcriban mal los apellidos e incluso se omita el documento de identificación de los mismos; lo que causó ciertas inexactitudes en cuanto a la información registral.

Otro punto en cuanto a los cambios que ha sufrido la SUNARP es el de las salvaguardas establecidas para la protección de los bienes inmuebles; ejemplo de ello fue la implementación de la inmovilización temporal de partidas registrales, la misma que se crea justamente ante la necesidad de hacerle frente al fraude inmobiliario, el mismo que es cometido por bandas organizadas valiéndose de distintos documentos e instrumentos públicos falsificados para generar inscripciones en el registro. Todo ello a razón de que se han suscitado casos de inscripciones realizadas en base a escrituras públicas fraudulentas (ya sea por suplantación de identidad de los intervinientes en ellas, por falsificación documentaria escritura pública misma, etc.); y por dicho motivo se ha creado la figura de la inmovilización temporal de partidas, bajo el objetivo de impedir que tengan ingreso al Registro Predial, escrituras públicas falsas, a consecuencia de las cuáles el titular registral muchas veces es despojado de su propiedad sin mediar su consentimiento. La figura de la inmovilización temporal de partidas tuvo un crecimiento favorable en los últimos años, esto implica que son más las personas que recurren a dicha herramienta de protección.

Además, es necesario ahondar en cuanto a la legislación aprobada que dio pie a la creación de esta figura de protección para la propiedad inmueble, así como las bases que se establecieron para la regulación de la misma. Es así que la

inmovilización temporal de partidas del registro de predios fue creada y regulada por la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, la misma que fue aprobada por Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN, del 25 de noviembre de 2013, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 26 de noviembre de 2013; entrando finalmente en vigencia el 24 de diciembre de 2013. La directiva mencionada en líneas anteriores, es una norma emitida por la propia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, en pleno uso y ejercicio de sus funciones de emitir y crear las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos; funciones previstas en el artículo 10° de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, reglamento que tiene la calidad de *extra legem*, es decir fuera de una ley ordinaria.

Otra implementación que se ha dado es el Servicio de Alerta Registral, el mismo que se gesta como otra respuesta para hacer frente a los constantes fraudes inmobiliarios que se cometen. Regulada por la Directiva N°006-2013-SUNARP/SN y aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°170-2013-SUNARP/SN. Esta herramienta básicamente se desarrolla como un tipo de servicio gratuito que opera a solicitud de los titulares que deseen proteger algún bien de su propiedad. Consiste en recibir un mensaje, ya sea a través de un correo electrónico o de texto en los celulares, el mismo que alerta a los afiliados al servicio respecto a la presentación de algún tipo de acto registral en cualquiera de las oficinas de la SUNARP a nivel nacional; con el fin de que el afiliado, teniendo conocimiento del mismo, pueda apersonarse para indagar respecto al tipo de acto presentado.

El inconveniente aún sin ser resuelto por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos es la falta de unificación con el catastro. Esto se traduce a que hoy en día aún no se cuenta con un sistema único de información que permita constatar que la inscripción de la propiedad publicitada en la SUNARP sea la misma que se refleja en la realidad mediante los planos catastrales, entiéndase el plano catastral como un plano elaborado que muestra el área de extensión del terreno, linderos y el valor del mismo. Es entonces que muchas veces se ha presentado documentación técnica de inmatriculaciones de predios que generaron su inscripción en cierto

tiempo y que posteriormente otro individuo presentaba documentación de la misma propiedad generando casi siempre una duplicidad de partidas registrales por cuánto había un doble registro respecto a un mismo bien inmueble.

Al respecto, Figueroa (2013) menciona lo siguiente:

El registro se basa en el otorgamiento de seguridad jurídica, brindado oponibilidad a través del principio de legitimación y protección al tercero registral. Sin embargo, una de sus críticas es que la información brindada por el Registro Predial carece de toda sostenibilidad o soporte física con la cual guarde una concordancia directa (p.318).

Para Álvarez (2010):

El registro no otorga seguridades abstractas o generalizadas, sino que busca llegar a dar la misma certeza garantía que brinda la propiedad propiamente dicha implicando un orden jurídico más elaborado por cuanto se le atribuye la propiedad a quien se presenta públicamente como responsable y propietario de la misma (p.172).

Respecto al catastro Roca, señala lo siguiente:

El catastro es un índice o inventario de la riqueza y expansión territorial de un país que busca brindar una valoración económica, tributaria y otros fines accesorios como son sociales y civiles a través de una descripción y representación gráfica. (p.237) Finalmente, aún no se ha entrelazado ambos registros, lo cual conllevaría a una mejor base y sustentación tanto jurídica como técnico-geográfica brindando aún mayores referencias respecto a los inmuebles.

De acuerdo con el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.” (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, s.f.)

Es así que para Avendaño (2012) la Constitución vigente aborda el tema la propiedad de manera más extensa, consignándola como un derecho de carácter inviolable, siendo nuestro Estado el encargado de garantizar a la misma. (p.115).

La Constitución reconoce el derecho de propiedad no solo como patrimonio de las personas en relación a un objeto susceptible de valorización sino como un derecho el mismo que debe ser fuertemente tutelado y protegido por nuestro Estado (Ruiz, 2012, p.120).

Al respecto, Ochoa (2008) menciona que el derecho de propiedad es omnímodo, de tal manera que no se constituye otro derecho patrimonial de mayor jerarquía, siendo este el derecho de goce y disposición de las cosas de forma total (p.117).

Asimismo, el Código Civil en su artículo 923°, “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.” (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, s.f.)

Además, es necesario hacer mención que, al respecto del concepto brindado por la Constitución, Gonzáles (2011) nos hace mención a que la propiedad se encuentra diezmada desde su propio interior a una hilera de limitaciones y restricciones en orden al bien común. Puesto que el propietario no vive solo, ni su riqueza surge por esfuerzo exclusivamente propio, es así que la trascendencia social que puede tener el ejercicio de la propiedad sobre determinadas categorías de bienes, orienta y direcciona la actividad de su titular hacia el destino económico más adecuado para satisfacer a las necesidades de la colectividad. (p.194)

Asimismo, la propiedad como tal tiene un alcance mucho mayor y más completo respecto a otros derechos contemplados en nuestro ordenamiento jurídico, siendo considerado dicho Derecho como uno absoluto.

“El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 17 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, *prima facie*, comprende además la garantía de indemnidad o

conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La “inviolabilidad” de la propiedad a la que se refiere el artículo 70 de la Constitución debe interpretarse no solo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como *garantía de indemnidad*. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo” (Tribunal Constitucional, Exp.N°00043-2007-AA/TC, 2007)

Sin embargo, dentro de la presente investigación también se aborda la Buena Fe como un requisito fundamental para la protección del tercero; todo ello a la luz de la modificatoria del artículo 2014° de nuestro código civil.

La buena fe tiene un papel fundamental en la sociedad desde tiempos remotos puesto que excusa de responsabilidad a quien razonablemente actúa bajo la creencia de no estar contraviniendo a las normas del Derecho Privado, permite la exigencia de actos que loablemente hubiesen sido pactados si los costos de transacción fuesen bajos, permite otorgar titularidades en base a un criterio que desincentiva el comportamiento deshonesto y permite defender titularidades en base a un criterio que incentiva la honestidad de un comportamiento.

Por consiguiente, es necesario el análisis de las tratativas que se dan respecto a ésta y las concepciones de distintos especialistas con respecto al tema. Asimismo, la doctrina señala que respecto a la configuración de la Buena Fe en nuestro ordenamiento jurídico existe un aspecto negativo y otro positivo con respecto ésta.

Con respecto al aspecto negativo de la buena fe, éste se basa en el desconocimiento de que existe una inexactitud en el registro, en otros términos, se basa en la discrepancia de la realidad jurídica con la fáctica.

Es así que García (citado por Tarazona, 2014) toma en consideración esta posición negativa sobre la buena fe definiéndola como un desconocimiento de la situación real inmobiliaria, la misma que da lugar a la inexactitud en el registro (p. 558).

No obstante, la concepción positiva de la buena fe no reside en el desconocimiento sino en la creencia de la veracidad del titular que figura en el registro, aludiendo a la realidad extrarregistral.

Para Tarazona (2014) ambos aspectos de la buena fe están directamente ligados, toda vez que la creencia en el derecho vigente del titular registral se basa en el desconocimiento de alguna inexactitud entre la realidad jurídica y la fáctica. En otras palabras, la creencia es una consecuencia del desconocimiento entre la realidad registral y la extrarregistral (p. 559).

Hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley 30313, el texto del artículo 2014° del Código Civil establecía lo siguiente:

“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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (Código Civil, 1984, p.424).

En el ámbito judicial, surgieron dos concepciones respecto a los alcances del artículo 2014 del Código Civil: la primera sostenía que una adquisición era de buena fe si las causas de anulación, rescisión o resolución del derecho del transferente no figuraban en la partida registral; mientras que la segunda interpretación se basaba en que la adquisición era de buena fe solo si las referidas causas no constaban en la partida registral o en los títulos archivados correspondientes.

A pesar de la dualidad de interpretaciones, el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (2012) indica:

“La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales” (p.4).

En adición, desde un punto de vista positivo, era claro que para llevar a cabo una adquisición que resulte protegida por la buena fe registral las personas únicamente debían analizar los asientos registrales y realizar la compra en virtud a éste.

Como es sabido, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 30313, para realizar una adquisición que resulte protegida por la buena fe registral, las personas deberán analizar la información contenida tanto en los asientos registrales como en la fuente de dicha información; los títulos archivados.

Asimismo, la modificatoria en cuestión concibe el conocimiento de la inexactitud registral por parte de aquel tercero que adquiere un bien. De aquel “conocimiento” de la inexactitud registral pueden derivarse dos tipos de entendimiento que quiso expresar el legislador; el “conocimiento real” o el “conocimiento presunto”. En el primer caso será menester acreditar que el tercero advirtió la causa de la inexactitud registral y comprendió sus alcances y consecuencias; sin embargo, adquirió de todos modos.

No obstante, para la segunda premisa solo será necesario probar que el tercero pudo conocer la causa de la referida inexactitud y entender sus alcances y consecuencias. La prueba del “conocimiento real” es sumamente compleja. La prueba del “conocimiento presunto” es relativamente sencilla: basta que el interesado demuestre que determinado título archivado contiene un pacto inválido o un pacto con efectos resolutorios.

Por ende, la unificación de estas dos reglas obliga a quien pretenda ostentar la protección de la buena fe registral a descartar a nivel de asiento registral y de título archivado, la existencia de causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución del derecho del transferente.

Es entonces que, bajo estas conceptualizaciones establecidas, se suma el siguiente punto correspondiente al fraude inmobiliario, ya que este es uno de los principales males que afecta el tráfico patrimonial actual de nuestro país; por ende, no pueden dejarse pasar las consideraciones de algunos juristas al respecto.

Con respecto al tema en el que se apoya el presente proyecto de investigación, Mejorada (2015) considera que la gran mayoría de actos fraudulentos se llevan a cabo a través de falsos poderes. Siendo el delincuente quien celebra la compraventa a favor de un tercero o de un cómplice actuando con la supuesta venia del legítimo propietario quien supuestamente le otorgó un poder para celebrar el acto. No pudiendo ser dicho acto materia de oposición o cancelación, puesto el poder no va a ser susceptible de calificación sino únicamente el acto de la compraventa. (p.16)

Es entonces que con respecto a lo esbozado en líneas arriba queda sustentada la existencia de una patología gigantesca pero silenciosa dentro de nuestro ordenamiento jurídico, es por ello que de manera inútil se ha tratado de frenar este tipo de actos fraudulentos.

Sin embargo, lo que hasta el momento se creía la panacea para el tantas veces atacado Sistema Registral ha resultado siendo otro obstáculo más, dificultando de sobremanera el engorroso proceso ya existente.

Asimismo, tal y como menciona el autor del presente artículo citado, existe una infinidad de figuras legales a través de las cuales cualquier individuo con ánimos de lucrar fácilmente puede valerse para ejercer actos fraudulentos casi imperceptibles ante los ojos de la administración; actos que sin lugar a dudas perjudican de manera directa a aquellos individuos que ignoran el peligro que corren.

Prueba irrefutable de esta premisa es la implementación de la Ley N° 30313 elaborada muy someramente por el Poder Legislativo, según Mejorada (2015) la implementación de esta ley ha sido onerosa en demasía para las transacciones comerciales inmobiliarias y resulta ineficaz respecto al problema; ya que las personas tendrán que trasladarse hasta el lugar donde se encuentra el bien para celebrar sus operaciones, esto, aunado a todos los contratiempos que de por sí implica. (p.18)

Al respecto de lo abordado hasta aquí, se puede decir que el Estado mismo contraviene a los fines no solo jurídicos, sino también económicos al desnaturalizar totalmente las transacciones y el tráfico patrimonial que, en un sistema que posee

óptimas condiciones para la seguridad jurídica, también debe ser primordial la protección comercial y debiendo ser lo más simplificada posible para que puedan ser celebrados dichos actos.

Se puede observar entonces que es el mismo Estado peruano, por su falta de intervención para la regulación del fraude inmobiliario, quien irónicamente contradice el artículo 59° de nuestra Constitución Política vulnerando así el rol económico que debe garantizar a nivel nacional.

Para Tarazona (2015) son insuficientes los argumentos de que en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad es fácil la comprobación de invalidez del acto registrado, con el solo dicho de profesionales y funcionarios afectados, ya que, conforme a nuestra legislación, dichos documentos se presumen válidos mientras no sean declarado nulos por el poder judicial.” (p.35)

Por otra parte, no se puede dejar de lado la actual legislación penal vigente en relación a la regulación de este tipo de actos fraudulentos. Es que si se desea un sistema infalible y puro que favorezca de manera total a la ciudadanía debe hacerse una reestructuración normativa de manera urgente.

Debemos tener en cuenta que actualmente las penas establecidas para falsedad ideológica y genérica no superan los diez ni los seis años respectivamente, siempre y cuando sean aplicadas con el debido rigor; algo que sucede en muy pocas oportunidades y, en el mejor de los casos, termina por cumplirse sin prisión efectiva.

Para empeorar más el panorama actual, la propia Policía Nacional del Perú habla de la existencia de bandas organizadas por abogados, notarios y registradores, cuya participación radicaría en la facilitación el desempeño de aquellos falsarios, los mismos que pasan desapercibidos logrando su cometido con éxito por el actuar calculadamente negligente por parte de estos servidores del Estado.

Asimismo, señala un diario local respecto a la garantía que brinda SUNARP “Inscribir un inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) ya no es ninguna garantía de que nadie podrá despojarlo de su propiedad. La Policía ha puesto al descubierto una mafia de estafadores que, a través de la modalidad conocida como ‘fraude de la buena fe registral’, se ha apoderado de al

menos 30 casas en zonas residenciales de Lima para, luego, venderlas y, en algunos casos, hipotecarlas” (Perú21,2013, Párr.1)

Para Ninamancco (2015), respecto a la visualización del título archivado, la misma que debe cumplirse de acuerdo a la Ley N° 30313, genera asombro que la ley le imponga a aquel tercero la carga de revisar también los títulos archivados indicándole que desconfíe de los asientos. Viéndose obligado el tercero a tener que hacer la misma labor que deberían realizar las autoridades dentro de las instituciones competentes. (p.71)

Asimismo, es necesario resaltar la función de los Registros Públicos, de aquel sistema de legitimación que debe contener condiciones óptimas para garantizar la seguridad jurídica a toda la ciudadanía en general.

Al respecto Manzano y Manzano (2008) hacen alusión a dicho sistema como el núcleo y órgano institucional cuya función primordial se basa en la realización y efectividad de la seguridad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante la utilización de la técnica registral. (p.138)

García (1988) señala refiriéndose al Principio de Fe Pública Registral como aquel principio hipotecario en virtud del cual se protege una vez que ha registrado su derecho, con los demás presupuestos exigidos de acuerdo a ley la adquisición a non domino que realiza el tercero que celebra una compraventa con base en la legitimación dispositiva de un titular registral. (p.227)

Es entonces que se debe tener en cuenta la inconsistencia normativa y la recurrente incertidumbre que se genera en nuestro ordenamiento jurídico actual, puesto que a raíz de la Ley N° 30313 y la modificatoria del artículo 2014 de nuestro Código Civil de 1984, la misma que hace alusión a la Buena Fe Registral.

Por ello, debe comprenderse que, a razón de brindar más mecanismos de seguridad jurídica para la protección de la propiedad, ahora cada individuo que pretenda celebrar contratos de índole inmobiliaria con otro deberá a su vez ejercer de personal administrativo a favor del Estado, entiéndase así, que éste último no tendrá mucha intervención dentro de la calificación registral; la misma que ha sido derivada a nosotros, los ciudadanos.

Cabe resaltar que la actual legislación resulta contraproducente con respecto a lo que se quiere evitar, es así que el Estado busca brindar mayor seguridad jurídica a los ciudadanos a través de mejores mecanismos de seguridad en Registro Públicos.

Sin embargo, al mismo tiempo hace mención a que se debe confiar en la mera información que brinda el asiento, pero se debe recurrir al título archivado, algo que, sin lugar a dudas, deja mucho que desear en cuanto a celeridad y dinamismo económico con lo que respecta al procedimiento de inscripción registral.

Adicionalmente a lo expuesto, se debe resaltar que las últimas modificaciones hechas al Decreto Legislativo 1049° dejan mucho que desear respecto a la implementación de mecanismos para la identificación de personas, un requisito indispensable para poder erradicar una de las tantas vías existentes para el fraude inmobiliario.

Cabe resaltar que en la actualidad la mayoría de notarías a nivel nacional trabaja con un sistema de identificación biométrica implementado por el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), ello a razón de la promulgación del Decreto Supremo N° 017- 2012-JUS, el mismo que si bien es cierto indica que este dispositivo tecnológico para la identificación de individuos debe ser de aplicación obligatoria para todas las notarías.

Sin embargo, es en este mismo decreto que se menciona que la implementación de este servicio será de equipación progresiva puesto que se tiene en consideración que no todos los despachos notariales cuentan con los recursos necesarios para este servicio. Sin embargo, el decreto mencionado en líneas anteriores fue derogado por el Decreto Supremo N° 006-2013-JUS, el que establece la obligatoriedad del Servicio de Identificación Biométrica.

No obstante, aún está presente la problemática de la falta de recursos en algunos despachos notariales lo que hace imposible de momento la implementación del servicio de identificación biométrico puesto que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos es el encargado de realizar las inspecciones anuales de redes con el fin de poder lograr que se instale a nivel nacional este recurso tecnológico de uso obligatorio para el otorgamiento de instrumentos notariales.

1.4. Formulación del Problema

El problema de investigación es la razón por la cual surge el estudio de una situación, al respecto Méndez (1993) lo define como porción de la identificación y descripción de los síntomas que se observan y son relevante de la situación, relacionándolo con las causas que lo producen” (p.29).

Asimismo, para formular el problema general, “(...) éste debe precisar el objeto de investigación, por lo que debe ser preciso y formularse en forma de preguntas de reflexión sobre el problema general y sobre los probables problemas específicos que se puedan derivar de éste” (USMP, 2013, p. 12).

1.4.1. Problema general

- ¿Cuál es el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016?

1.4.2. Problema específico

- ¿Cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016?
- ¿Cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016?

1.5. Justificación del Estudio

Dentro de la justificación del estudio se hace alusión a los motivos por los cuales se desarrolla una investigación, razones que deben ser sustentadas y concisas. Al respecto, Briones, manifiesta que, “[...] la justificación de la investigación corresponde al uso que, según el investigador, podrán tener los resultados de su trabajo” (2003, p.26).

De igual manera Orosco (2012), menciona que la justificación de un estudio implica detallar y explicar por qué surge la investigación y el motivo de la utilidad de los resultados que se obtengan como producto de la misma a lo largo de todo su desarrollo (p. 1).

1.5.1. Justificación Teórica

Esta investigación abarca una justificación teórica puesto que la razón de su estudio radica en el examen y discusión sobre el rol fiscalizador del Estado en relación a las políticas implementadas contra el fraude inmobiliario, esto debido a que la seguridad jurídica que debe brindar el Estado, se encuentra mermada por las falencias que ha tenido nuestro sistema registral en los últimos años, también se justifica en la necesidad de poner a conocimiento de los individuos tener mayor precaución ante algún acto fraudulento que pueda perjudicarlos despojándolos de su derecho de propiedad.

1.5.2. Justificación Práctica

El derecho de propiedad abarca uno de los derechos más completos constitucionalmente reconocidos. El uso, goce y disfrute de un bien cuyo legítimo propietario puede explotar libremente guarda una sólida relación con todas las facultades que han sido otorgadas como atributos de la propiedad. La modificación de la normativa vigente vulnera no solo el derecho de propiedad, sino la libertad para contratar, la igualdad a las personas, la seguridad dinámica; puesto que la poca intervención del Estado para la regulación del fraude inmobiliario perjudica a la seguridad jurídica que debe asegurar nuestro sistema registral.

1.5.3. Justificación Metodológica

La presente investigación también tiene una justificación metodológica en tanto la aplicación del método científico va a enfocarse en esclarecer el impacto jurídico del rol fiscalizador y regulador del Estado en relación al fraude inmobiliario, unificando los hechos y contrastando la información recabada con la realidad.

Asimismo, se trata de demostrar la desnaturalización del sistema registral y precariedad de políticas públicas en un desesperado intento por salvaguardar la seguridad jurídica, elemento esencial para llevar de manera armonizada tanto la confianza por parte de los individuos en el registro como el tráfico inmobiliario.

1.6. Objetivos

En lo que respecta a los objetivos de la investigación, estos buscan tratar de plantear el fin al que se quiere llegar con el desarrollo del estudio para poder dar

respuesta a la problemática que se presenta. Asimismo, Hernández, Fernández y Baptista (2014), mencionan que “(...) los objetivos señalan a lo que se aspira en la investigación y deben de expresarse con claridad, pues son las guías de estudios”. (p. 37).

Asimismo, para Monje (2011), un objetivo general constituye el poder dar respuesta a la pregunta de investigación. Lo convencional es que toda investigación tenga un único objetivo general mientras que un objetivo específico es la exteriorización de un propósito, una finalidad y está direccionado a alcanzar un resultado, una meta o un logro asociados directamente a la razón de ser de la investigación (p. 69).

Es por ello que bajo dichas concepciones tenemos los siguientes objetivos; divididos en general y específicos respectivamente.

1.6.1. Objetivo General

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016.

1.6.2. Objetivos Específicos

1. Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 - 2016.
2. Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 - 2016.

1.7. Supuestos Jurídicos

De acuerdo con la metodología de la investigación se expondrán las hipótesis correspondientes, como posible solución a la presente problemática. Asimismo, es necesario el alcance conceptual de algunos autores metodológicos para profundizar más en el método de investigación.

Asimismo, para el metodólogo Vara (2012), los supuestos son explicaciones tentativas a las preguntas de investigación; oraciones afirmativas que responden a los objetivos y preguntas (p. 159).

Además, respecto a la manera de formulación de los supuestos, “debe cuidarse que ésta sea correlacional y otorgue respuesta a la pregunta de investigación, que se refiera a la realidad investigada, que esté redactada en términos comprensibles, precisos y concretos, que explicita la relación causa-efecto entre las variables” (Academia de Investigación, 2009, pp. 17 – 18).

1.7.1. Supuesto General

El rol de regulación y fiscalización del Estado contra el fraude inmobiliario es precario debido a la falta implementación de políticas públicas de SUNARP.

1.7.2. Supuestos Específicos

1. La entrada en vigencia de la Ley N° 30313 ha generado una serie de efectos jurídicos negativos para los ciudadanos tales como la vulneración a la libertad para contratar, preferencia por la protección de la seguridad estática, la modificación innecesaria al artículo 2014 de nuestro Código Civil de 1984.
2. La normativa vigente y a falta de intervención estatal para garantizar la protección del derecho de propiedad de los individuos frente al fraude inmobiliario genera incertidumbre tanto al legítimo propietario como al tercer adquirente de buena fe.

II. MÉTODO

El Marco Metodológico se centra en la descripción de elementos metodológicos que hayan sido empleados para poder llevar a cabo la investigación, consiste en la descripción del método científico se empleó para dar lugar al desarrollo del presente trabajo de investigación, el mismo que aportara validez y confiabilidad al trabajo científico, ya que se tiene en consideración que el trabajo debe estar correctamente planteado y sustentado (Artigas y Robles, 2010, p.10)

El presente proyecto de investigación tiene enfoque de tipo cualitativo. Asimismo, para Rodríguez (1996), se investiga una realidad en un ámbito natural con el propósito hallar un sentido coherente o explicar los fenómenos de acuerdo con los significados que tienen para las personas inmersas, este enfoque metodológico

involucra el conjunto de una variedad de materiales, entrevistas, experiencias personales, historias de vida, observación, textos, etc. (Enfoques de la Investigación Cualitativa, parr.1)

Al respecto, Hernández, Fernández y Baptista (2010) señalan que la investigación cualitativa brinda un sentido más concreto a los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y vivencias únicas. También aporta un punto de vista “fresco, natural y holístico” de los fenómenos, así como flexibilidad.” (Metodología de la Investigación, p. 17)

Según señalan Cassel y Symon (1994, p.2). (Citado por Kohlbacher, F), se puede manifestar que las técnicas cualitativas surgen para la formación de paradigmas interpretativos y fenomenológicos, y pone el acento en los enfoques constructivistas donde no existe la objetividad o realidad clara.

Por ende, el presente proyecto de investigación se basa en resultados que se van a obtener a través de la utilización del método cualitativo, puesto que prima el análisis documental de fuente normativa y doctrinal. Asimismo, la aplicación de conceptualizaciones y entrevistas a un conjunto de especialistas con el objetivo de afianzar los supuestos jurídicos descritos, todo ello partiendo de la problemática expuesta en esta investigación.

2.1. Diseño de investigación

Para Monje (2011), El diseño es la estructura que se debe seguir en una investigación, a fin de encontrar resultados confiables y su relación con los integrantes surgidos de los supuestos e hipótesis-problema (p.109).

En relación a ello, se entiende por diseño de investigación: “(...) aquella estrategia o estructuración que el investigador realiza para la obtención de información que amerite la presente tesis (Rusu, 2013, p.3).

El presente proyecto de investigación se centra en el diseño No Experimental debido a que no existe manipulación de variables. Asimismo, se estudian y observan a los fenómenos tal cual se presentan mediante la recolección de datos,

además de ser fenomenológico porque se describe el significado de las experiencias vividas en relación de la problemática expuesta en la tesis siendo la adquisición de buena fe de los terceros basados en la falsa apariencia registral causada por el fraude inmobiliario.

2.2. Tipo de estudio

El tipo de estudio para la presente investigación es de índole cualitativa, descriptiva, explicativa. Se considera descriptiva a aquella investigación donde se estiman y evalúan variados aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos pasibles de investigación; describir es medir. Esto es seleccionar una serie de cuestiones y se miden cada una de ellas de manera independiente, para así detallar lo que se investiga.

Asimismo, el nivel de investigación del presente proyecto es descriptiva ya que se busca la caracterización o descripción de un hecho, objeto o fenómeno, así como determinar una estructura o comportamiento (Fidias, 1999, p.20).

Por ende, la presente investigación describe y conceptualiza a las variables. Asimismo, estudia los puntos de vista jurídicos y sociales de la actual problemática expuesta en este proyecto de investigación.

2.2.1. Población

El escenario de estudio y la población se centra en el distrito de Los Olivos, los especialistas jurídicos en temas civiles y notariales, además de jueces, esto a efectos de obtener mayores resultados que afiancen el proyecto por el vasto conocimiento jurídico adquirido por los letrados más experimentados.

2.3. Caracterización de sujetos

Los sujetos del presente estudio que colaborarán para el desarrollo y afianzamiento de la investigación en cuestión, a son especialistas legales con un vasto conocimiento en el Derecho Civil, tales como abogados, notarios, jueces; los mismos que serán entrevistados respecto a la problemática que afecta a nuestro ordenamiento jurídico vigente y que impulsa esta investigación.

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Con el fin de obtener resultados que permitan sustentar la problemática de la presente investigación se utilizarán técnicas para la recolección de los datos que otorguen una validez significativa. Por ello resulta relevante citar a Herrera (2008) quien expresa que a través de los análisis “se podrá extraer información útil y así se facilitará la formulación de conclusiones” (p.28).

Para el presente trabajo de investigación se empleará la siguiente técnica de recolección de datos:

Entrevistas

Este instrumento será aplicado mediante una serie de cuestionamientos formulados específicamente para el presente proyecto, llevándose a cabo la entrevista a expertos juristas del ámbito civil y notarial, los mismos que poseen un vasto conocimiento y una reconocida experiencia en la materia.

Para Valero (2005) la entrevista en sí puede definirse como un proceso metodológico de interacción determinado en condiciones reguladas por un investigador y un actor social “informante” por tanto como un proceso de elaboración de modelos y discursos sociales que se conforman a partir de los materiales, tanto biográficos como proyectivos, que engloban lo que se podría llamar la representación social de un sujeto que interactúa en la estructura social. (p.12).

La misma es una técnica de interacción en la cual una persona responderá una serie de preguntas a razón de un tema en concreto, lo que se busca con la misma es la interacción cara a cara entre dos o más individuos y los cuestionamientos se darán a base de una cédula de entrevista y las respuestas podrán ser asentadas por medios escritos o electrónicos (Ávila., 2006, p.55).

Asimismo, los instrumentos utilizados para la recolección de datos en este proyecto de investigación serán los siguientes:

Cédula de entrevista

A través de este instrumento se aplicarán una hilera de preguntas de modalidad abiertas, con el objetivo de conseguir información de trascendencia jurídica respecto al problema que se desarrolla en el presente trabajo, otorgando un mayor afianzamiento y validez al despliegue de la presente tesis.

Ficha de análisis de fuente documental y marco normativo

La cual tiene como fin analizar la información en razón a la ley, doctrina, información comparada enfocada al tema de fiscalización y regulación de la normativa inmobiliaria vigente, así como también un reexamen a las políticas públicas que ha proporcionado el Estado contra el fraude inmobiliario.

2.5. Tratamiento de la Información: Unidades temáticas: categorización

2.5.1. Unidades temáticas

Son estructuras referenciales que valen para organizar los efectos que están concernidos referente a los objetivos, además de cada táctica que encamina y estudia la información proveída.

2.5.2. Categorización

A través de la categorización se analizan y concretan los datos recolectados, por ello es imprescindible que esta deba estar debidamente seleccionada y focalizada en relación al campo de estudio.

2.6 Aspectos éticos

Para la presente investigación se tuvo en cuenta, además de la veracidad de los datos recolectados, el respeto por la propiedad intelectual; el respeto por las convicciones políticas, religiosas y morales; además de ello, el respeto por la ,política, jurídica y ética; respeto a la privacidad; proteger la identidad de los individuos que participan en el estudio; honestidad, ya que el incentivo para llevar

el presente trabajo de investigación es ayudar a las personas naturales a ejercer sus derechos libremente.

Esta investigación se llevó a cabo respetando el Método Científico, teniendo un enfoque cualitativo, tomando en cuenta el esquema establecido por la Universidad César Vallejo, de igual forma se han respetado los Derechos de Autor tanto en las referencias como en las citas según el criterio establecido por The American Psychological Association (APA) en su sexta edición.

III. RESULTADOS

3.1. Descripción de resultados: Técnica de la entrevista

La información obtenida y expresada en los resultados que forman parte del presente estudio se han ordenado tomando en cuenta el orden de los objetivos de esta investigación. Bajo esta premisa, es el objetivo general de la tesis.

Determinar cuál es el rol de regulación y fiscalización de Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016”

La recolección de datos de la presente investigación se realizó a través de la aplicación del instrumento de la guía de entrevista, a través de la cual los especialistas entrevistados manifestaron lo siguiente:

Quineche (2017) menciona que “Hasta la actualidad el Estado ha tenido una actuación ineficiente como ente de control. El fraude inmobiliario no es un problema actual; sin embargo, aún se sigue configurando esta patología que afecta al sector inmobiliario. No podemos hablar de eficiencia frente a una política pública si esta existe y no es aplicada. Asimismo, no existe una integración entre las entidades rectoras que puedan garantizar la seguridad jurídica en el marco patrimonial.”

Melgar (2017) señala “poco a poco se han ido habilitando diferentes tipos de mecanismos como es por ejemplo la alerta registral permitiendo a los ciudadanos tener conocimiento sobre la situación registral de sus bienes existe una correcta regulación normativa y unas políticas publicas consistentes el inconveniente es por parte del ciudadano que no toma las precauciones necesarias.”

Mejía (2017) indica “(...) el estado ha mostrado un rol precario respecto a este gran problema que afecta todas las esperas sociales, además no se ha regulado correctamente la respuesta indicada frente a estos actos fraudulentos lo que ha generado desconfianza en la población y genera también incertidumbre jurídica respecto a sus propiedades.”

Asimismo, Vega (2017) “(...) el Estado se encuentra en la obligación de salvaguardar los Derechos de la sociedad, el problema es que no se regula completamente la protección del mismo; el fraude inmobiliario ha disminuido ligeramente. Sin embargo, debería ser obligatorio y extensivo la regulación del

lector biométrico a nivel nacional (...). Debería implementarse el sistema en todo el Perú; sin embargo, el presupuesto anual es destinado para otros fines que el gobierno considera relevantes”

Al respecto Gómez (2017) “(...) si bien existen proyecciones en el cual se busca una mejora con miras al bien común, ello solo queda plasmado en el papel, puesto que de nada sirve el tener políticas públicas debidamente estructuradas, si quienes son los entes encargados hacer efectivos mediante sus funciones se encuentra en total desorganización, no existe una interconexión entre aquellas entidades en donde regularmente se realiza el tráfico de bienes inmuebles.”

Macedo (2017) “(...) se ha frenado directamente la inscripción de actos fraudulentos, se entiende por fraude inmobiliario a aquella figura que vulnera directamente la seguridad jurídica de sistema registral; específicamente a la propiedad. Hace unos años atrás el ingreso de actos fraudulentos atacaba directamente al registro generando desconfianza al momento de la inscripción. No obstante, como juez constitucional considero que no había una vulneración directa al derecho de propiedad sobre todo por ser un problema que pudo ser rápidamente controlado por el Estado peruano”.

Rojas menciona “Hasta la fecha las políticas públicas y normatividad que se han brindado por parte del Estado, específicamente por el poder legislativo, han sido eficientes. Se ha buscado evitar el fraude inmobiliario reduciendo las suplantaciones con tecnología (sistema de identificación biométrica), se emitió la ley 30313 y se modificó tanto nuestro Código Civil como el Decreto Legislativo 1049, el objetivo de una norma es incentivar o desincentivar un comportamiento humano. Se ha trabajado diligentemente en el accionar de la norma puesto que se ha reducido la carga procesal al respecto.”

Asimismo, Sékula (2017) indica “(...) El Estado siempre cumple su rol garantista y protector del derecho a la propiedad, por lo tanto, no se debe dudar de su eficiencia, sino por el contrario, la sociedad y su falta de buena fe en algunos casos es quien causa y obvia la normativa vigente, o en su defecto la malinterpreta y se amparan de supuestos vacíos legales para cometer ilícitos.”

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

En relación al primer objetivo específico esbozado en la presente tesis, se entrevistaron a los especialistas obteniéndose los siguientes resultados

Respecto a los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 Quineche y Mejía (2017) están de acuerdo en que los efectos jurídicos que trajo consigo la presente ley son más perjudiciales que positivos. Se ha modificado innecesariamente el código civil en su artículo 2014°, además manifiestan ambos que a partir de la presente ley el sistema se ha visto afectado tanto en su funcionamiento como en los efectos de la calificación a los actos a inscribir.

Además, Gómez y Vega (2017) mencionan en que los efectos jurídicos de la ley 30313 traen consigo un menoscabo económico para el usuario quien va asumir un mayor costo para el estudio de títulos. Indican también que las modificaciones hechas en nuestro Código Civil y el decreto legislativo 1049 no contribuyen del todo a mejorar la seguridad jurídica puesto que el legislador antes de emitir dicha ley debió primero verificar en qué punto se produce esta patología con el fin de comprobar si existen las herramientas correctas en nuestro sistema para erradicarlas.

Macedo y Rojas (2017) concuerdan en que, si bien es cierto, la ley publicada en 2015 establece los preceptos para actuar ante un fraude inmobiliario y quiénes son los llamados para comparecer a fin de frustrar el mismo no garantiza que no exista una vulneración a la propiedad. La oposición o cancelación de un acto susceptible de ser inscrito en nuestro sistema registral implica que se ha burlado los sistemas de seguridad brindados hasta el momento. En otras palabras, la ley 30313 surge más como medida para sobrellevar el fraude ya realizado en vez de evitar que se cometa.

Al respecto Melgar y Sékula (2017) mencionan que otro factor importante que no coadyuva con la finalidad de la ley 30313 es la falta de cultura registral por parte de los individuos toda vez que la mayoría de sujetos con el fin de evitar costos elevados se someten a contratos privados o simplemente ignoran la importancia de saber si

aquel individuo que vende es el legítimo titular del bien a transferir. Por ende, es la sociedad quien en la mayoría de casos se perjudica a sí misma sea por desconocimiento, por no ser debidamente asesorados por un profesional o por el hecho de que jamás regularizaron su situación como compradores de dichos inmuebles.

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016

Respecto al objetivo específico número dos en la presente investigación, los entrevistados brindaron la siguiente información.

Para Gómez y Quineche (2017) la regulación del tercero de buena fe y el legítimo propietario en nuestro ordenamiento jurídico es precaria debido a la falta de seguridad jurídica que brinda nuestro sistema registral. Asimismo, ambos entrevistados hicieron mención que si bien es cierto el sistema registral no define la propiedad, pero sí publicita la misma y le brinda la oponibilidad frente a los demás; no obstante, el fraude inmobiliario ha colocado en una situación igualitaria tanto al legítimo propietario como al tercero de buena fe puesto que son pasibles de ser vulnerados en igual medida.

Mejía y Vega (2017) indicaron que la situación del tercer adquirente de buena fe debe tener una mejor regulación, toda vez que no puede ser presumible de manera generalizada las adquisiciones de aquel individuo que adquirió en base a documentos fraudulentos. Además, indicaron que la presunción de la buena fe también debería acreditarse ya que el fraude no solo se da en un acto, sino puede manifestarse a través de una cadena de adquisiciones sobre el mismo bien con el fin de tratar de evadir los mecanismos de seguridad.

Asimismo, Sékula y Rojas (2017) manifestaron que un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica de aquel que adquiere un inmueble y se convierte en propietario del mismo es la promoción de la cultura registral para poder asegurar el derecho que ostenta cada individuo. Para Melgar (2017) actualmente existen herramientas para no desamparar la situación de los adquirentes, pero no serían idóneas o productivas, ejemplo de ello es la alerta registral o la inmovilización y

bloqueo de partidas: la misma que contraviene al registro y la promoción del tráfico patrimonial.

Al respecto Macedo (2017) indica que la regulación de la situación jurídica de ambos individuos está correctamente regulada, el problema son las herramientas para la protección de los mismos; no pueden implementarse mejores mecanismos como el seguro de títulos (principal pilar del sistema registral anglosajón) porque nuestro sistema de registro es vulnerable y ha sido indefectiblemente reconocido por la institución respecto a las mafias que merman la seguridad jurídica.

3.2. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS DE LA TÉCNICA DE ANALISIS DOCUMENTAL

El documento a analizada responde directamente al objetivo general **“Determinar cuál es el rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016”** brindando los siguientes resultados:

Al respecto del análisis documental respecto al tema de investigación, se ha podido estudiar la **Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN**, la misma que, en su parte considerativa, hace un reconocimiento respecto a la vulnerabilidad de la misma como institución ante mafias o grupos delincuenciales que atentan contra la seguridad jurídica presentando documentos ilegales que perjudican la oponibilidad y merman la confianza de aquellos que adquirieron confiando en el vendedor.

Respecto a la parte considerativa de la presente directiva, se entiende que evidentemente existe una deficiencia por parte del Estado, toda vez que la Sunarp siendo una entidad estatal y un ente rector y protector de la seguridad jurídica y derechos patrimoniales respectivamente no se encuentra preparado del todo para evitar los fraudes.

Asimismo, la misma directiva materia de análisis hace mención a que solo ante la inmovilización de una partida registral el registrador deberá verificar la veracidad de los instrumentos que van a dar mérito a la inscripción; sin embargo, resulta contraproducente que solo inmovilizando una partida pueda comprobarse la autenticidad de los actos. Por ende, el Estado no ejerce un control eficiente

respecto a la autenticidad de los documentos a inscribir, todo ello a raíz de poder hacer que se verifiquen de manera obligatoria los actos.

El documento a continuación analizado responde directamente al primer objetivo específico:

“Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016”
brindando los siguientes resultados:

Al respecto se ha analizado la **Ley 30313**, publicada el 27 de marzo del año 2015. Al respecto, el objeto de la norma materia de análisis es prevenir y anular actos fraudulentos que merman la seguridad jurídica mediante cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento, la modificación del principio de legitimación y fe pública en el Código Civil, así como la modificación del Decreto Legislativo del Notariado.

En la cadena de formalización de las transferencias de dominio de inmuebles para el comprador no el mero consenso para sentirse seguro con su adquisición; por ello, resulta necesaria la firma de la minuta a fin que se eleve a escritura pública. Tras elevarse la escritura pública se procede con la emisión de las partes notariales dirigidas al registro para que se logre su inscripción, y así goce de la publicidad registral que indica el Art. 2012 de nuestro Código Civil.

Dentro de este proceso de formalización, es en la elaboración de la escritura y su remisión al registro los momentos en los que se dan la mayor cantidad de los casos de falsificación y suplantación a los que se refiere la norma.

Asimismo, se ha generado un efecto negativo para los usuarios causando mayor incertidumbre y un excesivo aumento al costo que en sí ya acarrearía la adquisición de una propiedad. Se ha trasladado la carga del estudio de títulos a la sociedad civil; además esta ley resulta contradictoria para los mismos Registros Públicos toda vez que al recurrir al estudio del título archivado se desestima la legitimidad del asiento registral.

Si bien es cierto, esta ley busca evitar la inscripción de actos fraudulentos que perjudiquen directamente a los propietarios, por otro lado, beneficia al tercero de

buena fe sin percatarse de que aquel tercero que adquiere se convertirá en un propietario potencialmente pasible de ser afectado por la misma patología. Sin embargo, dentro de los lineamientos establecidos por la presente legislación no se regula la obligatoriedad del sistema biométrico a nivel nacional para las notarías con el fin de hacer más fácil la identificación de los individuos que comparecen para realizar adquisiciones de bienes u otros actos.

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016

Respecto a esta estación será materia de análisis **Artículo 70° de la Constitución Política de 1993** el mismo que esboza la función social de la propiedad definiéndola como un derecho inviolable frente a los demás. Es entonces que, dicho grado de inviolabilidad genera que nadie puede afectar, o privar desde algún modo a la propiedad, siendo además de ello tutelado por el Estado; sin embargo, la poca intervención estatal ha logrado que se genere una desconfianza por parte de la sociedad hacia éste.

Asimismo, es materia de análisis normativo el **Artículo 923° de nuestro Código Civil de 1984**, el mismo que define la propiedad como poder jurídico que permite al individuo el uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Debiendo ejercerse en conjunto con el interés social. Al respecto de ello, es que se abarca en dicha normativa todas las facultades que gozará aquel titular respecto a su patrimonio conformado por bienes muebles e inmuebles.

Evidentemente puede constatarse que existe ya una regulación vigente; sin embargo, la aplicación directa de la misma a la realidad muchas veces no se hace de manera idónea pudiendo despojar a aquel legítimo propietario de un derecho que realmente le pertenecía.

IV. DISCUSIÓN

En este capítulo se desarrolla lo correspondiente a la discusión de los resultados, para lo cual se ha previsto considerar los resultados obtenidos de la técnica de entrevista, guía de análisis documental y normativo, tanto de manera independiente como de manera integrada. Asimismo, la discusión surge en virtud a los objetivos (objetivo general y objetivos específicos) configurados en la presente investigación.

Al respecto se han agrupado las discusiones a razón del objetivo general el cual versa de la siguiente manera **“Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016”**

Vega y Gómez (2017) respecto al objetivo principal materia de la presente tesis sostuvieron que el rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario es ineficiente puesto que se ha limitado al Estado quien actúa como un observador respecto a la patología del fraude. Asimismo, Quineche (2017) indica que la ineficiencia del Estado respecto al fraude inmobiliario vulnera a los usuarios en general debilitando la seguridad jurídica que debe brindar este para la sociedad, la misma que obedece al bien común.

Sin embargo, coincido con Avendaño (2012) en que la Constitución vigente aborda el tema la propiedad de manera más extensa, consignándola como un derecho de carácter inviolable, siendo nuestro Estado el encargado de garantizar a la misma.

González (2011) nos hace mención a que la propiedad se encuentra diezmada desde su propio interior a una hilera de limitaciones y restricciones en orden al bien común. Puesto que el propietario no vive solo, ni su riqueza surge por esfuerzo exclusivamente propio, es así que la trascendencia social que puede tener el ejercicio de la propiedad sobre determinadas categorías de bienes, orienta y direcciona la actividad de su titular hacia el destino económico más adecuado para satisfacer a las necesidades de la colectividad.

Ochoa (2008) menciona que el derecho de propiedad es omnímodo, de tal manera que no se constituye otro derecho patrimonial de mayor jerarquía, siendo este el derecho de goce y disposición de las cosas de forma total

Además, según Ruiz (2012) la Constitución reconoce el derecho de propiedad no solo como patrimonio de las personas en relación a un objeto susceptible de valorización sino como un derecho el mismo que debe ser fuertemente tutelado y protegido por nuestro Estado.

No obstante, Rojas (2017) indica que el Estado ejerce un mejor control al haber implementado herramientas tecnológicas para evitar suplantaciones entre particulares, reduciendo así el fraude de manera mínima. Pero afirma que la falta de políticas públicas que regulen esta patología son extremadamente reducidas para brindar una mejor protección.

Asimismo, Sam (2014) en su tesis de titulación para la licenciatura en Derecho indica que determinar cuál de las reglas de puede y debe garantizar la protección de una titularidad es definida en gran parte por los valores de la misma sociedad.

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016

Mejorada (2015) la implementación de esta ley ha sido onerosa en demasía para las transacciones comerciales inmobiliarias y resulta ineficaz respecto al problema.

Asimismo, Melgar y Mejía (2017) mencionan que otro factor importante que no coadyuva con la finalidad de la ley 30313 es la falta de cultura registral por parte de los individuos toda vez que la mayoría de sujetos con el fin de evitar costos elevados se someten a contratos privados o simplemente ignoran la importancia de saber si aquel individuo que vende es el legítimo titular del bien a transferir.

Ninamancco (2015), respecto a la visualización del título archivado, la misma que debe cumplirse de acuerdo a la Ley N° 30313, genera asombro que la ley le imponga a aquel tercero la carga de revisar también los títulos archivados indicándole que desconfíe de los asientos. Viéndose obligado el tercero a tener que hacer la misma labor que deberían realizar las autoridades dentro de las instituciones competentes.

En adición, Sékula y Gómez (2017) en que los efectos jurídicos que trajo consigo la presente ley son más perjudiciales que positivos. Se ha modificado

innecesariamente el código civil en su artículo 2014°, además manifiestan ambos que a partir de la presente ley el sistema se ha visto afectado tanto en su funcionamiento como en los efectos de la calificación a los actos a inscribir.

Tarazona (2015) son insuficientes los argumentos de que en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad es fácil la comprobación de invalidez del acto registrado, con el solo dicho de profesionales y funcionarios afectados, ya que, conforme a nuestra legislación, dichos documentos se presumen válidos mientras no sean declarado nulos por el poder judicial.

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 – 2016

Para Gómez y Quineche (2017) la regulación del tercero de buena fe y el legítimo propietario en nuestro ordenamiento jurídico es precaria debido a la falta de seguridad jurídica que brinda nuestro sistema registral.

Código Civil en su artículo 923°, “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

Asimismo, Macedo y Rojas (2017) manifestaron que un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica de aquel que adquiere un inmueble y se convierte en propietario del mismo es la promoción de la cultura registral para poder asegurar el derecho que ostenta cada individuo.

Para el Tribunal Constitucional “El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 17 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien.”

V. CONCLUSIONES

Se ha determinado que, actualmente el Estado ejerce un deficiente control respecto al fraude inmobiliario porque pese a las mejoras otorgadas en las instituciones públicas estas aún no trabajan de manera conjunta e integrada para evitar este tipo de actos fraudulentos.

Los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 ha tenido más efectos negativos que positivos porque se ha generado una serie de trabas e inconvenientes para los ciudadanos por carecer de una correcta adecuación a nuestro ordenamiento jurídico. Además, modificaciones hechas al artículo 2014° del código civil y al procedimiento de inscripción y cancelación de un asiento registral cumplen de manera parcial su objetivo. El error en todo caso fue la promulgación de una ley sin contar con las herramientas correctas que ayuden y favorezcan su aplicación.

Por último, se ha identificado que la regulación del derecho de propiedad tanto para el legítimo propietario como para el tercer adquirente de buena fe carece de ciertos requisitos de confiabilidad para ambos. Puesto que, los errores de interpretación normativos residen en la mala adecuación que se hace a la realidad fáctica; la misma que dista mucho de la realidad jurídica que las legislaciones actuales pretenden aplicar.

VI. RECOMENDACIONES

Debe trabajarse conjuntamente con el Instituto Nacional de Estadística e Informática creándose un sistema integrado al igual que ya se tiene con el Poder Judicial y el Ministerio Público, con el objetivo de ejercer un mayor control sobre actos fraudulentos que llegaron ante los registros públicos a fin de que el Estado pueda ejercer un mejor control respecto a la efectividad de la legislación que brinda y cómo debe mejorarla para una mayor eficiencia.

Los criterios brindados para la protección de la propiedad a través de la Ley N° 30313 no son suficientes en cuanto a su efectividad. Por ello debe implementarse un estudio previo de la realidad de nuestro ordenamiento jurídico para una correcta aplicación legislativa que asegure mayor efectividad para evitar los fraudes inmobiliarios.

Debe ejercerse previamente un análisis de la realidad extra jurídica en base a la demanda de la sociedad para la protección de la titularidad además de implementarse un sistema informático que brinde contraseñas registrales únicas similares a las claves de las entidades bancarias con el objetivo de que se inscriban actos con el pleno consentimiento del titular que figura en registros y tras su muerte dicha contraseña pase a conocimiento de sus herederos.

VII. REFERENCIAS

REFERENCIAS METODOLÓGICAS:

Academia de investigación. (2009). Manual para la elaboración de tesis y trabajos de investigación.

Recuperado de:

<http://www.uphm.edu.mx/manuales/Manual-para-elaboracion-de-tesis-y-trabajos-de-investigacion.pdf>

Aguilar L. (2013). Estudio introductorio a las Políticas Públicas. México, Distrito Federal: Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Álvarez J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral N°4*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L
Artigas, W., Robles, M. (noviembre, 2010). Metodología de la investigación: Una discusión necesaria en Universidades Zulianas.

Recuperado de:

<http://www.revista.unam.mx/vol.11/num11/art107/art107.pdf>

Ávila, H. (2006). Introducción a la metodología de la investigación. España
Consulta en línea [07 de enero de 2010]: www.eumed.net/libros/2006c/203/

Diario La República. (2013). *Denuncian estafa debido a deficiencia en sistema de verificación de huellas del Reniec*.

Recuperado de:

<https://larepublica.pe/sociedad/729486-denuncian-estafa-debido-a-deficiencias-en-sistema-de-verificacion-de-huellas-del-reniec>

Diez-Picazo L. (2012). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas.

Facultad de Derecho de la Universidad San Martín de Porres. (2013). Guía para la elaboración, desarrollo y presentación del proyecto e informe del trabajo de investigación para optar el grado académico de Bachiller en Derecho y el Título profesional de Abogado.

Recuperado de:

<http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/GUIA.pdf>

- Fidias, G. (1999). El proyecto de investigación: Guía para su elaboración (3. a ed.). Caracas: ORIALEDICIONES.
Recuperado de:
<http://www.smo.edu.mx/colegiados/apoyos/proyecto-investigacion.pdf>
- Figueroa K. (2013) *Una mirada registral hacia el saneamiento catastral propuesto en el Perú. Vinculación entre Catastro y Registro. Fuero Registral N°10*. Lima: Escuela de Capacitación Registral.
- Gonzales G. (2008). *Introducción al Derecho Notarial y Registral*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, M. (2010). *Metodología de la investigación* (5° ed.). México: McGRAWHILL/ INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6° ed.). México: Mc.Graw-Hill/ Interamericana editores.
- Kohlbacher, F. (2006). The Use of Qualitative Content Analysis in Case Study Research. FORUM: QUALITATIVE SOCIAL RESEARCH.
Recuperado de:
<http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/75/153>
- Ludeña, G. (s.f) Cuaderno de Metodología de la Investigación. Lima: Universidad César Vallejo.
- Messineo F. (1999). *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Milan: Ediciones del País.
- Monje, C. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa: guía didáctica*.
Recuperado de:
<https://carmonje.wikispaces.com/file/view/Monje+Carlos+Arturo++Gu%C3%ADa+did%C3%A1ctica+Metodolog%C3%ADa+de+la+investigaci%C3%B3n.pdf>
- Pau P. (1999). *Curso de Practica Registral*. España: Universidad Pontificia de Comillas.

Ponce De León, L. (s.f). *La Metodología de la Investigación Científica del Derecho*.
En L. Ponce De León.

Recuperado de:

www.juridicas.unam.mx

Roca R. (1994). *Derecho Hipotecario. Tomo III*. Barcelona: Casa EDITORIAL S.A.

Rodríguez G., G., Gil F., J., García J., E. (1996). *Metodología de la Investigación Cualitativa*.

Recuperado de:

http://metodosdeinvestigacioninterdisciplinaria.bligoo.com.co/media/users/10/528344/files/53953/INVESTIGACION_CUALITATIVA_Rodriguez_et_al.pdf

Trimarchi, P. (2016). *Instituciones del Derecho Privado*. Italia: Editorial Giufre.

Valero, A. (2005). *Usos Y Perspectivas Sociológicas De La Entrevista Como Tecnica De Investigacion Social. SABERES, III*

REFERENCIAS TEMÁTICAS:

Aguilar, I. (2008) *La Función Notarial y el Instrumento Público Protocolar, Frente al Desarrollo Tecnológico Informático del Documento Electrónico* (Tesis de Título, Universidad de San Carlos de Guatemala).

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. (Tesis de Título) Recuperado de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/1666>

Ariza, D.y Giraldo, W. (2005). *Adquisición del Derecho de Propiedad por la aplicación del Principio de Buena Fe (adquisiciones a non domino)*.(Tesis de Título). Recuperado de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2039.pdf>

Arroyave, M. (2014). *La Fe Pública Registral enfocada en la que se ejerce en el Registro de Propiedad*.(Tesis de Bachiller). Recuperado de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>

- Ávila, C (31 de enero de 2013). Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos. *Perú21*. Recuperado de <http://peru21.pe/actualidad/mafias-se-apropian-viviendas-titulos-falsos-2115043>
- Fasso, G. (1982). *Historia de la filosofía del derecho*. (Tomo II: *La edad moderna*). Madrid: Pirámide.
- Fernández, C., Vega, Y., y Vidal Ramírez, F. (2014). *Estudios críticos sobre el código civil: análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica / Manuel Alberto Torres Carrasco, coordinador; Carlos Fernández Sessarego, Yuri Vega Mere, Fernando Vidal Ramírez ... [et al.]*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Fernández, D. (2010). *La justicia como pretensión política. John Locke entre el Medioevo y la Modernidad*. Madrid: Bajo palabra, Revista de filosofía. II Época.
- García, J (1988) *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid: Editorial Civitas.
- González, G. (mayo 2011). *LA CONSTITUCIÓN RECHAZA EL DERECHO REGISTRAL "EXTREMISTA" Crítica al fetichismo registral*.
Recuperado de:
http://www.gunthergonzalesb.com/GGB.%2017.05.2011/articulos_juridicos_GGB/derecho_registral_extremista_inconstitucional.pdf
- Hobbes, T. (1984). *Leviatán o la materia, forma y poder de una república eclesiástica y civil* (Trad. M. Sánchez). México: Fondo de Cultura Económica.
- Locke, J. (2005). *Ensayo sobre el gobierno civil* (Trad. J. Carner). México: Porrúa.
- Manzano, A. y Manzano, M. (2008) *Instituciones del Derecho Registral inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
- Mejorada, M. et al (2015). ¿Expulsar al intruso o evitar que entre?, *Gaceta Civil & procesal civil notarial/registral Recientes Cambios para evitar el fraude inmobiliario*. Lima, Perú: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.

Miguel, D. (2014). *La ineficacia en la transferencia de bienes inmuebles en el sistema registral peruano*. (Tesis de Título, Universidad César Vallejo – Sede Lima Norte) (Acceso el 30 de setiembre de 2016).

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (s.f.). *Sistema Peruano de Información Jurídica*. Recuperado de Sistema Peruano de Información Jurídica:
<http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates&fn=default-codcivil.htm&vid=Ciclope:CLPdemo>

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (s.f.). *Sistema Peruano de Información Jurídica*. Recuperado de Sistema Peruano de Información Jurídica:
<http://spij.minjus.gob.pe/CLP/contenidos.dll?f=templates&fn=default-codcivil.htm&vid=Ciclope:CLPdemo>

Ninamancco, F. (Mayo de 2015). *La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral*
Recuperado de:
http://works.bepress.com/fort_ninamancco/20/

Priori Posada, G.(Ed.). (2012). *Estudios sobre propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Rousseau, J. (1966). *El Contrato Social. O principios del derecho político*. Madrid: Taurus

Rubio, M. (2009). *El sistema jurídico. Introducción al Derecho*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.

Sam, F. (2014). *La utilidad del 'derecho y economía' como herramienta explicativa de las particularidades del diseño y funcionamiento del sistema tributario municipal peruano actualmente vigente, con énfasis en los tributos municipales vinculados a la propiedad predial*. (Tesis de Licenciatura,

Pontificia Universidad Católica del Perú). (Acceso el 25 de noviembre de 2016).

Sierra, G. (2011). *La insuficiencia de la buena fé para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino*.(Tesis de Bachiller, Universidad Nacional Mayor de San Marcos). (Acceso el 15 de octubre de 2016).

Tarazona F. et al. (2015). Cuando el remedio es peor que la enfermedad
Comentarios a la Ley N° 30313. *Gaceta Civil & procesal civil notarial/registral
Recientes Cambios para evitar el fraude inmobiliario*. Lima: Imprenta
Editorial El Búho E.I.R.L.

Tribunal Constitucional (2007) Exp. N° 00043-2007-AA/TC. Recuperado de
<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2008/00043-2007-AA.html>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

EDY GIAN PIERE MARTINEZ ROMERO

FACULTAD/ESCUELA: **DERECHO**

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	“EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS”
PROBLEMA	<ul style="list-style-type: none"> • PROBLEMA GENERAL: ¿CUÁL ES EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 - 2016? PROBLEMA ESPECÍFICO 1: ¿CUÁLES SON LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA LEY N° 30313 PARA LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 - 2016? PROBLEMA ESPECÍFICO 2: ¿CÓMO EL ESTADO REGULA Y FISCALIZA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO Y DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE EN RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 - 2016?
SUPUESTO GENERAL	EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO ES PRECARIO DEBIDO A LA FALTA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE ALGUNAS ENTIDADES TALES COMO MUNICIPALIDADES Y SUNARP.
SUPUESTOS ESPECÍFICOS	<p>SUPUESTO 1: LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 30313 HA GENERADO UNA SERIE DE EFECTOS JURÍDICOS NEGATIVOS PARA LOS CIUDADANOS TALES COMO LA VULNERACIÓN A LA LIBERTAD PARA CONTRATAR, PREFERENCIA POR LA PROTECCIÓN DE LA SEGURIDAD ESTÁTICA, LA MODIFICACIÓN INNECESARIA AL ARTÍCULO 2014 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL DE 1984.</p> <p>SUPUESTO 2: LA NORMATIVA VIGENTE Y A FALTA DE INTERVENCIÓN ESTATAL PARA GARANTIZAR LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS INDIVIDUOS FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO GENERA INCERTIDUMBRE TANTO AL LEGÍTIMO PROPIETARIO COMO AL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE.</p>
OBJETIVO GENERAL	DETERMINAR EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 Y 2016.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	OBJETIVO ESPECÍFICO 1: ANALIZAR CUÁLES SON LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA LEY N° 30313 PARA LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 - 2016. OBJETIVO ESPECÍFICO 2: DETERMINAR CÓMO EL ESTADO REGULA Y FISCALIZA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO Y DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE EN RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 - 2016.
DISEÑO DEL ESTUDIO	DISEÑO CUALITATIVO, EXPLICATIVO NO EXPERIMENTAL.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1. Apellido y Nombre: *María Yvonne de Jesús P. Fajardo*
 2. Cargo o función del evaluador: *Profesora UCU*
 3. Nombre del curso o materia de la cual se está evaluando: *Psicología*
 4. Nombre del instrumento de evaluación: *Examen escrito*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	NIVEL DE ADECUACIÓN									
		INACEPTABLE					MUY BUENO				
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
1. VALIDEZ	El instrumento mide lo que se pretende medir.										X
2. CONFIABILIDAD	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera consistente.										X
3. VALIDEZ DE CONTENIDO	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera adecuada y completa.										X
4. CONFIABILIDAD	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera consistente.										X
5. VALIDEZ DE CONTENIDO	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera adecuada y completa.										X
6. CONFIABILIDAD	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera consistente.										X
7. VALIDEZ DE CONTENIDO	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera adecuada y completa.										X
8. CONFIABILIDAD	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera consistente.										X
9. VALIDEZ DE CONTENIDO	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera adecuada y completa.										X
10. CONFIABILIDAD	El instrumento mide lo que se pretende medir de manera consistente.										X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SÍ
 NO

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

%

Lima, 16 de mayo del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *90990575* Telf.:
 C.E.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Winer B. Corti
 1.2 Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4 Autor(s) de Instrumento: Edu. Gian Piero Marino y Romao

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MARGINALMENTE ACEPTABLE					ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100		
1. CLARIDAD	Está formulado en lenguaje comprensible													X		
2. OBJETIVIDAD	Está elaborado a la luz de principios científicos													X		
3. ACTUALIDAD	Está elaborado a la altura y las necesidades más de la investigación													X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica													X		
5. ADECUACIÓN	Todo es claro en cuanto al aspecto metodológico científico													X		
6. INTENCIONALIDAD	Está elaborado para medir la variable de la hipótesis													X		
7. CONSISTENCIA	Se refiere en términos técnicos y científicos													X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores													X		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde un metodología y diseño aplicados para lograr probar la hipótesis													X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y la situación de Método Científico													X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85%

Lima, 18 de mayo del 2017

 Winer B. Corti
 Docente UCV

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: *Walter Sarmiento Simeón*
 1.2 Cargo e institución donde labora: *Asistente CVU*
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Exámenes*
 1.4 Autor del instrumento: *Edmundo José Alvarado Pizarro*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85%

Lima, 16 de mayo del 2017

[Firma manuscrita]

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *0867647* Tel. *964766457*

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Namuche Cruzado Clara Isabel
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Edy G. Pineda Marina Romero

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 16 de mayo del 2017

Clara I. Namuche Cruzado
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Clara I. Namuche Cruzado
 ABOGADA
 DNI No. 97200675-
 C.A.L. Reg. N° 83775
 08500729

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellido y Nombre: *Villegas Vargas Emily*
 1.2 Cargo e institución donde labora: *ABOGADA*
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: *Análisis Normativo*
 1.4 Autor(a) de Instrumento: *Soy con Pío, Marco y Romeo*

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 11 de mayo del 2017

[Firma]
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 C.A.L. 72150
 DNI No..... Telf:.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Quimacho Bautista María Teresa
 1.2. Cargo e institución donde labora: Natawita Gómez Anaya
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Normativo
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Edy Gu Fierre Marín y Romeo

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Sí

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 11 de mayo del 2017


 Natawita Gómez Anaya
 ABOGADA
 Reg. C.A.L. 88827

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a.....

TÍTULO

“EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS”

Entrevistado:

.....

Cargo:

Institución:

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1 ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

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

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

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

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

3. ¿Considera que la “función social” que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

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

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaban a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al favorecimiento del tráfico inmobiliario?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son pasibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

GUIA DE ANÁLISIS NORMATIVO

CUERPO NORMATIVO

CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA

INTERPRETACION EXEGETICA

CONCLUSIONES

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a:

TÍTULO
"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado: CRISTINO MABIEL MELGAR GRIJALBA

Cargo: _____ Institución: _____

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1 ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, puesto que poco a poco se han ido habilitando diferentes tipos de mecanismos como es por ejemplo la alerta registral permitiendo a los ciudadanos tener conocimiento de la situación registral de sus bienes. Existe una correcta regulación normativa y unas políticas públicas consistentes, el inconveniente es por parte del ciudadano que no toma las precauciones necesarias.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

Es una capacidad jurídica otorgada a la persona para disponer, usar, reivindicar sus bienes muebles o inmuebles según establece en el artículo 923 del Código Civil.

[Firma]
CRISTINA M. MELGAR GRIJALBA
ABOGADA
Reg. C. A. L. 69113

3. ¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Si, puesto que la misma da pie a que a través de distintas entidades del Estado se pueda cumplir con la protección de la propiedad.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaban a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

Por supuesto, es una facilidad tecnológica muy eficiente que permite evitar el fraude inmobiliario.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al favorecimiento del tráfico inmobiliario?

La legislación dada por el Estado es eficiente cada vez se han implementado requisitos o parámetros para prevenir la buena fe registral y en los contratos y pólizas.


CRISTINA M. MELGAR GRIJALBA
ABOGADA
Reg. C. A. L. 69113

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Es correcta y eficiente la emisión de la Ley 30313 porque se simplifica el trámite administrativo para implementar estas cosas.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

Si, puesto que las normas que protegen la propiedad se encuentran debidamente estructurados el problema son las ciudadanas que no buscan los mecanismos para proteger su propiedad a pesar que el Estado brinda las facilidades.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

Desde mi punto de vista, como lo he mencionado he oído una deficiente estructuración, lo que resulta es que las ciudadanas no buscan implementar y proteger su propiedad.


CRISTINA M. MELGAR GUALBA
ABOGADA
Reg. C. A. L. 69113

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son pasibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Cree que la regulación que existe actualmente en los diferentes cuerpos normativos se encuentra debidamente regulada y cumple con salvaguardar la función social.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, sería importante puesto que conjuntamente con la alerta registral y el servicio biométrico contribuiría de forma muy positiva en la protección de la propiedad.


CRISTINA M. MELGAR CRIOLLO
ABOGADA
Reg. C. A. L. 69113

Firma

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a:

TÍTULO

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado: Mejía Flores Valentina

Cargo: Abogada Institución: privada.

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1. ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No, puesto que el estado ha mostrado un rol precario respecto a este gran problema que afecta todas las esferas sociales. Además, no se ha regulado correctamente la respuesta indicada ante estas actas fraudulentas lo que ha generado desconformidad en la población y genera también incertidumbre jurídica para la sociedad respecto a sus propiedades.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

La propiedad se configura como uno de los derechos más completos dentro de nuestro ordenamiento jurídico siendo regulada constituida notablemente contemplando además del uso goce y disfrute la función social. Por denominarse como un derecho absoluto y omnínimo.


Valentina C. Mejía Flores
C.A.L. Reg. N° 66001
ABOGADA

3. ¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

De ninguna manera puesto que si bien es cierto hace mención a la inviolabilidad de la propiedad sin embargo no abarca la vulneración por privados sino solamente en caso de necesidad nacional.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaron a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

No ha sido eficiente la implementación de dicho instrumento tecnológico que va que pese a usarse desde 2009 ya debería haber sido correctamente implementada a nivel nacional. Es tal el caso de el uso obligatorio para la inscripción de personas, respecto a Sunarp resulta como produce que la institución encargada de brindar publicidad y oponibilidad para proteger nuestras derechos sea vulnerable fácilmente.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al favorecimiento del tráfico inmobiliario?

Es ineficiente toda vez que los títulos archivados actúan como el respaldo de la información proporcionada en los asientos registrales. Debemos recordar que nuestro sistema es de transcripción, siendo así que en las actas se materializa un resumen de los actos ya inscritos. Lo que el legislador debió prever por los vacíos al no un título archivado no utilizar por último las de pichas, ello sin dudar todo el contrario que esto ocurre.


Valentina C. Mejía Flores
C.A.L. Reg N° 66001
ABOGADA

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Considero que lo que se ha implementado es un "salvavidas" para aquel particular público que en su debido momento no pueda detectar las actas fraudulentas y lleguen hasta Registros Públicos, lo que se buscó desde un principio era que no lleguen a cancelarse las actas fraudulentas, no que una vez realizadas éstas se deba actuar para evitarlas.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N° 30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

Si bien es cierto la ley 30313 no ha generado un cambio significativo para con respecto al poder inmobiliario, actualmente la sede del peruano (la gran mayoría) carece de cultura registral, siendo así que la mayoría opta por la celebración de ciertos privilegios que incluso muchas veces no son ni siquiera legalizados.

Cuando mucho 3 de cada 100 personas conocen la oferta registral y es más cuando aún el número de personas que saben su propiedad está inscrita o no a su nombre.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

No lo es puesto que en estas últimas años se ha visto vulnerado notablemente en relación a actos fraudulentos. Incluso tuvieron que tomar medidas que concuerdan con los fines de la institución, resulta contraproducente establecer una directiva para inmovilizar partes sino una entidad que promueva el trabajo paritario. Se ha buscado la protección de la seguridad jurídica en todas sus niveles llegando a generar desconformidad o solo a nivel nacional una ley.


Valentina E. Mejía Flores
C.A.L. Reg. N° 66001
ABOGADA

Para inversionistas extranjeros algo que genere un déficit económico para el Estado.
2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son pasibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Lo que sucede es que aún no se ha detectado el problema en sí y en qué etapa se angustia, lo único que se ha hecho es sobrecargar el ordenamiento jurídico de leyes innecesarias. Tanto el legítimo propietario como el tercer adquirente se encuentran en el mismo nivel respecto a su regulación, pues debe entenderse que aquel adquirente hay en un futuro se convertirá en propietario legítimo originado de un título veraz.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Considero que aún no podemos optar por un modelo propio del sistema anglosajón, sobre todo sin mejorar antes nuestro precario sistema registral. Lo que indolente debe hacerse es una actualización a la normatividad vigente con el fin de establecer una uniformidad que repulse la protección al derecho del propietario.


Valentina C. Mejía Flores
C.A.L. Reg. N° 66001
ABOGADA

Firma

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a:

TÍTULO

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado: Gonzalo Bautista Matra Teresa

Cargo: Abogada Institución: Notaria Gomez Araya

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1. ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Hasta la actualidad el Estado ha tenido una actuación ineficiente como ente de control. El fraude inmobiliario no es un problema actual, sin embargo aún se sigue configurando esta patología que afecta al sector inmobiliario. No podemos hablar de eficiencia frente a una política pública si esta existe y no es aplicada. Asimismo no existe una integración entre las entidades rectoras que puedan garantizar la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

Es un derecho constitucionalmente reconocido, considerado como el poder jurídico más amplio que se puede ejercer sobre un bien, el mismo que nos va a permitir usar, disponer y reivindicar un bien. Asimismo, el ejercicio de la propiedad se ejerce en armonía con el interés social.


Gonzalo Bautista Matra Teresa
ABOGADA
Reg. C.A.L. 68927

3. ¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No, porque al referirnos a función social simplemente hacemos alusión a la forma de uso de los bienes, es decir que el uso de los mismos no debe basarse en un interés individualista sino que además debe abarcar los derechos de la colectividad.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaran a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

Al respecto, RENIEC juega un rol fundamental para evitar suplantaciones, sin embargo siendo un servicio en línea, sigue presentando muchas fallas todo ello sin tener un plan de acción rápida ante estas situaciones. Sunarp simplemente recepciona los documentos sin calificar más de lo establecido.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al favorecimiento del tráfico inmobiliario?

La buena fe como tal presupone un pilar en todo ordenamiento jurídico, al poner el "desconocimiento" como un requisito adicional para su configuración se están limitando sus alcances significativamente. Asimismo, recurrir al título archivado vulnera la legitimidad que brinda registros públicos al asiento registral.


Teresa Torres Caceres
ABOGADA
Reg. C.A.L. 88927

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Sí es eficiente puesto que se ha simplificado dicho procedimiento con el fin de que no cause mayores daños en el individuo afectado. Sin embargo la razón de ser de esta modificación se basa en que estas autoridades no pudieron detectar el fraude a tiempo llegando hasta registros

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N° 30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

La falta de cultura registral influye significativamente propiciando la comisión de actos fraudulentos y estafas. Sin embargo un problema latente actualmente es la desinformación de la ciudadanía para poder evitar ser una víctima más.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

El sistema registral adoptado es eficiente, el problema de las faltas de garantías para la protección de la propiedad radican en que no contamos con una normativa uniformada (tanto civil, administrativa, registral y constitucional). Es por ello que debería designarse una comisión que actualice la normativa vigente y se adecúe a la problemática social actual.


Martha Jerez Quispe Barrios
ABOGADA
Reg. C.A.L. 88927

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son pasibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Debería implementarse una mayor rigurosidad en la calificación de los actos, muchas veces se transfiere la responsabilidad a nivel notarial considerándose como un primer filtro. Sin embargo el registrador evita que también se evienta en la obligación de calificar los actos.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Si o no? ¿Por qué?

Debería implementarse dicho sistema con el fin de tener una salida desde víctimas de un dato fraudulento que afede nuestra propiedad. Sin embargo se tendría que hacer una reducción en las tasas que implica una transferencia en todas las etapas.

No obstante debería privatizarse dicho seguro con el fin de no volver a ser víctima de otra vulneración por la falta de control estatal.


María Jeraldine Quintero Pacheco
ABOGADA
Reg. C.A.L. 68927

Firma

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigida a.....

TÍTULO

“EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS”

Entrevistado: Jonás Eduardo Vega Vega,

Cargo: Abogado/Notario de Lima

Institución: Notaría Vega Vega,

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2015 y 2016.

Preguntas:

1. ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

No lo es, el Estado se encuentra en la obligación de salvaguardar los Derechos de la sociedad, el problema es que no se regula completamente la protección del mismo; el fraude inmobiliario ha disminuido ligeramente. Sin embargo, debería ser obligatorio y consuetivo la regulación del sector inmobiliario a nivel nacional; somos pocos los notarios que concurren con loceros biométricos. Debería implementarse el sistema en todo el Perú; sin embargo, el presupuesto anual es destinado para otros fines que el gobierno considera “relevantes”.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

Conocido directamente con la concepción brindada por el Código Civil, siendo el derecho de propiedad uno de los más importantes en la vida del hombre. El uso goce y disfrute que se le confiere sin que se contravenga al bien común lo hace uno derecho muy completo. Su protección constitucional va de la mano con la función social, e incluso alienta a la dignidad humana.

3. ¿Considera que la “función social” que el Estado regula en el artículo 70^o de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Si bien se viene entendiendo que el derecho de propiedad está protegido dentro de nuestra constitución, otorgándole el carácter de inviolable, siendo así que esta artículo garantiza la protección del derecho de propiedad en conjunto con la función social, es decir, que no debe contravenir a los intereses de los demás. Sin embargo, resulta inconveniente que pese a estar regulado tanto constitucional como civilmente el Estado haya actuado de manera precaria para la protección de la misma; los fraudes inmobiliarios siguen cometiéndose. Sin embargo, todo ello pasa bajo los ojos de las entidades estatales sin que se haga mucho para garantizar la seguridad jurídica.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaban a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación

biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de entidades como Notarías, RENIEC y SUNARP?

Al respecto, dando el año 2013 RENIEC lanzó una serie de reuniones para el uso correcto del sistema biométrico. Sin embargo, este sistema viene siendo utilizado desde antes (2009); el problema surgió cuando se implementó como un piloto de prueba presentando muchas fallencias sistémicas. Hoy por hoy el sistema sufre todavía deficiencia puesto que en reiteradas veces se no funciona correctamente. Evidentemente ante dicho problema se cumple el criterio de suspender cualquier acto notarial hasta el regreso del sistema. Con respecto a SUNARP, la obligación recae en el registrador ya que es el encargado de velar por la verificación de la autenticidad de los actos; asimismo, SUNARP cuenta con todas las herramientas informáticas para comprobar de manera directa la identidad de las personas.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2013 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerarse la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al desconocimiento del tráfico inmobiliario?

La buena fe ("buena fide") siempre ha sido un requisito fundamental para llevar a cabo cualquier tipo de acto dentro de una sociedad de Derecho, puesto que con ella se determina la validez y buena voluntad que se tiene al momento de celebrar cualquier acto jurídico. El problema es que la nueva modificatoria resulta confusa a nivel de que el legislador ha recurrido al título archivado. Lo que sería contraproducente puesto que nada asegura que realmente se da esta figura al antes de inscribirse el acto jurídico podrá disponerse sobre por el notario como el registrador. Asimismo, tal vez el legislador al regular esta punto quiso promover un actuar diligente en la sociedad; sin embargo, debió primero asegurar que herramientas se tenían que ocasionaran positivamente con esta implementación.

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documental o replantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Ha sido una buena implementación la simplificación administrativa para la cancelación del asiento registral, lo que permite un actuar rápido y sencillo por parte de los funcionarios públicos para poder recibir ciertos actos de que generen pérdidas irreparables para aquel individuo que se ha visto vulnerado.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

Evidentemente a nivel nacional la falta de cultura registral ha sido una problemática enorme, no podemos aducir un sistema, una política pública, o una nueva ley si es la sociedad quien también no realice sus actos con la diligencia del caso. Hay mucho desconocimiento e ignorancia por parte de la ciudadanía y lo que puede hacer para poder proteger sus derechos. No obstante, considero que no es un factor limitativo para que no se

aplique una norma, la única que debe realizarse es un estudio sociológico y emitir legislación adecuada a nuestra realidad.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

El sistema registral peruano ha sido bueno, el problema es la falta de intervención estatal con el fin de brindar una mayor seguridad. El estado se ha limitado a ser un mero observador ante la problemática del fraude.

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son posibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Debemos de tener en cuenta que el registro en sí no define a la propiedad, esta llega a regularse por su reconocimiento constitucional y de ahí irradian hacia todo nuestro ordenamiento jurídico. El registro actúa como medio para brindar publicidad y oponer un derecho frente a los demás. No obstante, la regulación respecto a la propiedad de los individuos está correctamente unificada permitiendo una interpretación única a nivel constitucional, civil y registral.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Ha tenido conocimiento de que se ha propuesto el seguro de títulos como una alternativa para proteger la propiedad de los individuos; sin embargo, debemos entender que el seguro no te devuelve la propiedad que perdiste sino un monto dinerario con el fin de amortizar la pérdida. No obstante, el seguro cubrirá que los individuos no se queden sin nada no que se evitará que sean despojados de su propiedad; asimismo, un seguro de títulos acarrearía un gasto mayor para aquellos que adquirieron la propiedad; recordemos que al igual que la falta de cultura registral existe un número muy reducido de personas que optan por asegurar algún bien.



Firma

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a.....

TÍTULO

“EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS”

Entrevistado: | Jhiko Nada Sekala Delgado

Cargo: Abogada/ Notaria de Lima

Institución: Notaría Sekala Delgado

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1. ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, efectivamente. El Estado siempre cumple su rol garantista y protector del derecho a la propiedad, por lo tanto, no se debe dudar de su eficiencia, sino por el contrario, la sociedad y su falta de buena fe en algunos casos es quien causa y obvia la normativa vigente, o en su defecto la malinterpreta y se ampara de supuestos vacíos legales para cometer ilícitos.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

La propiedad es un título jurídico que compone el conjunto de posiciones normativas representadas por un bien, que advierte las libertades de disfrute y uso.

3. ¿Considera que la “función social” que el Estado regula en el artículo 70º de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, el Estado tiene función garantista respecto a la defensa de ello, siendo ejercido en concordia con el bien común, además indica que nadie puede privarse de su propiedad, al tener carácter constitucional se protege este derecho.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaban a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

Tengo entendido que RENIEC está implementando la mejora en su servicio con respecto a la identificación biométrica, prueba de ello es cuando a los usuarios que recurren al despacho notarial se les aplica este sistema y la captura de sus huellas ya no es como anteriormente se venía dando, es decir, con la impresión del dedo índice izquierdo y derecho, sino que ahora RENIEC permite identificar a los otorgantes o beneficiarios con

los dedos que muestran mejor el relieve de sus huellas, ejemplo: el dedo medio, el dedo anular; RENIEC te indica cual huella tiene una mejor calidad para ser capturada.

Si bien es cierto, el sistema biométrico es un sistema que tiene un margen de error, con el tiempo va mejorando.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30813 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30813 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014º de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al fomento del tráfico inmobiliario?

Es correcta la aplicación de esta norma de acuerdo a las políticas de avance y desarrollo comercial con relación a la propiedad. Para ello se debe actuar de manera diligente, verificando que no existan inexactitudes, ya que por lo general el asiento existente no brinda mayor información a respecto.

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30813 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documental o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Si aplicamos la ley con cautela y diligencia podemos aplicar medidas preventivas para no ser vulnerados con falsificación documental y fraude inmobiliario.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30813. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

Falta de cultura registral no la creo, porque por lo visto el Estado brinda mecanismos electrónicos para brindar información a la población como la Alerta Registral que está en la misma página Online de Sunarp, sus instrucciones y beneficios, sin embargo, somos la población quien no toma conciencia ni interés al respecto.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

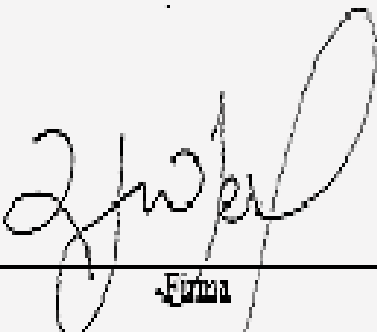
Si, nuestro sistema registral si bien es cierto puede tener márgenes de errores, pero por lo general es eficiente, prueba de ello son los millones de inscripciones de títulos de propiedad que se celebran de manera eficaz.

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son posibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Estoy convencida de que actualmente, esta correcta la aplicación de la norma, considero que no debe haber modificaciones ni una nueva regulación normativa que implica gastos y tiempo, es decir: deficiencia. Sino, enfrentar al cambio jurídico y aplicar la buena fe en nuestros contratos.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Si, y no solo la implementación de seguro de títulos sino también capacitación a la población sobre cómo hacer uso eficaz de este seguro.



09356039.

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigida a.....

TÍTULO

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado: Jara Rojas Jenny

Cargo: Especialista Legal

Institución: Poder Judicial – 40° Juzgado Civil de Lima

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2015 y 2016.

Preguntas.

1. *¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Si o no? ¿Por qué?*

Hasta la fecha las políticas públicas y normatividad que se han brindado por parte del Estado, específicamente por el poder legislativo, han sido eficientes. Se ha buscado evitar el fraude inmobiliario reduciendo las suplantaciones con tecnología (sistema de identificación biométrica), se emitió la ley 30313 y se modificó tanto nuestro Código Civil como el Decreto Legislativo 1049, el objetivo de una norma es incentivar o desincentivar un comportamiento humano. Se ha trabajado diligentemente en el accionar de la norma puesto que se ha reducido la carga procesal al respecto.

2. *¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.*

La propiedad es aquel derecho fundamental y constitucional que otorga al individuo un poder jurídico para el uso goce y disfrute de la misma, pudiendo éste tener absoluto control sobre el bien siempre que no contraveniga a la función social ni al bien común.

3. *¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Si o no? ¿Por qué?*

El derecho de propiedad está protegido dentro de nuestra constitución, otorgándole el Estado el carácter de inviolable, siendo así que dicho artículo garantiza la protección del derecho de propiedad en aras al cumplimiento de la función social y el bien común; objetivo que se cumple a cabalidad dentro de un Estado como el nuestro.

4. *A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevan a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y SUNASS?*

Si, es un sistema efectivo que contribuye mucho para evitar la suplantación de identidad entre individuos; sin embargo, pudo ser mejor puesto que hasta la fecha no se habla de su uso obligatorio a nivel nacional.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificación del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los folios archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al favorecimiento del tráfico inmobiliario?

Si bien es cierto, dicho artículo hace alusión a la buena fe registral. Sin embargo, considero que se ha diezimado un principio general del derecho toda vez que la buena fe actúa como una presunción a nivel de todo nuestro ordenamiento jurídico. No podemos limitar a un sujeto de derecho a cumplir dichos requisitos; lo ideal no era legislarlo a través de la norma sino mediante creación de campañas que busquen el actuar diligente de la sociedad al momento de adquirir.

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

Ha cumplido con ser eficiente toda vez que a nivel administrativo se ha cumplido con el objetivo de la norma, la cual busca combatir los actos fraudulentos que tratan de inscribirse. Todo ello con el fin de que ya no pase al ámbito judicial y pueda reducirse la carga procesal en los juzgados; cabe resaltar que hace algunos años los jueces eran los únicos quienes podían formular una oposición existiendo de por sí muchas trabas al respecto.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

Considero que sí, la cultura registral en nuestro país es casi nula. Por lo general la mayoría de fraudes que no son por suplantación o falsificación operan por la ignorancia o desconocimiento de aquel individuo que pese a adquirir un derecho no lo registra como tal en su debido tiempo.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

En esencia lo es; todo depende del actuar diligente de la sociedad al momento de hacer una adquisición. No obstante, hace algunos años se vulneró vergonzosamente a seguridad jurídica brindada por éste; hecho que generó desconfianza entre los individuos respecto a la tutela de sus derechos.

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son posibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

Si bien es cierto, tanto el legítimo propietario como el que adquiere corren peligro de ser vulnerados. Sin embargo, debería emplearse una mejor política de protección ante el fraude con el objetivo de que los individuos no se vean envueltos en un tedioso proceso judicial que puede tardar años.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Si o no? ¿Por qué?

No sería conveniente implementar el seguro de títulos puesto que primero debe realizarse un análisis dado que existirían muchísimos puntos por resolver antes de adecuar dicho seguro (proveniente del derecho anglosajón) hacia nuestro sistema registral.



GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a.....

TÍTULO

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado: Carlos Alfredo Gómez Araya

Cargo: Abogado/ Notario de Lima

Institución: Notaría Gómez Araya

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1. *¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?*

NO, DEBIDO A QUE, SI BIEN EXISTEN PROYECCIONES EN EL CUAL SE BUSCA UNA MEJORA CON MIRAS AL BIEN COMUN, ELLO SOLO QUEDA PLASMADO EN EL PAPEL, PUESTO QUE DE NADA SIRVE EL TENER POLITICAS PUBLICAS DEHIDAMENTE ESTRUCTURADAS, SI QUIENES SON LOS ENTES ENCARGADOS HACER EFECTIVOS MEDIANTE SUS FUNCIONES SE ENCUENTRA EN TOTAL DESORGANIZACIÓN, NO EXISTE UNA INTERCONEXION ENTRE AQUELLAS ENTIDADES EN DONDE REGULARMENTE SE REALIZA EL TRAFICO DE BIENES INMUEBLES.

2. *¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.*

LA PROMEDAD ES AQUEL DERECHO QUE POSEE TODA PERSONA A QUIEN SE LE HA IRROGADO EL DERECHO A TENERLO, EL MISMO QUE NO PUEDE SER ARREBATADO SALVO CIRCUNSTANCIAS LEGALES QUE DEN MERITO A LA EXPROPIACION DE LA MISMA.

3. *¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?*

NO, PUESTO QUE SOLO HACE REFERENCIA A UNA CARACTERISTICA DE LO QUE ES LA PROPIEDAD Y QUE LA MISMA NO PUEDE SER PRIVADA DE LA MISMA, SALVO EN EL CUAL SEA DE NECESIDAD NACIONAL, TENIENDO ELLO EN REFERENCIA

4. *A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaban a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?*

EL IMPLEMENTAR EL SISTEMA BIOMETRICO ES UN AVANCE TECNOLÓGICO QUE SI BIEN AYUDA A PODER IDENTIFICAR AL VERDADERO PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE, TIENE FALLAS CONSTANTES QUE PUEDE GENERAR O DAR PIE A LA EXISTENCIA DE UN FRAUDE INMOBILIARIO. ELLO EN EL ASPECTO QUE MUCHAS PERSONAS AL ACUDIR A LAS NOTARIAS A TRANSFERIR SUS PROMEDIAS SON SOMETIDAS AL SERVICIO BIOMETRICO DE RENIEC, SIN EMBARGO EN MUCHAS OPORTUNIDADES O NO SE RECONOCE LAS HUELLAS, EN ALGUNOS CASOS POR DESGASTE DE LAS MISMAS, SIN EMBARGO JOVENES QUE NO SUPERAN LOS 22 AÑOS SUS HUELLAS NO LAS RECONOCEN Y EL MOTIVO JUSTIFICANTE DE RENIEC ES QUE LA BASE DE DATOS O LA INFORMACION DE LOS CIUDADANOS NO ESTA EN SU TOTALIDAD REGISTRADO, OBLIGANDO A LOS CIUDADANOS ACUDIR A LAS OFICINAS DE RENIEC, PARA QUE HAGAN UNA ACTUALIZACION DE SUS HUELLAS DACTILARES, CUANDO SON SOMETIDOS NUEVAMENTE LAS HUELLAS SIGUEN PODER SER LEIDAS, SIN EMBARGO SI LLEGA EL CORREO DE RENIEC NO HABRIA INCONVENIENTE ALGUNO.

SIN EMBARGO PONGAMONOS EN EL SUPUESTO QUE UNA PERSONA NO HA ACTUALIZADO SU DNI DESDE EL AÑO 2009, ACUDE OTRA PERSONA DE UNA EDAD PARECIDA Y CON CARACTERISTICAS CORPORALES NO TAN SEMEJANTES A LO QUE INDICA SU FICHA RENIEC, PERO EL NOTARIO PUEDE ASUMIR QUE LA PERSONA CAMBIO FISICAMENTE CON LOS AÑOS, SE LE TOMA EL SERVICIO BIOMETRICO Y NO LEEN SUS HUELLAS, SE MANDA A HACER EL PROCEDIMIENTO MENCIONADO LINEAS ARRIBA Y LLEVAN AL VERDADERO PROPIETARIO CON ALGUNA EXCUSA, HACEN LA ACTUALIZACION, LLEGA EL CORREO A LA NOTARIA Y VA EL FALSO PROPIETARIO A FIRMAR, EL BIOMETRICO NO LEE LA HUELLA COMO ES RECURRENTE PERO AL LLEGAR EL CORREO SE CONFIRMA QUE ES EL PROPIETARIO, SE HA GENERADO UN FRAUDE INMOBILIARIO, ENTONCES SI ESO NO ES TENER UN SISTEMA DEFICIENTE NO PUEDO PENSAR EN ESTE MOMENTO QUE MAS PODRIA SER.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Análisis cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al fomento del tráfico inmobiliario?

LA BUENA FE ES UN PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO, SIENDO UN HECHO PRESUMIBLE AL CELEBRAR CUALQUIER TIPO DE ACTOS ENTRE PARTICULARES; NO OBTANTE, RESPECTO A LO REFERENTE A LA BUENA EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL SE HA OPTADO POR PONER AL "DESCONOCIMIENTO" COMO REQUISITO, ALGO QUE SIN DUDAS SE ENCONTRABA IMPLÍCITO EN LA NORMA. LO CONTRAPRODUENTE ES QUE EL LEGISLADOR HA DEJADO DE LADO LA LEGITIMIDAD QUE DEBE BRINDAR EL ASIEN TO REGISTRAL PARA RECURRIR AL TÍTULO ARCHIVADO CON EL FIN DE ENCONTRAR ALGÚN DEFECTO ALGO QUE ES DIRECTAMENTE LABOR DE REGISTRADOR SE HA PASADO A MANOS DEL USUARIO.

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documental o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

RESPECTO A ESTE PUNTO CONSIDERO QUE EFECTIVAMENTE HA SIDO UN ACIERTO PARA PODER TRATAR DE RESTAURAR EL DERECHO DE PROPIEDAD QUE HA SIDO AFECTADO ANTES DE QUE SE PIERDA DE MANERA COMPLETA POR ALGÚN OTRO FRAUDE (CADENA DE TRANSACCIONES). HASTA ANTES DE 2015 LOS NOTARIOS NO PODÍAMOS OPONERNOS A LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO FRAUDULENTO EN TRÁMITE DEBIDO IR EL LEGÍTIMO INTERESADO ANTE UN JUEZ. CONSIDERO QUE SE HA CONTRIBUIDO CON LIBERAR LA CARGA JUDICIAL PARA ASÍ AGILIZAR EL SISTEMA DE JUSTICIA.

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N°30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

DEFINITIVAMENTE Y ELLO PUEDE VERSE DIA A DIA CON PERSONAS QUE HAN ACUENIDO A MI CON UN CONTRATO PRIVADO CON FIRMAS LEGALIZADAS EN EL CUAL QUIEREN FORMALIZARLO COMO MANIFIESTAN LAS PERSONAS Y AL VERIFICAR LA COPIA LITERAL QUIENES TRANSFIRIERON NO ERAN PROPIETARIOS, LUEGO DE ELLO SE VERIFICA QUE EL PROPIETARIO REGISTRAL ES UN TERCERO, LAS PERSONAS MUCHAS VECES NO TIENE LA DILIGENCIA DE ACUDIR ANTE UN PROFESIONAL ANTES DE INVERTIR. LOS AHORROS DE SU VIDA EN UNA PROPIEDAD QUE BIEN PUEDE TENER GRAVAMENES QUE PUEDAN AFECTARLO A FUTURO.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Las Olivas entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

NO, EFICIENTE SERIA GENERAR UNA CULTURA REGISTRAL DONDE TODA PERSONA PUEDA TENER CONOCIMIENTOS BASICOS QUE PUEDAN AYUDARLO A EVITAR QUE PUEDAN SER VICTIMAS DE UN FRAUDE INMOBILIARIO, SI BIEN EXISTE UN MECANISMO QUE ES LA ALERTA REGISTRAL QUE SE HA IMPLEMENTADO, QUE SEGÚN ALGUNOS TESTIMONIOS DE CONOCIDOS LLEGA A SUS TELEFONOS CELULARES O CORREOS ELECTRONICOS LA INFORMACION DE ALGUNA INSCRIPCIÓN, OBSERVACION O ANTE LA OCURRENCIA DE UNA POSIBLE TRANSFERENCIA, SIN EMBARGO PODRIAMOS DECIR QUE DE 100 PROPIETARIOS SOLO 10 TIENES LA DILIGENCIA DE ADHERIRSE A DICHS MECANISMOS.

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son posibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

CONSIDERO QUE DEBERÍA TOMARSE UN CRITERIO DE REGULACIÓN UNIFORME RESPECTO A AMBOS PUESTO QUE ES UNA FIGURA CÍCLICA, YA QUE EL TERCERO QUE ADQUIRió SE

CONVERTIRÁ EN NUEVO PROMETARIO VOLVIÉNDOSE A REPETIR LA SITUACIÓN JURÍDICA PERO ESTA VEZ CON UN FUTURO Y NUEVO ADQUIRENTE.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

PODRÍA SER UNA OPCIÓN, SIN EMBARGO SI EL SISTEMA REGISTRAL DE POR SI ESTA EN UN NIVEL DEFICIENTE, IMPLEMENTAR NUEVOS MECANISMOS SIN ANTES HABER TERMINADO SATISFACTORIAMENTE LOS PROYECTOS PILOTO QUE SE TIENEN SERIA COMO LANZARSE AL MAR SIN SABER NADAR, E IGUALMENTE SE REGRESARIA A LO MISMO, DICHA INFORMACION SI NO TIENES ALGUN FAMILIAR CERCADO O AMISTAD, CONOCIDO QUE PUEDA INFORMAR SOBRE ELLO, EL NUMERO DE QUIENES PUEDAN DISFRUTAR DE DICHA IMPLEMENTACION SE REDUCIRIA A LAS CIFRAS YA MENCIONADAS.



Firma
CARLOS ALFREDO GÓMEZ ANAYA
NOTARIO DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a.....

TÍTULO

"EL ROL DE REGULACION Y FISCALIZACION DEL ESTADO PERUANO RESPECTO A LA LUCHA CONTRA EL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS"

Entrevistado:

Cargo:

Institución:

OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar el rol de regulación y fiscalización del Estado Peruano respecto a la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016.

Preguntas.

1. ¿Considera eficiente la regulación del Estado a través de políticas públicas y normatividad vigente para contrarrestar el fraude inmobiliario? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, porque a través de las mismas se ha frenado directamente la inscripción de actos fraudulentos, se entiende por fraude inmobiliario a aquella figura que vulnera directamente la seguridad jurídica de sistema registral; específicamente a la propiedad. Hace unos años atrás el ingreso de actos fraudulentos atacaba directamente al registro generando desconfianza al momento de la inscripción. No obstante, como juez constitucional considero que no había una vulneración directa al derecho de propiedad sobre todo por ser un problema que pudo ser rápidamente controlado por el Estado peruano.

2. ¿Cuál es su definición de propiedad? De acuerdo a su criterio como experto en la materia.

En principio, la figura de la propiedad, se encuentra en el escalón máximo respecto a la titularidad la protección de la propiedad misma viene desde la concepción filosófica que empleaba lo que se conocía el Estado en sí; es así que de acuerdo a un Estado Constitucional de derecho los atributos que la propiedad brinda a quien la ostenta son salvaguardados por el gobierno; sin perjuicio de que estos derechos se ejerzan sin detentar los derechos de otros, es decir en pro del bien común.

3. ¿Considera que la "función social" que el Estado regula en el artículo 70° de nuestra Constitución Política garantiza la protección de la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

La función social de la propiedad es un pilar primordial para la protección de la misma puesto que de acuerdo con ella se establece la inviolabilidad de este derecho salvo por necesidad racional. Asimismo, al hablar de función social hacemos referencia al bien común eso es que nuestra propiedad y el ejercicio de la propiedad de otros no nos afectará ni va a contravenir con los intereses de cada individuo.

4. A raíz de la facilidad para realizar falsificaciones documentarias, suplantación de personas que conllevaran a fraudes inmobiliarios el Estado implementó el uso de tecnologías como el sistema de identificación biométrica, así como la modificación normativa con la Ley N° 30313 ¿Considera eficiente el control Estatal

ejercido hasta el momento a través de sus entidades como RENIEC y Sunarp?

Evidentemente tanto RENIEC como Sunarp son entidades reguladas como el estado y, al igual que el Poder Judicial deben estar correctamente estructurados para satisfacer los intereses de la sociedad misma. La implementación de herramientas tecnológicas que permitan y contribuyan a un correcto funcionamiento de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento han sido eficientemente adoptadas. Sin embargo, el problema reside directamente en las notarías; siendo estas el filtro directo para abrir las puertas de la inscripción de un derecho ante Registros Públicos.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Analizar cuáles son los efectos jurídicos de la Ley N° 30313 para la lucha contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. A raíz de la publicación de la Ley N° 30313 en el año 2015 se implementó la modificatoria del artículo 2014° de nuestro Código Civil, el mismo que actualmente regula como requisito para considerar la buena fe, que el tercero no solo tenga desconocimiento de la inexactitud del registro, sino que verifique que no exista defecto alguno en los títulos archivados. ¿Considera eficiente la aplicación de la norma en relación al fomento del tráfico inmobiliario?

Si bien es cierto, el principio de la buena fe no se encuentra constitucionalmente reconocido dentro de nuestra carta magna esto no implica que no se haya reconocido su funcionamiento implícito como principio general del Derecho dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Evidentemente el objetivo que buscaba el legislador era establecer parámetros para que sean muy peculiares los casos en que los individuos puedan ampararse en la investidura de la buena fe. Personalmente disto un poco de esta concepción puesto que es bien sabido que la buena fe cuenta como una presunción a nivel general salvo prueba en contrario que desacredite la misma.

2. Uno de los principales efectos de la emisión de la Ley N° 30313 es que se simplificó la cancelación del asiento registral ante falsificación documentaria o suplantación, efecto que disminuye los riesgos de ser afectados ante un fraude inmobiliario mas no garantiza el no ser vulnerado. ¿Considera eficiente dicha aplicación a nuestro ordenamiento jurídico?

3. De acuerdo con su experiencia en la práctica jurídica y a raíz de la implementación de la Ley N° 30313. ¿Es la falta de cultura registral un factor limitativo para una correcta aplicación de la normativa vigente brindada por el Poder Legislativo?

La cultura registral es solo una parte de la gran falla de la mayoría de individuos que adquieren confiadamente sin siquiera percatarse si el que les vende es el legítimo propietario o no. La problemática en sí de esto reside en el desconocimiento de la sociedad en gran parte al no saber con quienes contratar, lo que conlleva muchas veces a ser víctimas fáciles de un fraude inmobiliario.

OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la situación jurídica del legítimo propietario y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 y 2016

1. ¿Es nuestro sistema registral un mecanismo eficiente para garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos que promueve el Estado Peruano?

No.

2. De acuerdo a su criterio como especialista ¿Cómo debería regularse la situación del legítimo propietario y el tercero de buena fe, teniendo en cuenta que ambos son posibles de ser vulnerados ante el fraude inmobiliario?

La regulación dada actualmente es la correcta puesto que se ha reconocido taxativamente el derecho de propiedad. La interpretación al respecto corresponderá a los especialistas en la materia para la evaluación de cómo se configura el otorgamiento del derecho a cada uno.

3. ¿Cree que el Estado debería permitir la implementación del seguro de títulos como mecanismo de protección para la propiedad privada? ¿Sí o no? ¿Por qué?

Sí, y debería privatizarse la implementación de dichos seguros. Siendo así que el ingreso de empresas privadas especializadas en el seguro de títulos contribuiría significativamente con la economía nacional.

JUAN RICARDO MACEDO CUENCA
(JUEZ ESPECIALIZADO)
DNI N° 17919128

Firma

GUIA DE ANÁLISIS NORMATIVO

CUERPO NORMATIVO

CONSTITUCION POLITICA DEL PERU

CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA

ART. 70.- EL DERECHO DE PROPIEDAD

Es inviolable, el estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

INTERPRETACION EXEGETICA

A nadie puede privarse de su propiedad sino de modo exclusivo cuando se esté ante seguridad nacional o necesidad pública.

CONCLUSIONES

Por ende, dicho grado de inviolabilidad genera que nadie puede afectar, o privar desde algún modo a la propiedad, siendo además de ello tutelado por el Estado.

CUERPO NORMATIVO

CODIGO CIVIL

CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA

ART.923.- LA PROPIEDAD

Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

INTERPRETACION EXEGETICA

Se preceptúa en dicha normativa todas las facultades que gozara aquel titular respecto a su patrimonio conformado por bienes muebles e inmuebles.

CONCLUSIONES

Estando no solo tutelado a nivel constitucional sino que también desde otros dispositivos.

CUERPO NORMATIVO

DECRETO LEGISLATIVO 1049

CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA

ART. 2014.- PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL.

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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

INTERPRETACION EXEGETICA

Para ser considerado tercero registral se deberá de verificar la información que obra en los asientos registrales y en los títulos archivados.

CONCLUSIONES

En teoría se interpreta del artículo analizado que para ostentar la seguridad jurídica por parte de registros públicos no bastará en informarse sobre el asiento registral, sino que también es necesario recurrir a los títulos archivados, teniendo en cuenta de que el asiento registral es un resumen de los títulos archivados, pero con dicha modificatoria se deberá verificar ambos extremos. Algo que resulta inverosímil haciendo el sistema más lento y burocrático causando un

sobrecosto para aquellos ciudadanos que desean adquirir un bien.

CUERPO NORMATIVO	Directiva 08-2013-SUNARP/SN
CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA	<p>Parte Considerativa:</p> <p>Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizado y debidamente dotado de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;</p> <p>Que, siendo la misión de la SUNARP otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran, a dichos efectos, debe brindar a la ciudadanía facilidades y mecanismos a fin de proteger los derechos patrimoniales adquiridos;</p> <p>Que, la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente</p>

INTERPRETACION EXEGETICA	En la parte considerativa de la directiva presente se establece el mecanismo de inmovilización de partidas puesto que Sunarp admite el haber sido vulnerado ante grupos delictivos que buscan lucrar causando incertidumbre jurídica en la ciudadanía.
CONCLUSIONES	Respecto a la parte considerativa de la presente directiva, se entiende que evidentemente existe una deficiencia por parte del Estado, toda vez que la Sunarp siendo una entidad estatal y un ente rector y protector de la seguridad jurídica y derechos patrimoniales.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE
JOSE JORGE RODRIGUEZ FIGUEROA

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:
MARTINEZ ROMERO EDY GIAN PIERE


INFORME TÍTULADO:

EL ROL DE REGULACION Y FISCALIZACION DEL ESTADO RESPECTO AL
FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS
AÑOS 2013 AL 2016

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 11 DE JULIO DE 2017

NOTA O MENCIÓN: _____


FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN

Feedback Studio - Google Chrome

feedback studio EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 AL 2016 -- /20 < 2 de 3 - >

Preparando la

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 AL 2016"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

AUTOR:


MARTINEZ ROMERO, EDY GIAN PIERE

ASESOR:

MG. ISRAEL BALLENA CESAR AUGUSTO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

DERECHO CONSTITUCIONAL



Resumen de coincidencias

26 %

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en inglés (Beta)

Conincidencias

1	Entregado a Univerasde	7% >
2	repositorio ucv.edu.pe	3% >
3	es.scribd.com	2% >
4	ezproyib.pucp.edu.pe	1% >
5	catredragudicial.blogspot	1% >
6	es.slideshare.net	1% >
7	Entregado a Pontificia	1% >
8	gunthergonzalezab.com	1% >
9	historias.ciberpucp	1% >



**ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD
DE TESIS**

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 07
Fecha : 15-01-2017
Página : 1 de 1

Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

"EL ROL DE REGULACIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL ESTADO RESPECTO AL FRAUDE INMOBILIARIO EN EL DISTRITO DE LOS OLIVOS ENTRE LOS AÑOS 2013 AL 2016", del estudiante **EDY GIAN PIERE MARTINEZ ROMERO**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **26%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 11 de setiembre de 2018



Firma

José Jorge Rodríguez Figueroa

DNI: 10729462

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Representante de la Dirección / Vicerrectorado de Investigación y Calidad	Aprobó	Rectorado
---------	----------------------------	--------	---	--------	-----------