



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos
en los años 2015 - 2016**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Medina Nina María del Carmen

ASESOR:

Mg. Israel Ballena César Augusto

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Administrativo

LIMA – PERÚ

2017

Página del jurado

.....
Mg. Esaú Vargas Huamán
Presidente

.....
Mg. Mario Chávez Rabanal
Secretario

.....
Mg. Cesar Augusto Israel Ballena
Vocal

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mis queridos padres Toribio Medina y Bonifacia Nina que directa me motivaron a culminar los estudios de la abogacía, y mis queridos hermanos que alentaron durante el desarrollo de la investigación.

Agradecimiento

A los funcionarios de los Registros Públicos de la zona IX y la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana por el apoyo y la colaboración desinteresada en la ejecución de la presente investigación.

Declaración de Autenticidad

Yo, **MARIA DEL CARMEN MEDINA NINA**, estudiante de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, declaro que el trabajo académico titulado **“LA LEY N°30313 Y EL FRAUDE REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS EN LOS AÑOS 2015 - 2016”** presentado en **93** folios, para la obtención del grado académico del título profesional de Abogada es de mi autoría.

Por lo tanto, declaro lo siguiente:

He mencionado todas las fuentes empleadas en el presente trabajo de investigación identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes de acuerdo a lo establecido por las normas de elaboración de trabajo académico.

No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquellas expresadamente señaladas en este trabajo.

Este trabajo de investigación no ha sido previamente presentado completa ni parcialmente para la obtención de otro grado académico o título profesional.

Soy consciente de que mi trabajo puede ser revisado electrónicamente en búsqueda de plagios.

De encontrar uso de material intelectual ajeno sin el debido reconocimiento de su fuente o autor, me someto a las sanciones que determinan el procedimiento disciplinario.

Lima, 11 de Julio del 2017

MARÍA DEL CARMEN MEDINA NINA

D.N.I. N° 71391962

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada la **“Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos en los años 2015 y 2016”**, que se pone a vuestra consideración tiene como propósito analizar la Ley N° 30313 , ley que fue creada bajo los lineamientos de los Registros Públicos con la finalidad de reducir el fraude inmobiliario, en el cual ha creado dos mecanismos de seguridad que son la cancelación administrativa y la oposición al trámite, además la modificatoria de los art.2013 y 2014 del Código Civil , por lo que se ve necesario hacer un análisis con respecto de esta ley para determinar si reduce el fraude inmobiliario en nuestro país además determinar la eficacia de la cancelación administrativa de una inscripción y las garantías que tendría el propietario legítimo frente al tercero de buena fe en referencia de las modificatorias de los artículos antes mencionados.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la universidad Cesar Vallejo , la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignara la aproximación temática, teorías relacionadas al tema, formulación del problema, justificación de estudios, objetivos y supuestos jurídicos. En la segunda parte se aborda la metodología en que se sustenta la tesis como una investigación desarrollada desde el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientada a la comprensión del diseño de teoría fundamentada .Acto seguido se detallaran los resultados que permitirán arribar las conclusiones y recomendaciones, todo ello con el respaldo bibliográfico y las evidencias contenidas en los anexos del presente trabajo de investigación.

Índice

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de Autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de Tablas y Figuras	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN	1
Aproximación Temática	2
Teorías Relacionadas al tema	6
Formulación del Problema	16
Justificación de estudio	17
Objetivos	18
Supuestos jurídico	19
II.MÉTODO	20
2.1 Tipo de investigación	21
2.2 Diseño de investigación	21
2.3 Caracterización de sujetos	21
2.4 Técnicas, instrumentos de recolección de datos y validación	22
2.5 Métodos de análisis de datos	25
2.6 Tratamiento de información; categorización	25
2.7 Aspectos éticos	26
III.RESULTADOS	28

III.RESULTADOS	28
IV.DISCUSIÓN	41
V.CONCLUSIÓN	45
VI. RECOMENDACIONES	47
VII.REFERENCIAS	49
ANEXOS	53
Anexo 1 Cuadro Matriz De Consistencia	54
Anexo 2_ Validación de Instrumento la Entrevista1	56
Anexo 3 Validación de Instrumento la Entrevista2	57
Anexo 4 Validación de Instrumento la Entrevista3	58
Anexo 5_ Validación de Instrumento la Guía Jurisprudencial	59
Anexo 6 Guía de Entrevista	60
Anexo 7 Entrevista: Dr. José Enrique Huarniz	63
Anexo 8 Entrevista: Dr. Wilder Sifuentes Quilcate	66
Anexo 9 Entrevista: Dra. Flor Acevedo Zavala	69
Anexo 10 Análisis Jurisprudencial	72
Anexo 11 Ficha de Análisis Video 1 Dr. Jorge Ortiz Pasco	75
Anexo 12 Ficha de Análisis Video 2 Dr. Javier Anaya Castillo	80
Anexo 13 Ficha de Análisis Video Dr. Martin Mejorada	84
Anexo 14 Análisis de Expedientes	86

Índice de Tablas y Figuras

Tablas

Tabla 1 Cuadro de Entrevistados	22
Tabla 2 Cuadro de Expertos	25
Tabla 3 Tratamiento de información	26
Tabla 4 Sistema Registrales	40

Figuras

Figura 1 Plazos para la Inscripción a los Registros Públicos	12
Figura 2 Esquema del Proceso de Nulidad del Acto Jurídico	39

RESUMEN

La presente investigación tuvo por objetivo general determinar si la Ley N° 30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona IX en los años 2015 y 2016. Como objetivo específico 1 determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa ante los casos de Fraude Inmobiliario y como objetivo específico 2 determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe. La investigación corresponde del tipo cualitativo con diseño de teoría fundamentada. Para el recojo de información se empleó la técnica de la guía de la entrevista, la guía documentada y la guía jurisprudencial, el instrumento de recolección del primero se empleó la entrevista a los funcionarios de los Registros Públicos y los funcionarios de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, segundo se aplicó análisis de casos y análisis de videos, y por último el análisis jurisprudencial. Se concluye que la aplicación de la Ley N° 30313 si reduce el Fraude Inmobiliario de bienes inmuebles en los Registros Públicos, además se determinó que es eficaz la aplicación de la cancelación administrativa y se determinó que el tercero de buena fe tiene más garantías frente al propietario legítimo, por lo que como referencia se propone la creación de un seguro contra el fraude inmobiliario.

Palabras Clave: Propiedad, Fraude Inmobiliario, Cancelación Administrativa, Propietario legítimo, Tercero registra

ABSTRACT

The general objective of this research was to determine whether Law No. 30313, with the amendment of articles 2013 and 2014 of the Civil Code, reduces Real Estate Fraud in the Public Registries of Lima Zone IX in 2015 and 2016. As a specific objective 1 determine the effectiveness of the application of the administrative cancellation before the cases of Real Estate Fraud and as specific objective 2 determine the dilemma between the legitimate owner and the third party in good faith. The research corresponds to the qualitative type with grounded theory design. For the collection of information, the interview guide technique, the documented guide and the jurisprudential guide were used, the collection instrument of the first was used to interview the officials of the Public Registries and the officials of the Charity Society of Metropolitan Lima, second case analysis and analysis of videos was applied, and lastly, jurisprudential analysis. It is concluded that the application of Law No. 30313 if it reduces the Real Estate Fraud of the Public Registries, it was also determined that the application of the administrative cancellation is effective and it was determined that the third party in good faith has more guarantees against the legitimate owner, so as a reference we propose the creation of insurance against real estate fraud.

Keywords: Property, Real Estate Fraud, Administrative Cancellation, Legitimacy Principle

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

El presente trabajo de investigación se basa al estudio sobre el fraude inmobiliario frente a Registros Públicos, dado el alto índice de alteración de títulos y sustitución de identificación que ha incrementado en nuestro país por el ingreso de organizaciones criminales que cuya finalidad es la apropiación ilícita de bienes inmuebles.

El fraude inmobiliario es el traspaso del bien inmueble de forma ilegal y engañosa en la cual se realiza una inscripción de documentos en las que se traspasa un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito o haya manifestado su voluntad de traspasar su propiedad a favor de terceros.

En estos casos vemos claramente que se está vulnerando el derecho a la propiedad de acuerdo a nuestra constitución.

Por otro punto los Registros Públicos de Lima es una entidad estatal cuya finalidad es dar publicidad formal a determinados hechos, circunstancias y derechos de acuerdo a su regulación de administración pública, en este caso la ley N° 26366 y su reglamento interno.

Nos centraremos de acuerdo a nuestra investigación en los registros de propiedad inmueble, en la cual se presenta el problema sobre las inscripciones fraudulentas.

El registro público ha creado algunos mecanismos que evitarían en fraude inmobiliario como por ejemplo la alerta registral, la inmovilización temporal de partidas del registro de predio, oposición y cancelación administrativa de asiento. Este último mecanismo se estableció con la promulgación de la ley N°30313 en el mes de marzo del 2015.

La ley N° 30313 promulgada por el Congreso de la Republica, tiene como función principal en la reducción del fraude inmobiliario en el cual el propietario del inmueble afectado puede realizar la cancelación administrativa ante una inscripción fraudulenta.

Pero si analizamos bien esta ley establece además ciertos cambios drásticos como la reforma de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y además la modificación del Reglamento del Notariado.

Respecto a las modificaciones su objetivo es de evitar e invalidar la actuación del engaño que desfavorece a la certeza jurídica por ello nuestro sistema registral estableció dispositivos registrales como la oposición al trámite, la cancelación del asiento, etc.

Además podemos señalar algunos aspectos resaltantes de esta Ley , primero la creación de dos procedimientos registrales para impedir que se inscriban títulos fraudulentos y para cancelar títulos fraudulentos que ya se encuentran inscritos, la ley ha desarrollado sobre lo que hay que hacer para lograr este efecto, se trata principalmente personas que están identificadas este caso los jueces, notarios, árbitros y funcionarios públicos que detectan el ingreso de documentos fraudulentos o la suplantación de identidad para su inscripción o que ya se encuentre inscritos , solamente estas personas pueden solicitar a que se detengan la inscripción o la cancelación de la inscripción a los Registros Públicos. Es decir que solo los jueces, notarios, árbitros y funcionarios públicos pueden solicitar estos mecanismos y no las personas particulares que se ven afectados, por lo que estas tendrían que solicitar a estos personajes para que sean ellos que formulen el pedido.

Segundo, la modificación del principio de la fe registral en su art. 2014 del Código Civil establece que el tercer adquirente de buena fe retiene su transacción a la propiedad, aunque después se invalida, revoque o resuelva el cedente por motivos que no se acrediten en los asientos registrales y títulos archivados.

Antes de esta modificación la buena fe pública implicaba que si la persona que contratan sobre la procedencia que consta en los registros están protegidas de los vicios que el vendedor pudiese tener en sus títulos es decir su una persona adquiere un inmueble sin saber los problemas que constan o que afectan a los títulos de los enajenantes entonces este tercero no es perjudicado por estos vicios.

Trabajos Previos

Internacionales

La presente investigación se respalda en los antecedentes internacionales de Prat Pilar (2012), de la Universidad de San Andrés, Argentina, investigó sobre *El Derecho a la Propiedad Privada, ¿Un Derecho Humano?* Se planteó como

objetivos en revalorar la propiedad privada en el punto constitucional, en la cual la propiedad es un derecho que toda persona tiene, pero en Argentina toman este derecho como un sistema capital es por ello que se presentan casos como las apropiaciones de bienes ya sea por terceras personas o por el mismo Estado. La investigación es de tipo básica con un enfoque cualitativo con alcance argumentativo. La técnica que se empleo fue la búsqueda de información, fuentes doctrinarias, legislación comparada. Entre las conclusiones arribadas fueron:

- a) El derecho a la propiedad privada no es un derecho simple que solo se encuentra en la constitución sino es un derecho fundamental para aquellas personas que quieren salir adelante y quieren desarrollarse.
- b) La propiedad no solo es un valor económico o también dicho un capital sino es el lugar donde habitan y conviven las personas en el cual el Estado debe velar estos derechos.

Jiménez (2011). *Revista de Ciencia Jurídicas: Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de Nuestra Jurisprudencia*. Universidad de Costa Rica. La revista sobre Fraude Inmobiliario se ha desarrollado mediante un análisis del fallo de la Tercera Sala Resolución N° 000346-98 de la figura del tercer adquirente de buena fe en el cual la tutela de tercero de buena fe no prevalecería sobre la forma fraudulenta del despojo de la propiedad frente al propietario original, el autor concluye: El fraude inmobiliario se presenta como dilema en el cual no se sabe si amparar al propietario original o al tercer adquirente de buena fe quien adquiere la propiedad confiando en la información registral de le brinda los Registros Públicos. Según el autor considera que se debe amparar y proteger al propietario original frente a la existencia de un acto ilícito en el cual le despoja de su propiedad y agrega además que el tercer adquirente de buena que puede hacer su reclamo frente al Estado porque el estado es quien da la protección jurídica registral y además de que no cuenta mecanismos de alternativos o de seguridad que eviten estos casos, es por ello que el autor de este artículo.

Respecto a esta investigación podemos decir hay muy pocas probabilidades en la que se pondría en duda la buena fe del tercer adquirente dado que la ley le otorga el beneficio de la fe registral.

Calderón y Mc (2011). La tesis sobre resguardar la propiedad en Costo Rica, se ha desarrollado utilizando la metodología de proceso de análisis en el cual se

realiza un análisis en cuanto al fraude inmobiliario en Costa Rica y a la vez establecer mecanismos de solución para estos casos. Por lo que es frecuente donde se lucra indebidamente los bienes y el patrimonio de otros y la imposibilidad del Registro Nacional, en cuanto a la objeción de la fe pública de los notarios quienes son fraudulentamente engañados por terceros inescrupulosos, es por ello que el objetivo de esta tesis es crear mecanismos o herramientas, ya sea legal como lo tecnológico con la finalidad de dar solución al problema del fraude inmobiliario. Y los autores llegan a una conclusión de que se implemente un sistema de monitoreo, que significa, el rastreo de los movimientos de un inmueble que a inscribir en el Registro Nacional. Esta medida brinda la seguridad del inmueble ante los fraudes inmobiliarios. También el servicio de este mecanismo es de bajo costo para los usuarios y además no colisionan con la Ley N° 5695 existente por lo cual se consideraría como una herramienta útil para el Registro Nacional.

Podemos decir que, en esta investigación, el investigador propone unos mecanismos de alternativa al problema que se encuentra Costa Rica fue rastreo de los movimientos de las partidas registrales, con la finalidad de que se eviten de transferencia de bienes irregulares.

Nacionales

La presente investigación se respalda en los antecedentes nacionales de la investigadora Angulo (2016). Se planteó como objetivos la protección del derecho a la posesión contra la inscripción registral del ultimo adquirente del mismo inmueble en el cual nuestro sistema procesal vela por el posesionario, pero a veces el Estado da más valor al que inscribe su derecho, pero a veces no se sabe cómo lo adquirió, generándose así un conflicto interpretativo de derecho. La investigación es analítica con enfoque cualitativo con alcance no experimental. Los métodos s análisis utilizados son el analítico –deductivo. La técnica fue la recolección de información y documentación. Concluyo que:

Primero, la posesión significa la tenencia del bien inmueble en el cual el poseedor usa, goza y disfruta, satisfaciendo sus necesidades por lo que nuestro Código Civil ampara la teoría objetiva.

Segundo, en cuanto a la prescripción adquisitiva se puede definir como el proceso de obtención de titularidad del bien inmueble.

Tercero, la inscripción registral de la propiedad se basa en la protección de la seguridad jurídica con la finalidad de resguardar el tráfico de propiedad inmueble.

En mi punto de vista resguardo en cuanto que se debe prevalecer más la posesión que la inscripción registral dado que no se tiene certeza como ha adquirido la propiedad el que inscribió, pero en cuanto al posesionario si tiene el derecho ya que posee el bien inmueble y hace uso de este. Pero siempre tomando las medidas necesarias en cuanto la formalidad del acto jurídico.

Así mismo, Aliaga (2012) investigo, *La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. El objetivo general consiste en determinar si nuestro sistema registral peruano cumple en proteger la seguridad jurídica en cuanto a las transferencias de bienes inmuebles además las inscripciones registrales que hoy en día va en aumento. La investigación es de tipo básica, tuvo un enfoque cualitativo, con alcance explicativo y diseño no experimental. La información se centró en los problemas de inscripciones registrales de inmueble en el Perú. Entre las conclusiones arribadas fueron:

Primero, la inscripción registral tiene como finalidad de resguardar la seguridad jurídica de inmueble.

Segundo, unos de los problemas que genera los registros es el alto índice de costo en las inscripciones por lo que los usuarios ven como un impedimento para sus inscripciones de dominio.

Teorías Relacionadas al tema

Derechos Reales

Para Gonzales (2009) "Se entiende por derecho reales como aquel derecho subjetivo que recae directamente sobre algún bien determinado que en este caso es la propiedad, permitiendo obtener alguna utilidad" (p.81).

Para Ferrero Costa (2004) "define el derecho real como la constitución de los bienes y cosas" (p.8).

El derecho real es un nexo jurídico por el cual un sujeto puede obtener de una cosa ya sea total o parcial sobre ella, en la cual produce en forma exclusiva y oponible a los demás

La Propiedad Inmueble

Código Civil (2014) “el derecho a la propiedad tiene como fin es el uso, disfrute, disponer e reivindicar dentro de lo aspecto del aspecto legalp.234).

Por ello la propiedad inmueble es un derecho que todo ciudadano tiene en adquirir un bien con la finalidad de hacer uso y disfrute de este de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

También se puede definir la propiedad como el objeto de poseer dentro de lo legal es decir dentro de la ley, donde implica el otorgamiento jurídico para disponer, usar, gozar de los frutos que el bien adquiriera.

Pero la propiedad es susceptible en cuanto a la apropiación ya sea por un tercero que adquiere de forma irregular el inmueble.

Collins (2008), la “propiedad es la protestad conferida al titular del derecho sobre la cosa denominado también dominio y en lo cual se considera la cosa como perteneciente a una persona comprendida como propietario legítimo del bien inmueble” (p, 15).

Borda (2008), “define el derecho real como la vinculación directa con el bien inmueble” (p.5).

Derecho Registral

Definición de Registro:

Gonzales Barrón (2009). “define como aquella institución que brinda seguridad normativa a los derechos de transferencias de bienes inmuebles” (p.17).

También se puede decir que el registro tutela jurídicamente a aquellos actos o negocio jurídico que se presenten.

El registro tiene como función complementaria la conservación y protección de los derechos patrimoniales a través de las inscripciones registrales o la creación de una sociedad o empresa jurídica.

Para ello se tiene que tener en cuenta que los contratos de sean válidos para su inscripción. Como sabemos el acto jurídico nace por la vía notarial, en la cual el notario público dará su fe que el acto jurídico que se está celebrando entre dos personas cumple con todas las formalidades necesarias de acuerdo a nuestro código civil.

Pero vemos muchas veces que hasta por la vía notarial llega el fraude inmobiliario, a través de un mecanismo que es la suplantación de identidad.

La suplantación de identidad es cuando una persona se hace pasar por otra, que en este caso el propietario; con la finalidad de engañar al notario que es el verdadero propietario y quiere celebrar la venta de su propiedad.

Unos de los instrumentos que tienen los notarios son las medidas preventivas, que en este caso la identificación correcta de las partes, es decir la entrega del D.N.I físico ante el notario. Pero vemos que hoy en día la delincuencia va superándose por lo que también falsifican D.N.I.

Es por ello que ahora los notarios públicos decidieron en optar por la huella biométrica para la identificación de las partes, es decir que los notarios están afiliados con la RENIEC, con la finalidad de no ser sorprendidos por personas inescrupulosas.

Pero nuestra investigación se basa cuando el problema ya está hecho, es decir que se llegó a inscribir un título falso y se vulnera el derecho a la propiedad.

Es por ello que nuestra investigación se centrara en los casos que se inscriben títulos falsos a los Registros Públicos de Lima.

Finalidad del Registro

La finalidad del registro según La cruz y Sancho (1984) “la finalidad principal del registro es la protección de las transacciones de bienes inmuebles” (p.11).

La finalidad del registro es la protección de del derecho a la propiedad inmueble de la persona y por ello el registro tiene dos sistemas:

La Seguridad Estática

Gonzales (2009) “resguarda el derecho de la propiedad inmueble del sujeto sin su consentimiento” (p.17). Es decir, ningún derecho se puede concretar sin el consentimiento del titular

La seguridad dinámica

Gonzales (2009) “es la protección de la propiedad frente a un tercer adquirente” (p.17).

La Publicidad Registral

Comprende a la visualización de varios actos jurídicos en la cual se le consignar en la partida, y esta va ser historial del bien inmueble.

La publicidad de estos datos otorga garantía por lo que antes de publicitarse los datos se someten a un control de legalidad

Gonzales (2016, p.37), hace mención de algunas características:

Es institucional porque se rige bajo reglas, funciones y procedimientos ordenados u organizados lo cual trata de hechos notorios que son en exposición por parte de la oficina publica

La publicidad es continuada es decir que se produce de manera interrumpid o sistemática a diferencia de la notificación.

Eterización de situaciones jurídicas concretas es decir es el ordenamiento a favor de las personas determinadas

Es decir que la publicidad registral es un sistema importante para los usuarios, porque les permite la visualización actualizada de los asientos registrales que dieron lugar la inscripción del acto jurídico.

Los Sistemas Registrales

En nuestro sistema jurídico son las siguientes:

El sistema de la Translación: Es el archivamiento íntegro del acto jurídico en la cual se le trasladara en los libros del registro.

El Sistema de Inscripción: Se inscribe en extracta del documento aquello que tiene transcendencia jurídica

El Sistema del Folio Real:

Para Gonzales (2009) "se entiende como la organización tomando como fuente jurídica del bien inmueble, se le consigne un numero de partida en la cual después el registrador colocara todos los actos que surtiera bajo el bien inmueble" (p.33).

Supone la ordenación de los títulos por las fincas sobre las que recaen, es decir que a cada fina se le abre una cuenta o partida, en la que se sientan los títulos.

El sistema del Folio Personal

Gonzales (2009) lo define "Como la organización del Registro de documentos complementado por unos índices alfabéticos" (p.33)

El Sistema Australiano

Este sistema también considerado como el sistema Torrens, fue creado por un empleado que trabajaba en las aduanas marítimas y cuyo apellido era Torrens, este señor tuvo la gran idea de crear un sistema que protegiera a la propiedad, por ello aplico primero el registro de buques marítimos y luego lo aplica a los bienes inmuebles.

Tiene las siguientes características:

Técnica registral: Folio real.

Efectos de la inscripción: La inscripción tiene efecto convalidan té y constitutivo, protege al tercero registral, hay un monto de seguro para las indemnizaciones

El Sistema de Registral de Perú

El registro peruano comprende de cuatro registros; el de personas jurídicas, personas naturales, propiedad inmueble y bienes muebles. En nuestra investigación nos centraremos en base a los de propiedad inmueble.

Principios Registrales

Los principios se dividen en dos categorías, que son las formales y los materiales. Dentro de los formales se encuentra el Principio del Tracto Sucesivo, Rogación, Legalidad y Especialidad; mientras que en los materiales nos encontramos con el Principio de Publicidad, Legitimación, Fe Publica y Prioridad.

A continuación, definiremos los principios formales:

Principio del Tracto Sucesivo

Para Gonzales (2009) "Es la inscripción preventiva del título en un asiento registral" p.66).

Entonces para que sea válida una inscripción, se debe tener en cuenta lo siguiente: primero para realizar una venta de un bien inmueble, el comprador tiene que asegurarse que el vendedor sea el propietario legítimo y que conste en los registros dado que las inscripciones son traslativas o sea tiene que haber una continuidad jurídica en el historial del registrador.

Principio de la Rogación

El principio de rogación comprende el inicio del procedimiento registral, es decir el usuario solicita la anotación de un contrato de un bien inmueble, presentando los documentos donde constan los mismo y además deberá llenar la solicitud hacia el registrador.

Pérez Fernández del Castillo (1989) "Una inscripción de ya sea de bienes inmuebles o muebles, la rogación siempre es de parte mas no de oficio" (p.55).

Es decir, el registrador no debe inscribir de oficio, sino que debe efectuar a instancia o solicitud de parte

Principio de Legalidad

Se define como el procedimiento adecuado que tiene el registrador en el momento de calificar un título, en este caso deberá ver el cumplimiento formal y como también el fondo del documento

Para Torres (2009) "este principio se busca la revisión exacta y minuciosa de la legalidad del acto jurídico en sentido formal como la sustancial para la inscripción" (p.5).

Principio de Especialidad

Se entiende en la creación de una partida individual donde se procederá la inscripción de la propiedad inmueble en los registros

Principio Publicidad

El principio comprende dos tipos un material y la formal, el primero comprende las anotaciones preventivas; mientras la segunda garantiza que todos los usuarios accedan a la información del Registro.

Principio de Prioridad

Este principio comprende de dos tipos una en la preferente y lo otra es la excluyente, el primero se entiende que, en el momento de la solicitud a la inscripción, al usuario se le va consignar en su solicitud, el día hora, minuto y segundo de la presentación además con el número del título.

El principio excluyente es la exclusión del título dado que se ha presentado con anterioridad, es decir no puede haber dos títulos en inscripción a los registros.

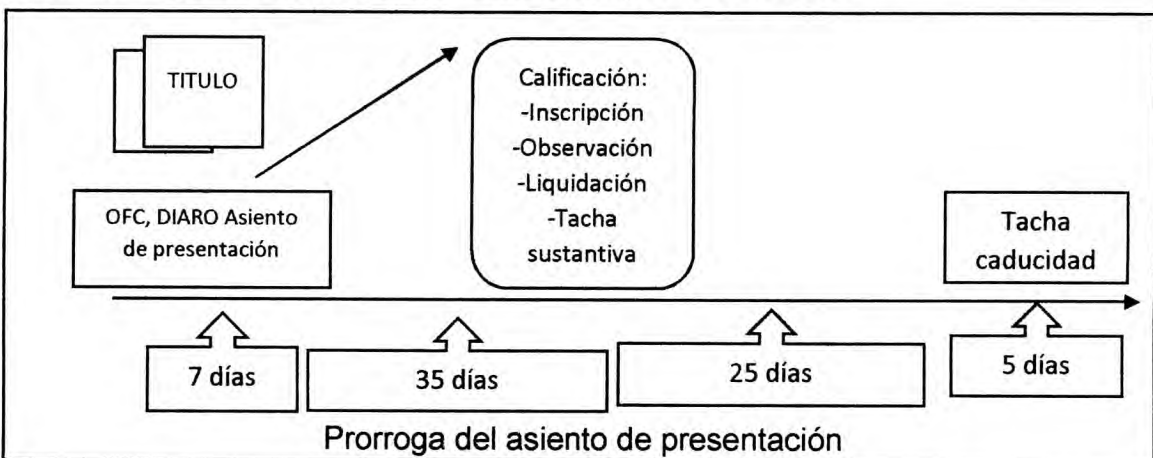
Procedimiento Registral

El procedimiento registral es el siguiente

El primer paso es el ingreso del documento al registro diario es decir el documento que fundamenta directamente o inmediatamente el acto inscribible en este caso la escritura pública. Después se le va consignar el N° de título, fecha y hora.

El segundo paso, es el plazo de calificación del título, que en este caso el plazo máximo es de siete calendarios, en ese periodo el registrado público va calificar y por ello puede presentarse como la inscripción del título, la observación del título. La liquidación y la tacha sustantiva

Figura 1 *Plazos para la Inscripción a los Registros Públicos*



Fuente: Elaboración Propia

La Ley N° 30313

La ley objeto de estudio se implementó en marzo del 2015, esta ley fue creada con el objetivo de la disminución del fraude inmobiliario dado que en la actualidad se ha presentado varios casos de despojos de bienes inmuebles a personas que son verdaderamente propietarios.

En nuestra investigación nos centraremos en base a los mecanismos que implemento esta ley.

El Principio de Legitimación

Este principio comprende en cuanto el fondo de la inscripción del título, es decir, que el registrador someterá una ardua calificación del documento, para así tener seguridad y certeza que el objeto jurídico o sea el inmueble pertenezca legalmente al propietario, por ello revisara los antecedentes del inmueble como también la escritura pública y entre otros.

Para Cusi Arredondo (2014) “lo define como la presunción de titularidad del bien inmueble al propietario”

Con la implementación de esta ley se ha modificado varios objetivos, como la incorporación de la cancelación administrativa en el proceso de la inscripción

Como podemos apreciar la legitimación antes de su modificatoria, se apreciaba la presunción de derecho, en tanto la circunstancia de la inscripción hace reputar al titular como propietario, lo cual implica anudarle una consecuencia jurídica.

Pero con la modificatoria, se ha propuesto un mecanismo de seguridad, que es en este caso la implementación de la cancelación administrativa, en cuanto se acredita la presencia de una suplantación de identidad o la falsedad documentaria.

La Cancelación Administrativa

Según Anaya (2015) El objetivo de la cancelación administrativa es prevenir una inscripción fraudulenta, es decir que el documento ingresado a los registros sea un documento falso que no tiene legalidad” (p.18).

Como podemos apreciar la cancelación administrativa es un mecanismo de solución ante un posible caso de falsedad documentaria o la suplantación de identidad de la persona.

En nuestra actualidad siempre se han presentado casos de adulteración de documentos en la cual se puede crear un documento (el contrato de compraventa, poderes, etc.) en la cual su finalidad es el apoderamiento de un bien determinado (bienes inmuebles, bienes muebles, etc.). Estos casos son realizados por bandas de tráfico de terrenos, como también los llamados “estafadores”, quienes se aprovechan de la necesidad de la persona para luego hacerla sus víctimas.

Caso Orellana

Hace no mucho tiempo se presentó el caso “Orellana”, aproximadamente entre años 2015y 2016, este caso fue el detonar sobre el fraude inmobiliario y otros delitos de corrupción, es decir el abogado y empresario Roberto Orellana Rengifo ha realizado actos ilegales que contravienen a nuestra constitución.

Lovato Palacios, David (2014) “ El señor Orellana tenía una particularidad especial para realizar sus actos delictivos , como es los falsos procesos judiciales a través de testaferros quienes eran sus cómplices, el proceso era que la creación o simulación de un acto jurídico entre dos sujetos en la cual cuyo objeto jurídico era el inmueble, pero el detalle de este proceso es que las partes no tenían relación común con el bien , pero para tener credibilidad legal lo realizaba ante procesos arbitrales , que mediante un laudo arbitral el que ganaba el proceso tenía el derecho a inscribir a los registros”(p.2)

La otra modalidad es a través de empresas liquidadoras controladas por Orellana, que cuya función la ejecución a su favor de deudas de acreedores de una institución financiera, y esta deuda es ficticia por lo que permite rematar el bien que se encontraba hipotecado para así honrar la deuda del banco, y luego el testaferro tiene el bien y lo trasfiere a un tercero (tercero de buena fe)” (p.2).

Estas modalidades se pueden apreciar claramente la apropiación de bienes inmuebles de terceros, por lo que analizaremos cada uno.

La función del testaferro es la celebración de contratos de compraventa, pero la particularidad de este caso es que no existe ninguna relación entre las partes, por

lo que los testaferros se atribuían falsamente la propiedad del inmueble objeto del contrato para luego vender a otro testaferro (comprador), pero cabe señalar que estos contratos contenían cláusulas arbitrales por lo que si se establecía una discrepancia entre las partes estas lo resolverían por medio del arbitraje, con la finalidad de dotar de apariencia de legalidad y certeza por lo que se eleva a escritura pública ante un Notario.

Por medio del laudo arbitral se daba la razón a favor a una de la parte y así otorgándole la propiedad, para luego la parte ganadora lo inscriba a los Registros Públicos. Una vez teniendo la propiedad, la organización Orellana realizaba transferencias entre ellas y aparenta la regularidad ante los Registros.

Fraude Inmobiliario

El fraude inmobiliario proviene del latín *fraus*, fraudes es decir contraria a la verdad y a la rectitud que vulnera a la persona contra quien se somete.

Se entiende que el fraude viene hacer un acto antijurídico que solo busca dañar el derecho a la propiedad de la persona en sí, y que luego lucrar para obtener beneficio.

La Falsedad Documentaria

De acuerdo al Reglamento General de los Registros Públicos no define en si la falsificación documentaria por ello citaremos algunos autores que definen exactamente la falsedad documentaria.

Para Matos Hidalgo. L (2014) "En la perspectiva del Código Penal la falsificación de documentos públicos, es la confección de un documento falso en la cual se consigna, declaraciones, datos, hechos falsos o inexactos de la realidad; segundo" (p, 2).

Entonces podemos decir que la falsedad documentaria, es aquel instrumento o acto jurídico que ha sido adulterado de fondo (contenido). Para lo cual es revestido de legalidad por medio notarial y registral.

Principio de la Fe Registral

Para definir la fe registral, tenemos que definir primero que entendemos por la buena fe, es por ello que citaremos algunos autores.

Para Gonzales (2009) "Comprende en la presunción íntegra del registro para la inscripción" (p.122).

Para Díez – Picazo (1995) "se entiende como la seguridad íntegra que tiene el registro en cuanto en la etapa de la calificación del documento" (p.450).

Para García. J (2004) "se define como la presunción del tercero de buena fe sobre la exactitud del registro" (p.681)

Doctrinas

Alemana:

Atilo.C (2008) "La fe Pública alemana consagra dos presunciones una es el titular inscrito sea del dominio o de otro derecho, es realmente el titular y la otra es que cuando un derecho esta cancelada en el registro se presume que ya no existe" (p.230).

Es decir que en el sistema alemana el principio de la buena fe se basa a la presunción de titularidad que en este caso es del propietario del inmueble

Española:

Atilo.C (2008) "Constituye la presunción sobre derechos inscritos establecido en los registros" (p.231).

El sistema español define la buena fe como la presunción de la inscripción a los registros públicos en el que se protege al tercero siempre que no se compruebe lo contrario o inexactitud en los registros.

Conflicto Jurídico de Propietario

En este punto analizaremos los casos en que se presentan los títulos faltos, por ello colocaremos algunos ejemplos que nos ara entender mejor

Ejemplo uno, el comprador adquiere la propiedad en la medida que el vendedor sea el propietario o titular del derecho para que después el comprador obtenga los mismos derechos, pero que pasaría si el vendedor no es propietario legítimo del bien inmueble por lo que nos entraríamos un problema de trafico jurídico por lo que se ve perjudicado será el comprador.

Ahora una medida de solución que nos trae la nueva Ley N°30313 es en su artículo 5 en la que establece la cancelación de inscripciones que han sido afectadas por los títulos falsos o suplantación de identidad. Pero el problema surge cuando se realiza una doble venta del bien e incluso se llega a una tercera, por lo que el propietario perdería su bien inmueble dado por la fe registral del tercero.

La fe registral del tercer significa que esta persona ha adquirido el inmueble de manera justa e inclusive que el Estado resguarda su derecho por este principio.

Formulación del Problema

Para Soto (2015), "La formulación de los problemas es en forma de pregunta, mediante una interrogante, donde se precisan las variables, unidad de análisis, lugar y año de la investigación. Se sugiere como mínimo tres problemas: el primero debe ser el problema general y otros deben ser problemas específicos" (p25).

Problema General

¿En qué medida la ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil previene el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX entre los años 2015 y 2016?

Problema Específico 1

¿Cuál es la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa ante los casos de fraude inmobiliario en los registros públicos de lima Zona Registral IX, de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del Código Civil?

Problema Específico 2

¿Qué garantías tiene el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante la modificatoria del art. 2014 del código civil ante Registros Públicos de Lima 2015-2016?

Justificación de estudio

La presente investigación resalta por ser un tema de actualidad en nuestra sociedad que incluye la participación de los usuarios y los registradores públicos.

La justificación de la investigación está definida desde el punto de vista metodológico de la siguiente manera:

Indica en establecer las motivaciones que llevaron a cabo al investigador a desarrollar el proyecto, es por ello que se debe preguntar de por qué se investiga estas pueden ser de carácter teórico, metodológico o práctico

La finalidad del tema es la búsqueda de soluciones prácticas y teóricas respecto a los casos en los que se presenta el fraude inmobiliario en los Registros Públicos adicionalmente se busca generar nuevo conocimiento para sociedad. Es por ello que se justifica la investigación mediante:

Justificación Teórica

La presente investigación presenta la justificación teórica, puesto que la importancia de nuestro Sistema Registral radica en cuanto a las inscripciones que se realizan para el otorgamiento de titularidad de la propiedad. De mismo modo la investigación busca una solución en cuanto al fraude inmobiliario en nuestro país, así como también la implementación de nuevos mecanismos que den seguridad a nuestras partidas registrales.

Justificación Metodológica

Nuestra investigación radica como un tema actual en cuanto a la regulación de la Ley N° 30313 en la cual reforma en los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, generando, así como un llamado de alarma en la cual las personas tendrán que regirse a estas modificaciones. Por lo que se empleara el análisis de resoluciones del tribunal registral en las que se presentan los casos.

Justificación Práctica

Al entra en vigencia la ley N° 30313 y al modificarse los artículos 2013 y 2014 del Código Civil los usuarios detectaron algunas molestias a este cambio, como, por ejemplo, ahora las personas que quieren comprar una casa, el comprador tendrá que verificar los asientos registrales además los títulos archivados para asegurar que el propietario es el que está vendiendo, por lo que el comprador tendrá que hacer gastos adicionales para tener esa seguridad. Además, hay que tener en cuenta a la nueva interpretación de la fe registral en que el tercero que adquirió el

inmueble y lo inscribe frente a un posesionario que no lo inscribió, la ley hace referencia que se va prevalecer la seguridad jurídica del tercero.

Por ello nuestra investigación es justificada mediante el área jurídica, ya que dicha modificación permitirá un análisis en cuanto a estas modificaciones registrales.

Justificación Legal

Nuestra justificación es en base a las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del C.C respecto a la nueva regulación de la Ley N°30313, en el cual nos centraremos en base al análisis jurídico e interpretativo por parte de los registradores de Lima, especialistas sobre el tema.

Objetivos

Según la definición de Valderrama (2013), “la determinación de los objetivos es la parte de toda investigación, ya que estos establecen los límites de la investigación, es decir, establecen hasta donde se desea llegar. Los objetivos son los cimientos de la estructura en la que se apoyara el resto de nuestra investigación; si estos son endebles, todas las etapas que le siguen lo serán” (p.32).

Objetivo General

Determinar si la Ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016).

Objetivo Específico 1:

Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016.

Objetivo Específico 2:

Determinarlas disyuntiva entre propietario legítimo frente al tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble ante la modificatoria del art. 2014 del código civil ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

Supuestos jurídico

Supuesto Jurídico General:

La aplicación de la nueva ley N°30313 disminuirá severamente el fraude de bienes inmuebles en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX en los años 2015 y 2016.

Supuesto Jurídico 1:

La eficacia de la cancelación administrativa es dejar sin efecto el asiento registral en los casos de que se presentara ante registros públicos una documentación falsificada o la suplantación de identidad del propietario.

Supuesto Jurídico 2:

Las garantías que tendría el propietario legítimo frente al tercero de buena fe son muy pocas hasta que se pruebe lo contrario en cuanto a los asientos registrales y títulos archivados de registros que dieron lugar a la inscripción.

II.MÉTODO

2.1 Tipo de investigación

Básica:

Para Valderrama (2013), "Es conocida también como investigación teórica, pura, o fundamental. Está destinada a portar un cuerpo organizado de conocimientos científicos y no produce necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata. Se preocupa por recoger información de la realidad para enriquecer el conocimiento teórico científico, orientado al descubrimiento de principios y leyes" (p.51).

La tesis presente se ha optado por una investigación básica con enfoque cualitativo porque la investigación requiere la recolección de teorías y la fundamentación jurídica, en la cual nos dará de utilidad práctica inmediata

2.2 Diseño de investigación

Según Salgado (2007), "la Teoría fundamentada va más allá de los estudios previos y los marcos conceptuales preconcebidos, en búsqueda de nuevas formas de entender los procesos sociales".

Para esta investigación se ha tomado el diseño de **teoría fundamentada** porque se va utilizar procedimientos en recolección de información sobre el tema y doctrina en cuanto el análisis del fraude inmobiliario.

2.3 Caracterización de sujetos

Tabla 1 Cuadro de Entrevistados

<i>Institución</i>	<i>Cargo</i>	<i>Funcionarios</i>
Registros Públicos zona IX	Registrador Publico	Dr. José Enrique Huarmis
Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	Gerente de la Asesoría Legal	Dr. Wilder Sifuentes Quilate
Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana	Especialista en saneamiento de bienes inmuebles	Dr. Flor Acevedo Zavala

Fuente: Elaboración propia

2.4 Técnicas, instrumentos de recolección de datos y validación

Para definir las técnicas de recolección de datos Castañeda define lo siguiente:

[...]Con el propósito de comprender cabalmente el sentido de una técnica es preciso tener una noción de método, el método es el camino que se le sigue para lograr una meta u objeto; es el procedimiento que se recorre en la investigación para obtener conocimiento. Los métodos estos compuestos de etapas o pasos a seguir y estos son un modo de lograr los objetivos. Por tanto, se puede asegurar con poco riesgo de error que ninguna investigación carece de objetivos ni de problemas. Las técnicas de recolección de datos varían según el diseño que se elija. (2011. pp.134-135)

Se utilizarán la técnica de recolección de datos que nos permitirá contrastar con la realidad para lo cual se tomará los siguientes instrumentos:

Técnica: Entrevista

En nuestra investigación usaremos la técnica de la entrevista, es una técnica que busca relacionar al investigador con personas que poseen amplio conocimiento acerca del tema en investigación. Este tipo de técnica es de uso para una investigación de enfoque cualitativo ya que permite obtener nuevo conocimiento en base a la experiencia y conocimiento del entrevistado.

También utilizaremos la revisión documental, que es la recopilación de material bibliográfico, conocimientos doctrinarios nacionales e internacionales

Análisis de Fuente Documental:

Esta técnica se basa en el análisis doctrinario y teórico del contenido de la diversa bibliografía, asimismo las variables que serán importantes para la presente investigación.

Análisis Jurisprudencial: Esta técnica se basa al análisis de casos a partir de casaciones emanadas por la Sala Civil Permanente y resoluciones emanadas de la SUNARP- Sede IX Lima. Su análisis es imprescindible para contrastar la realidad con la información bibliográfica.

Análisis Normativo: Esta técnica se basa el análisis de las normas, leyes nacionales o internacionales referidos a la presente investigación

Instrumento de recolección de datos

Para definir los instrumentos de recolección de datos Bernal (2009) define lo siguiente:

[...]Los instrumentos son los recursos del que puede valerse el investigador para acercarse a los fenómenos y extraer de ellos información. Dentro de cada instrumento pueden distinguirse dos aspectos diferentes: una forma y un contenido.

La forma del instrumento se refiere al tipo de aproximación que establece con lo empírico, a las técnicas que utilizamos para esta tarea. En cuanto al contenido, este queda expresado en la especificación de los datos concretos que necesitamos conseguir, realizar, por tanto, en una serie de ítems que no son otra cosa que los indicadores bajo la forma de pregunta, de elementos a observar. (2006. Pg.45)

Los instrumentos que se utilizaron en la investigación son los mencionados a continuación:

- **Guía de Entrevista**

Nuestro instrumento que aplicaremos es la Guía de Entrevista, este instrumento permite materializar la técnica de la entrevista a través de un documento en el cual el investigador plantea una serie de preguntas con la finalidad de que el entrevistado las responda, en base a su conocimiento como profesional de derecho y permita así contribuir al desarrollo de nuevos aportes académicos para la investigación

- **La Guía documentada:**

Es la recolección de información, en esta investigación se ha obtenido información respecto a videos y casuística.

- **La Guía jurisprudencial:**

Es la recolección de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral y además las Casaciones emitidas por la Sala Civil Permanente.

- **La Guía de Legislación Comparada:**

Es la recolección de información respecto la legislación extranjera, que en esta investigación se tomara la legislación de Australia, Francia, Alemania España y Perú.

Validez

Según Soto (2015), “la validez se refiere a si el instrumento vale o sirve para medir lo que realmente quiere medir. Las clases de validez de contenido, de criterio y de constructo” (p.71).

En nuestra investigación se ha tomado la guía de entrevista, en la cual ha sido validado por expertos sobre el tema a investigar, por lo que se evaluó todos los criterios, como la claridad, objetividad, actualidad, organización, suficiencia, intencionalidad, consistencia, coherencia, metodología y pertinencia.

Tabla 2: Cuadro de Expertos

Criterios	Expertos		
	Dr. Cesar Israel Ballena	Dr. Fabricio Maravilla de Mezquita	Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa
Claridad	85	85	90
Objetividad	85	90	95
Actualidad	85	90	95
Organización	85	90	95
Suficiencia	85	85	90
Intencionalidad	85	85	90
Consistencia	85	90	90
Coherencia	85	90	95
Metodología	85	85	95
Pertinencia	85	85	90
Total	85%	90%	95%

Fuente: Elaboración propia

2.5 Métodos de análisis de datos

En nuestra investigación en análisis de datos que hemos optado es en el enfoque cualitativo en cual se va argumentar las ideas extraídas del bate teórico.

Método analítico consiste la descomposición de las partes de la investigación, mediante este método se trata de diferencia lo esencial de lo accidental dentro de un todo.

Método dogmático consisten en la implantación de carácter jurídico, en lo que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista.

2.6 Tratamiento de información; categorización

Tabla 3: *Tratamiento de información*

Unidad temática	Categorías	Subcategorías
La ley N° 30313	Normativa preventiva	- Propiedad inmueble - Principio de legalidad - Principio de buena fe registral
Cancelación Administrativa	Mecanismo preventivo	- Prevención contra la falsedad documentaria - Prevención contra la suplantación de identidad - Sujetos para su interposición
Tercero de buena fe	Sujeto legitimado	- Tercero de buena fe registral - Título archivado - Propietario legitimo

Fuente: Elaboración propia

2.7 Aspectos éticos

En el desarrollo del presente trabajo se ha tenido en cuenta las normas internas y las relacionadas a la conformidad de las citas de la American Psychology Association (APA), ello en estricto respecto a los autores y las normas de protección de la propiedad intelectual.

Asimismo, en el desarrollo del mismo se ha respetado las opiniones vertidas por los distintos autores, ya sean estas políticas o sociedades y las entrevistas realizadas, se ha solicitado de manera formal su participación, así también se les ha informado que se les realizaría una grabación de la misma, la cual fue consentida. También se les ha informado a los participantes de los fines y objetivos de la presente investigación y el destino de las opiniones que vertieron.

III.RESULTADOS

3.1 Descripción de resultados de la técnica la entrevista

Después de haber procesado de los datos obtenidos aquellos que fueron recolectados haciendo el uso de las entrevistas, instrumento que fue de gran utilidad para la obtención de los datos, las cuales fueron tomadas de manera presencial se procede a detallar los resultados.

3.1.1 Entrevista realizada a los funcionarios de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y Registro Público zona IX

A continuación, se procederá a consignar los datos obtenidos de la técnica entrevista, estos serán vinculados en primer término al objetivo general la cual es: Determinar si la Ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016), por lo cual se obtuvo los siguientes resultados:

En relación a la Ley N° 30313 se entrevistó a la Dra. Acevedo (2017) funcionaria de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, sostiene que la ley 30313 Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción registral en trámite y suplantación de identidad o falsificación de documentos y modificatorias de los artículos 2014 y 2013 del Código Civil, tiende a tener dos aristas es decir que una parte de la ley es buena en el sentido de que se han implementado dos mecanismos de seguridad que son la cancelación administrativa y la oposición al trámite de la inscripción, pero también hay que indicar que la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 tienden a contradecirse, explicó que en cuanto al artículo 2013 del Código Civil indica textualmente que el contenido del asiento registral se presume cierta es decir lo que dice el registro es correcto ; pero se contradice con el art. 2014 que es el principio de la fe registral en el cual establece que para que el tercero tenga seguridad jurídica por parte de este principio este debe probar que haya revisado los títulos archivados en caso contrario no se beneficiaría con este principio , entonces se ve claramente que hay contradicción en base de estos principios, dado que para tener seguridad jurídica por parte del comprador, no solo cabe revisar los asientos registrales del bien inmueble sino también los títulos archivados que dieron lugar al asiento registral, por ello que seguridad tendría el comprador si el mismo registrador hace entender que los asientos registrales no siempre son correctos sino que para tener más certeza es

la revisión de los títulos archivados, y generándole aún más el gasto económico por parte del comprador quien este tendría que ir a especialista para hacer un estudio extensivo sobre la historia del inmueble . Los Registros públicos por la necesidad de combatir el fraude inmobiliario han tenido que crear mecanismos de seguridad, pero con lo que se modificó estos dos principios creo que no evaluaron lo suficiente.

Por otro lado el Dr. Sifuentes (2017) funcionario de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, sostiene que la promulgación de la ley 30313 es un medida alternativa que ha tenido por parte de los Registros Públicos, en el cual se ha creado dos mecanismos de seguridad que son la oposición a la inscripción y la cancelación administrativa a la inscripción ,pero en mi punto de vista considero que el proceso registral es muy técnico en cuanto a la forma de la calificación del título y no mucho en el fondo del contenido del documento, es decir que existen casos en la cuales hay títulos fraudulentos que se lograron a la inscripción y perjudicando así al propietario real del bien, por lo que antes de la ley, la única solución para el propietario será ir por la vía judicial. Estos casos son cuando se ha falsificado el acto jurídico es decir el contrato de compraventa en el cual no se ha manifestado la voluntad del propietario para la venta de su inmueble.

Contrariamente a lo anterior el registrador Dr. Huarmis (2017) de los Registros Públicos, sostiene que la modificatoria del art. 2013 del código civil es un beneficio para el propietario del bien, dado que si en caso este se vea vulnerado o despojado de su bien inmueble este podrá solicitar la cancelación administrativa de inscripción por lo que el registrador no inscribirá el título fraudulento y por consecuencia todo lo actuado se le derivara al Jefe Zonal de los Registros Públicos para su evaluación. En cuanto a la modificatoria del art. 2014 se podría decir que el principio de la fe registral es un principio en la cual se va proteger el derecho del tercer adquirente siempre y cuando cumpla todos los requisitos que son necesario y son las siguientes:

1. Adquirir de buena fe, es decir que el tercero conocía la información que brinda los Registros Públicos.
2. Adquirir a título oneroso, es decir el tercero debe fundamentar su adquisición en una disposición dineraria.

3. Adquirir del titular registral.

4. Registrar su adquisición.

Los entrevistados respecto del Objetivo Específico 1: Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del Código Civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016 han manifestado lo siguiente:

La Dra. Acevedo y el Dr. Sifuentes (2017) sostienen que la cancelación administrativa es un mecanismo de seguridad con el objetivo de evitar la inscripción de un título fraudulento, pero esta medida ya se encontraba en el reglamento de los registros públicos cosa que solo se ha promulgado en la ley y se incorpora en el art. 2013 del Código Civil. Los supuestos de la cancelación administrativa establecida en el art. 4 de la ley 30313 se presenta en dos casos específicos que son la falsificación documentaria y la suplantación de identidad, los documentos que son materia de falsificación son la declaración notarial, declaración judicial, declaración de cónsul, declaración del árbitro, declaración del funcionario públicos y la declaración del juez de paz cuando realice función notarial, en cuando a la suplantación de identidad son la declaración notarial, declaración del cónsul y la declaración del juez de paz. Pero en el articulado no establece los plazos para la interposición de la cancelación, por ello habría un tercero que se ampare por la buena fe registral. Por lo se sugeriría que establezca plazos legales para la interposición de la cancelación administrativa.

A diferencia de del Dr. Huarmis (2017), quien sostiene que la cancelación administrativa es una opción más que se ha implementado para resguardar la seguridad jurídica, y así evitar que las personas que se ven perjudicadas ya no estén solucionando por la vía judicial, sino que ahora con esta implementación es más rápida dado que lo puede solicitar del mismo Registros Públicos, siempre y cuando el que interpone la cancelación administrativa sea la entidad del documento fraudulento, de acuerdo al art. 4 de la Ley 30313.

Los entrevistados respecto del Objetivo Específico 2: Determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante modificatoria del art. 2014 del Código Civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016 han manifestado.

Dr. Acevedo y Sifuentes (2017) que la igual de derecho entre el propietario legítimo frente a un tercero de buena fe es muy discutible porque se está debatiendo quien tiene mayor derecho frente al bien inmueble. Primero el propietario legítimo para que tenga seguridad jurídica por parte de los Registros Públicos, este registrado su bien inmueble a los Registros, en caso contrario el propietario solo tendrá seguridad dinámica pero no estática sobre el bien inmueble.

Antes de que se promulgara la ley 30313, el principio de la buena fe registral era muy discutida por varios autores e inclusive en sentencias de materia de nulidad del acto jurídico en la cual el juez daba razón al tercero registral dado que este inscribe su derecho valiéndose lo que dice los Registros Públicos, y por ende salía perdiendo era el propietario quien no inscribió a los registros públicos a su debido momento. Pero ahora con la nueva modificatoria se implementó unos requisitos más para ser considerado tercero de buena fe, y es que se debe revisar los títulos archivados. Pero con la revisión de los títulos archivados se está generando un conflicto, que es la contradicción entre el contenido de los asientos registrales que se presume cierto y la revisión de los títulos archivados, es decir no hay suficiente seguridad jurídica que da los Registros Públicos porque al revisar los títulos archivados estos aseguran con esta normativa que los asientos registrales no son siempre ciertos y por consecuencia el comprador de un bien inmueble no tendría seguridad en cuanto a quien está comprando el bien inmueble.

A diferencia de del Dr. Huarmis (2017), quien sostiene que la modificatoria del art. 2014, porque el propietario siempre se resguarda su derecho a la propiedad siempre y cuando este registrado y por ende hace público ante el estado su derecho de propiedad a diferencia a uno que no lo inscribe, quien tendría que realizar un proceso judicial el principio de la fe registral tiende ser muy discutida dado que se tiene que realizar una revisión extensiva para comprobar el fraude inmobiliario es por ello que este principio, es por ello que este principio es más usado por los jueces dado que ellos son los que evaluar si el tercero está protegido bajo este principio, por lo tanto los registros públicos solo tiende

mediante esta modificatoria es la revisión de los títulos archivados con el objetivo que el tercero no se vea afectado.

Los títulos archivados son los actos que se realizaron sobre el inmueble es decir es la historia sobre el bien por lo que es obligatorio para cualquier comprador la revisión de este, con la finalidad de salvaguarda su derecho y no vea afectado ante un posible caso de fraude inmobiliario.

3.2. Descripción de Resultados de La Técnica Análisis Documental

Análisis de Caso

El caso a tratar es de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, en el cual se presentó un caso de fraude inmobiliario de los bienes inmuebles que administra dicha entidad. A continuación, se describirá el caso:

La Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana tiene bajo su administración la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de la O, es propietaria del inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075 en el Cercado de Lima, cuyo dominio se encuentra registrado en el asiento 1 de fojas 445 del tomo 1517, con partida registral N° 0768097 de los Registros de Predio de Lima.

Mediante una carta notarial decepcionada de fecha 1 de febrero de 2017 por la Inmobiliaria Lima Futura S.A.C arrendataria del citado inmueble por más de 8 años y vigente, hace de conocimiento a la Beneficencia, que se ha presentado ante los registros públicos la inscripción de compra venta del referido inmueble, en mérito de escritura pública otorgada por Magdalena Bule ge a favor de Paola Milagros Han Higuchi con fecha 7 de diciembre de 2016 ante el notario Luis Dañan Bender. Revisada la partida se verifico que se solicitó con el título N° 2016-02282157.

La escritura antes señalada hace referencia a la cláusula que este inmueble fue adquirido por el padre de la vendedora, quien fuera Alfredo Bule ge Espinoza por escritura pública de fecha 13 de diciembre de 1074 ante el ex notario Cristóbal Susanabar.

Revisada la partida que corresponde a este inmueble se verifico que el día 10 de febrero de 2017 se encontraba en calificación del título cuyo número es 2016-

02187335. Dicha pretensión de este título deviene en improcedente e inviable porque el referido inmueble no ha sido materia de transferencia alguna, dado que la transferencia de bienes de propiedad de las cofradías, archicofradías y congregaciones es otorgada bajo la administración de la Beneficencia.

Respaldándose bajo los fundamentos de derecho:

Ley 2 de noviembre de 1889 que encarga la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana la administración de todas las cofradías, archicofradías y congregaciones

La Beneficencia no ha otorgado ningún título de compraventa a favor del señor Alfredo Bulege Espinoza, ni se ha otorgado poder de representación a favor de tercero.

Ley N° 30313 – Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Tramite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad y Falsificación de Documentación y la modificatoria de los art. 2013 y 2014 del Código Civil.

Como se aprecia este caso se ve claramente que se ha falsificado el documento, es decir la supuesta compraventa a favor del señor Alfredo Bulege Espinoza y luego lo otorga a su hija y esta a su vez lo venda a un tercero.

En este caso la Beneficencia interpuso oposición al trámite de la inscripción a favor del tercero dado que no hay consentimiento por parte de la Beneficencia para la compraventa. Pero los registros públicos solamente observaron la inscripción, pero era materia subsanable, es decir que la señora Magdalena Bulege puede levantar la observación, cosa después sucedió porque el día 21 de febrero se llegó a inscribir dicho título y perjudicando así a la Beneficencia.

Por lo que la Beneficencia ha tenido que hacer es por la vía judicial interponiendo la nulidad del acto jurídico.

Video

El documento a continuación analizado respecto del objetivo general: Determinar si la Ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil

reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016)

A continuación, se realizó un análisis respecto de videos realizadas por Enfoque del Derecho, en la cual se entrevista a especialista sobre el tema a investigar, estos son los especialistas: Dr. Jorge Ortiz Pasco, Dr. Javier Anaya y el Dr. Martin Mejorada.

Dr. Jorge Ortiz (2015) sostiene que el art. 2013 del Código Civil ha mantenido la presunción de la legitimidad de lo inscrito, ha agregado la posibilidad de que hoy lo inscrito puede dejarse sin efecto a través de laudo arbitral situación que ya había contemplado el tribunal registral, pero hace bien la norma de incorporarlo dentro de su texto y la novedad pasa por que el jefe de la oficina zonal registral también puede cancelar una inscripción situación que ya se había previsto en la norma anterior dictada por la Superintendencia de los Registros Públicos respecto al bloqueo por falsedad documental, definitivamente esta norma, este antecedente del bloqueo por falsedad documental ha sido perfeccionado y mejorado con esta incorporación al art. 2013 y además otro tema que el art. 2013 del Código Civil incorpora en estar representado por la posibilidad de que hoy exista la ley la situación declarada de que lo inscrito no convalida el acto, esto se había trasladado e informado por el Reglamento General de los Registros Públicos, pero hoy está en la ley y creo que es importante de que exista.

El art. 2014 del Código Civil si es un tema más delicado, porque el 2014 hoy exige al usuario común y corriente de tener que revisar los títulos archivados en el registro desmereciendo la calificación registral, desmereciendo el contenido de lo inscrito y contradiciendo ellos mismos al artículo 2013 del Código Civil, el art. 2013 establece una presunción de la legitimidad de lo inscrito entonces para que el art. 2014 me dice no me interesa lo inscrito sino que además exijo a que vayan a los títulos archivados y eso es un gran tema, porque se está contradiciendo la presunción del 2013 con el alcance y contenido del 2014, repito he insistido y ha creado hoy la obligación de que hay que revisar los títulos archivados.

A diferencia de Anaya (2016) quien sostiene que Ley 30313 tanto el poder ejecutivo, como el poder legislativo ha tenido una preocupación legítima de crear

una serie de mecanismos, de remedios a unos preventivos y otros correctivos, con la idea de combatir el fraude inmobiliario, en ese sentido se ha modificado normas del código civil, normas notariales, normas legislativas del arbitraje en cuanto a la formalidad de los laudos, y obviamente nuestro código civil de los artículos 2013 y 2014. Con razón a la primera pregunta si estoy acuerdo o no la modificación efectuados a los artículos 2013 y 2014 del código civil.

Yo si estoy de acuerdo con la modificación por las siguientes razones:

1. Con razón al artículo 2013 , esta norma del código civil lo que hace es regular el principio de legitimación registral , en virtud de ese principio se presume que la inscripción registral cierta y exacta e integra , y en virtud de este principio es que las personas contratan confiando en la información que te brinda el registro, sin embargo en la practicas ya se han dado casos vía que ha sido resuelto por la jurisprudencia del tribunal registral , donde se ha admito supuesto excepción a esa presunción de exactitud registral, en estos casos esta por ejemplo el tema de los que es los laudos arbitrales , lo que son cancelaciones de asientos registrales en sede administrativos, un poco lo que ha intentado la modificatoria de la norma es que recoger esta realidad y también este el gran aporte de la ley es ha permitido la posibilidad de que en sede administrativa se pueda cancelar un asiento registral y regular cuando el mismo es sustentado de un título falso donde ha mediado la suplantación de identidad . Pongamos un claro ejemplo, si un título falso ha llegado a inscribirse a los registros públicos ¿Qué podía hacer yo antes? Tenía que ir por la vía judicial con los costos que involucran, con el tiempo que podría originar para el afectado , lo cual implicaría que tenga que pasar un tiempo y quizás que el titular tendría que vender y produciendo un carrusel de transferencias , afectado así el interés del afectado o aquel que ha sufrido una suplantación , entonces la idea es evitar transitar por la vía judicial y que en sede administrativa se ha la propia instancia registral, en este caso del jefe zonal, quien pueda cancelar un asiento registral regular . E n esa medida estoy de acuerdo de la modificatoria del artículo 2013.

2. Con respecto al artículo 2014 que recoge el principio de la fe pública registral , ahí cree que la norma que ha intentado un poco recoger en práctica que se estaba dando en el ámbito judicial , esto es exigir que la aplicación de este

principio se haga en forma restrictiva dado que este principio de la fe pública el verbo domes pueda perder la propiedad , en la medida en querer tutelar al tercero registral , en ese sentido lo que hace mención la jurisprudencia, es que para que el tercero tenga buena fe y pueda ser apoyado por este principio , que no solo basta mirar el asiento registral sino también el título archivado , como sabemos el asiento registral es un abstracto , es un resumen queda claro para todo que en el asiento por lo menos no se va poder depender con claridad , facilidad , la patología o él vivió del título anterior , es decir si hay un problema de resolución , problema de rescisión o problema con la cancelación que la modificación que está siendo ahora.

A diferencia de Mejorada (2015) quien sostiene que se han creado dos procedimientos en el ámbito registral para impedir a que se inscriban títulos fraudulentos y para cancelar un fraude que ya se encuentra inscrito. La ley ha desarrollado los detalles que hay que hacer para logra este efecto , se trata principalmente que personas que ya están identificadas , jueces , notarios árbitros , registradores y funcionarios públicos , que detectan el documento que se está pretendiendo a inscribirse o de plano ya se inscribieron y saben ellos que esos documentos son falsos o en ellos se han sustituido a las personas piden entonces a esa personas a los registros públicos o que se detengan la inscripción o que se cancele la inscripción existente , es muy importante anotar los que pueden formular este pedido a los registros son solamente estas personas jueces , notarios , funcionarios públicos y árbitros, no los particulares que pudieran estar perjudicase estos trámites y los particulares tendrán que acudir antes esos personajes para que sean ellos quien formule el pedido ante los registros públicos . Esta es la primera novedad de la norma y lo que intenta con ello es frenar los frauden inmobiliarios que se conocen atravésó de los medios y que han despojados a varias personas de sus inmuebles. Es una norma positiva, que no resuelve todos los problemas.

3.4 Descripción De Resultados De La Técnica Análisis Jurisprudencial

El documento a continuación analizado respecto del objetivo específico 2:

Determinar la disyuntiva ante el propietario legítimo frente al tercero de bien inmueble ante la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil ante los Registros Públicos entre los años 2015-2016

Para ello analizó la casación N°4615 de la Sala Permanente de Piura, en el cual se ha determinado la cuestionada problemática entre el propietario legítimo frente tercero de buena fe lo cual brinda los siguientes resultados:

A continuación, se describirá la discusión de la controversia:

El codemandado Idelfonso Maquera Maquera interpone recuso de casación contra la Sentencia expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Hilo de la Corte Superior de Moquegua de fecha 3 de junio de 2008, que declaro fundada en parte la demanda de nulidad del acto jurado entre ellas, la compra venta.

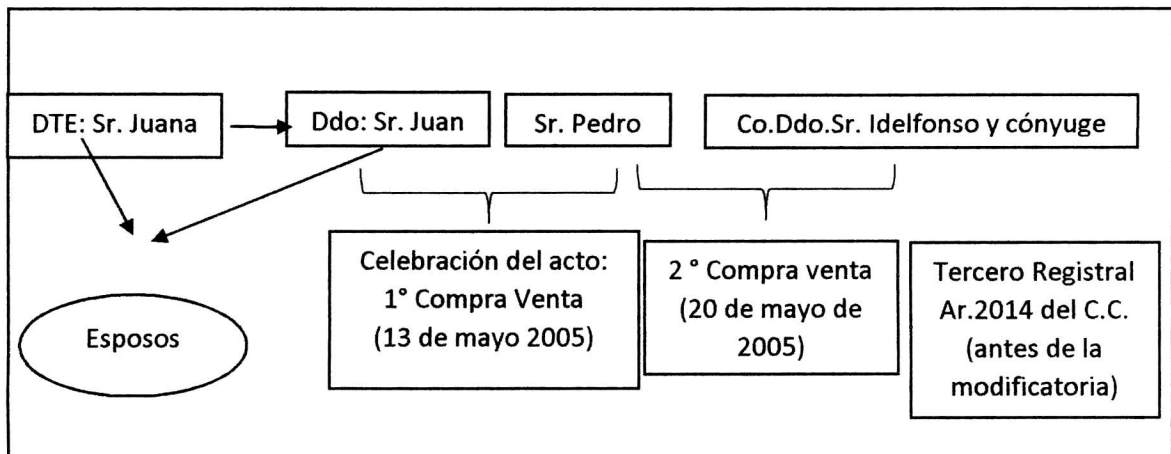
El sustento jurídico que establece el codemandado son las siguientes:

El codemandado sustenta la causal de interposición errónea de una norma de derecho material refiere que la Sala Superior interpreta de manera errada el art. 2014 del Código Civil, pues considera que los codemandados no se encuentran protegidos bajo el principio de la buena fe registral.

La descripción de los hechos o antecedentes en vista de la casación:

La demandante Sra. Juana Mamani de Choquesa interpone demanda de nulidad de acto jurídico la compra venta del inmueble ubicado en Asociación Pro Vivienda Amauta L, lote 16, de fecha 13 de mayo del 2005 celebrada entre los demandados Juan Choquesa Mamani a favor del Sr. Pedro Maquera Maquera también parte demandada y posterior la compra de fecha 20 de mayo de 2005 del mismo bien, a favor de los compradores Idelfonso Maquera Maquera y su cónyuge Micaela

Figura 2 Esquema del Proceso de Nulidad del Acto Jurídico



Fuente: Elaboración Propia

El juez señala que la buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta, leal honesta que de acuerdo al art. 2014 se mantiene (presume) mientras no se prueba que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material extra registral, es por ello que es necesario exigir que la mala fe se demuestre, esto es, debe ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica vigente del título de su transferente ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (nulidad o anulabilidad) o ineficiencia (recisión o resolución).

El contrato de compra y venta entre el Sr. Pedro a favor de su hermano Idelfonso Maquera, es un contrato oneroso conforme han concluido las instancias por los compradores (sociedad conyugal) antes mencionada se hizo tenían conocimiento como su sobrino, en atención a dicha relación de parentesco, se estableció que conocían la situación civil del señor Juan quien estaba casado con la parte demandante.

3.5 Técnica Legislación Comparada

Tabla 4 *Sistema Registrales*

	Sistema Registral	Sistema Registral Alemán	Sistema Registral Australian o	Sistema Registral Español	Sistema Registral Peruano
Base Legal	Ley de Transcripciones	Código Civil de 1896	Ley Real Property Act. De 1858	Ley Hipotecaria de 1861	Ley N°26366 el Código Civil
Técnica Registral	Folio Personal	Folio Real	Folio Real	Folio Real	Folio Real
Efectos de la Inscripción	Prima la de imposibilidad de los derechos inscritos. La inscripción de carácter declarativo	La Inscripción es de carácter constitutivo y obligatorio	La Inscripción tiene efecto constitutivo Protege al tercero registral	La Inscripción es inoponible	La inscripción es el archivamiento del título

Fuente: Elaboración propia

IV.DISCUSIÓN

Coincidiendo con los autores que han contribuido con sus conocimientos con relación a los temas de la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario, se presentan los resultados del tema de investigación, “La Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos entre los años 2015- 2016”, realizados en los Registros Públicos y la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.

En conclusión los resultados de los entrevistados podemos decir que nuestro objetivo general de determinar si la Ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016), se puede decir que por parte de los especialistas de saneamiento de inmuebles de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima tienden tener una posición diferente al del registrador Publico de los Registros Públicos Zona IX , dado que los especialista afirman que la ley 30313 solo es un mecanismo más que facilita los Registros Públicos pero no erradica por en totalidad el fraude inmobiliario

Gonzales, 2006 “define el derecho registral como aquella institución que brinda seguridad normativa a los derechos de transferencias de bienes inmuebles” (p.17). Es decir que los Registros Públicos es aquella entidad que resguarda el derecho de propiedad a través de la inscripción de título a los registros públicos. Según algunos resultados a través de las entrevistas realizadas a un registrador público y dos especialistas en saneamiento de bienes inmuebles de la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana confirman respecto a la Ley N° 30313 , respondiendo que la Ley 30313 es significativamente relevante dado que se han implementado mecanismos de seguridad , pero esta medida no ataca desde la base del fraude inmobiliario dado que solo se está contrarrestando cuando el titulo ya se encuentra inscrito o está en proceso de inscripción.

Para Jiménez (2011), en su investigación respecto al Fraude Inmobiliario podemos entender que el tercero de buena fe tiene más garantías que el propio propietario legítimo por lo que coinciden con los resultados obtenidos en las entrevistas, dado que se ha promulgado la Ley 30313, ley que no garantiza al propietario legítimo y también se demuestra en el análisis de caso del fraude inmobiliario por la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana.

En conclusión, respecto a nuestro objetivo específico 2, podemos decir que más garantía tendría el tercero de buena fe registral dado que este se basa a la información de los registros públicos y luego lo inscribe su derecho a diferencia del propietario legítimo quien veces por negligencia no inscribe su inmueble a los registros puede perder su derecho a la propiedad.

En cuanto a la evaluación de documentos el registrador hace un control formal de la legalidad respecto a la solicitud de un escribiente por lo que se trata claramente de una actuación no contenciosa, a diferencia del juez quien cuya actuación se centra precisamente en los conflictos de intereses entre dos partes enfrentadas

Para Ortiz (2015) en su entrevista respecto de la ley N° 30313, hace entender que la ley N° 30313, no es muy novedosa es decir que lo que se implementó se encontraba ya establecido en el mismo reglamento de los registros públicos, cosa que es muy cierto , pero además agrega en el caso muy importante es respecto a la modificatoria del art. 2014 dado que este principio de la fe registral tiende a tener mucha contradicciones en el caso de la revisión de los títulos archivados ya que ahora es obligatorio la revisión de estos, pero al momento de que se revisa los titulo archivados hace entender al usuario o futuro comprador que de lo que dice o informa los registros públicos por medio de la publicidad sea cierta , por lo que se ve necesario verificar con los títulos archivados que dieron origen a esos asientos , y esta posición se comprueba con los resultados obtenidos por parte de los especialista en saneamiento de bienes inmuebles de la Beneficencia Pública.

Para Anaya (2015) sostiene respecto a la cancelación administrativa en el cual pretende que es un mecanismo de prevención contra el fraude inmobiliario, pero existe un defecto en este mecanismo es que no establece los plazos para su interposición, afirmación que se sostiene con los resultados obtenidos en las entrevistas por lo cual se debería establecer los plazos para su interposición.

En cuanto a los resultados obtenidos referente a los videos podemos ver que como los especialista Jorge Ortiz , Javier Anaya y Martin Mejorada , tienden a tener posiciones diferentes en cuanto a la aplicación de la Ley N°30313 dado que Ortiz hace mención que con la aplicación de esta norma habrá que realizar en estudio profundo de los títulos archivados que dan origen a los asientos

registrales para así obtener información más certera , a diferencia de Anaya quien cree que la aplicación de esta norma reduciría frecuentemente el fraude dado que se está implementado la cancelación administrativa pero agrega que se tendría que agregar los plazos para su interposición , y por último el Dr. Mejorada afirma que la implantación de la normativa es positiva pero hay que tomar en diferentes punto , primero que se a favor para el propietario legítimo y además al tercero registral para que tenga buena fe , se tendría que cumplir ciertos requisitos que ahora esta ley está implementando que es la revisión de los títulos archivados , pero también si se agregó esta revisión hace pensar que los registradores al momento de crear un asiento registral no siempre es cierto y eso hace mucho de que pensar de los registrados en el momento de la calificación.

Ahora en cuanto al análisis jurisprudencia podemos hacer mención que los procesos judiciales por nulidad del acto jurídico, siempre el propietario se ve enfrentado con el tercero registral en la cual se va diferencia quien tiene mejor derecho sobre el bien inmueble , es por ello que se analizó en cuanto a una casación N°4615 de Piura en la cual la sentencia le a favor del tercero registral porque este había registrado con anterioridad a los registros públicos a diferencia del propietario legítimo , por lo que a veces siempre el propietario se ve afectado y despojado de su propiedad que tanto sacrificio lo ha costado

En cuanto a la legislación comparada entre los sistemas registrales, el sistema registral australiano a diferencia del sistema peruano tiene establecido que la inscripción tiene efecto constitutivo, además protege al tercero registral y hay un fondo de seguro para las indemnizaciones.

Por lo que se recomendaría en nuestra legislación peruana la implementación de un seguro para víctimas de fraude inmobiliario dado que en parte es responsabilidad del estado de brindar seguridad jurídica y además la situación económica de los futuros compradores.

V.CONCLUSIÓN

Primero.-

Se determinó que la Ley N° 30313 disminuirá el fraude inmobiliario dado que se demostró con los resultados obtenidos por la guía de entrevistas, guía documentada, guía jurisprudencia, en la cual afirman que con la aplicación de esta ley reduce el fraude inmobiliario, sino hay al contrario contradicción como lo que es la presunción del asiento registral frente al título archivado, en la cual se generarán múltiples barreras pero contra el ciudadano, que verá encarecido y complicado el poder celebrar una simple compraventa, ya que en adelante deberá realizar un estudio de títulos complejo de los títulos.

Segundo.-

Se determinó que es eficaz de la cancelación administrativa contra el fraude inmobiliario, pero solo interpondrá solo el juez, notario, arbitro o funcionario público, por lo que ahora el propietario legítimo tendría que solicitar a ellos para que interpongan este mecanismo a través de un oficio firmado por ellos, además con los resultados obtenidos se percató que este mecanismo no tiene plazo para su interposición por lo que se debería implantar en la ley.

Tercero.-

Se determinó la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe a través del análisis jurisprudencia en la cual se analizó la casación de Piura en la cual se dictaminó en el fallo a favor del tercero registral y perjudicando al propietario legítimo, por lo que el tercero de buena fe tiende a ganar siempre los procesos de nulidad de acto jurídico a diferencia del propietario que posee el bien, porque se debería implementar un seguro contra el fraude inmobiliario para aquellas víctimas que se vieron despojadas de bien pero con seguro podrían recuperar en lo económico.

VI. RECOMENDACIONES

Primero.-

La ley N° 30313 se debería incorporar los plazos para la interposición de la cancelación administrativa.

Segundo.-

Para los usuarios, la inscripción obligatoria a la alerta registral con la finalidad de que prevengan el ingreso de un documento sospechoso a su título de propiedad.

Tercero.-

Que los registros públicos como los notarios deben compartir información en cuanto la celebración de los actos jurídicos de la notaria, a la data de informática de los registros públicos, en cual así el registrador público podrá saber con mayor seguridad que actos jurídicos que se están celebrando sean los verdaderos propietarios inscritos en los registros públicos.

Cuarto.-

Debería promover un seguro contra los fraudes inmobiliarios en el cual se resguarde el incentivo económico por parte de la víctima del fraude inmobiliario.

VII.REFERENCIAS

7.1 Fuentes Primarias

7.1.1 Entrevistas

Dr. Enrique Huarmis, José (Lima, junio de 2017)

Dr. Sifuentes Quilate, Wilder (Lima, junio de 2017)

Dr. Acevedo Zavala, Flor (Lima, junio de 2017)

7.2 Fuentes Secundarias

Referencia Temática:

Aliaga (2012) investigo, "La Desnaturalización de la Finalidad del Registro de Propiedad Inmueble en el Perú". Recuperado de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?sequence=1

Atilio, A. Derecho Registral. (2. Ed). Buenos Aires, Argentina: ASTREA

Angulo (2016), *La Prescripción Adquisitiva de Propiedad frente al Ultimo Adquirente. (Tesis para optar el título de profesional I de abogado).* Recuperada de

Borda, Guillermo A. (2008). Manual de Derecho Civil. (7. Ed). Buenos Aires, Argentina: FEDYE.

Diez- Picazo (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (4. Ed). Madrid, España: Giley.

Ferrero Costa (2004). Curso de Derecho de las Obligaciones. (2. Ed) Lima, Perú: Grijley.

García (2004). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. (tomo III). Madrid, España: Editorial Civitas.

- Gordillo, A. (2010). El Principio de la Fe Pública Registral. (3. Ed.). Lima, Perú: Jurista Editores
- Gonzales Barrón. G. (2009) Derecho Registral y Notarial. (2. Ed) Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Gonzales Barrón. G. (2016) Principios Registrales en el Conflicto Judicial. (2. Ed) Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Jiménez. (mayo-agosto, 2011). Revista de Ciencias Jurídicas (125). Recuperado de
- Jiménez y Mc Hugh (2011). *Protección de la Propiedad en Costa Rica: Implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad*. (Tesis de licenciatura). Recuperada de http://ijj.ucr.ac.cr/sites/default/files/documentos/t11proteccion_de_la_propiedad_inmueble_en_costa_rica_implementation_de_sistemas_virtuales_que_coadyuvan_a_la_proteccion_registral_de_la_propiedad.pdf
- La cruz y Sancho. Derecho Civil III. Derecho Inmobiliario Registral. (1. Ed) Barcelona, España: Bosch.
- Lovaton Palacios, David (2014). Caso Orellana debe ser exhaustivamente investigado. Revista de Justicia Viva. Recuperado de http://www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc_int/doc12062014-171045.pdf
- Matos Hidalgo, Leaned (2014). La falsificación documental: Nuevas tendencias. Cambios y retos. Revista Derecho y Cambio Social. Recuperado en <file:///C:/Users/HP/Downloads/Dialnet-LaFalsificacionDocumentalNuevasTendenciasCambiosYR-5470237.pdf>
- Pérez Fernández. C. (1989). Estudio sobre los Principios Registrales. Revista de Derecho Notarial, 100(1). Recuperado de <file:///C:/Users/HP/Downloads/6613-5947-1-PB.pdf>

Prat Pilar (2012), en la Universidad de San Andrés, Argentina, investigó sobre *El Derecho a la Propiedad Privada, ¿Un Derecho Humano?* (Trabajo de Investigación) Recuperado en <http://repositorio.udesa.edu.ar/jspui/bitstream/10908/2502/1/%5BP%5D%5BW%5DT.%20Ab%20PILAR%20PRAT.pdf>

Torres Manrique. A. (2009). Principios Registrales. Recuperado de <http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

Referencia Metodológica

Bernal, C. (2006). Metodología de la Investigación. (3 ed.)México: Pearson educación

Hernández y Batista, P (2010). Metodología de la Investigación (5 ed.). México: McGraw- Hill

Soto.R. (2015). Tesis de Maestría y Doctorado. (2.ed.).Perú: DIOGRAF

Valderrama, S. (2013). Pasos para elaborar proyectos de investigación científica (2ed.). Lima: San Marcos.

ANEXOS

Anexo 1
Cuadro Matriz De Consistencia

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: MARIA DEL CARMEN, MEDINA NINA

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO / DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	La Ley N° 30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX entre los años 2015 - 2016
PROBLEMA PRINCIPAL	¿En qué medida la ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil previene el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX entre los años 2015 y 2016?
OBJETIVO GENERAL	Determinar si la Ley N°30313 con la modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016).
SUPUESTO JURIDICO PRINCIPAL	La aplicación de la nueva ley N°30313 disminuirá severamente el fraude de bienes inmuebles en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX en los años 2015 y 2016.
PROBLEMA ESPECIFICA 1	¿Cuál es la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa ante los casos de fraude inmobiliario en los registros públicos de lima Zona Registral IX , de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del Código Civil
OBJETIVO ESPECIFICO 1	Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016.
SUPUESTO JURIDICO 1	La eficacia de la cancelación administrativa es dejar sin efecto el asiento registral en los casos de que se presentara ante registros públicos una documentación

	falsificada o la suplantación de identidad del propietario.
PROBLEMA ESPECIFICO 2	¿Qué garantías tiene el propietario legítimo frente al tercero de buena fe que adquiere el inmueble ante la modificatoria del art. 2014 del código civil ante Registros Públicos de Lima Zona Registral IX 2015-2016?
OBJETIVO ESPECIFICO 2	Determinarlas disyuntiva entre propietario legítimo frente al tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble ante la modificatoria del art. 2014 del código civil ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016
SUPUESTO JURIDICO 2	Las garantías que tendría el propietario legítimo frente al tercero de buena fe son muy pocas hasta que se pruebe lo contrario en cuanto a los asientos registrales y títulos archivados de registros que dieron lugar a la inscripción
DISEÑO DEL ESTUDIO	Teoría Fundamentada
POBLACIÓN Y MUESTRA	Población: Registros Públicos de Lima y la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana Muestra: Registros Públicos de Lima Sede IX y la Asesoría legal la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana
CATEGORIAS	<ul style="list-style-type: none"> • Principio de legalidad y de la buena fe • La cancelación administrativa • Propietario legítimo y el tercero de buena fe

Anexo N°2

Validación de Instrumento la Entrevista Mg. Israel Ballena, Cesar

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Cesar Israel Ballena
 1.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: María del Carmen Medina Nina

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

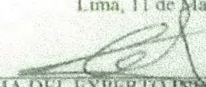
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 11 de Mayo del 2015


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 40456244 Telf.: 99 722265

Anexo N° 03

Validación de Instrumento la Entrevista Dr. Marvilla Fraga de Mesquita, Fabricio

DATOS GENERALES

- 5.1. Apellidos y Nombres: **MARVILLA FRAGA DE MESQUITA, FABRICIO**
 5.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo
 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 5.4. Autor(A) de Instrumento: María del Carmen Medina Nina

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
6. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													
8. 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.													

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

--	--

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 11 de Mayo del 2015

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *20092059* Ref:.....
cc

Anexo N° 4

Validación de Instrumento la Entrevista Dr. Rodríguez Figueroa José Jorge

V. DATOS GENERALES

- 5.1. Apellidos y Nombres: Jose Jorge Rodriguez Figueroa
 5.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo
 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 5.4. Autor(A) de Instrumento: María del Carmen Medina Nina

VI. 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		

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 11 de Mayo del 2015

[Firma]

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 10994102 Tel: 922211238

Anexo N° 5
Validación de Instrumento la Guía Jurisprudencial
Dr. Israel Ballena, Cesar

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Cesar Israel Ballena
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía Jurisprudencial
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Maria del Carmen Medina Nina

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

SI

85 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

Lima, 21 de Junio del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 107962041 e-mail: 999777199

Anexo N° 6
Guía de Entrevista



ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE DERECHO
ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado:

Cargo:

Fecha:

Buenos días:

Yo María del Carmen Medina Nina estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, me encuentro realizando un trabajo de investigación de tesis cuyo título es "La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos entre los años 2015 -2016", Por ello pido a usted su colaboración en la presente entrevista.

Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

Objetivo General

Determinar si la Ley N°30313 que modifica de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016).

- 1) ¿Qué consecuencia jurídica considera Ud. acarrea la modificatoria del principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral en el Código Civil?

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

- 2) ¿Cree usted, que se está protegiendo el derecho de la propiedad con la nueva aplicación de la normativa vigente? Si o No ¿Por qué?

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

Objetivo Especifico 1

Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016.

- 3) ¿Podría explicar el procedimiento de la cancelación administrativa?

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

- 4) ¿Detallar el objetivo jurídico de la Cancelación administrativa?

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

- 5) De acuerdo al artículo 2013 en la cual establece que, “*el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral*”, ¿Explique Ud. sobre presunción del asiento registral?

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

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

Objetivo Especifico 2

Determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante la modificatoria del art. 2014 del Código Civil, ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

- 6) ¿Considera Ud., si existe igualdad derechos entre el propietario legítimo de un bien inmueble frente el tercero de buena fe? Si o No ¿Por qué?

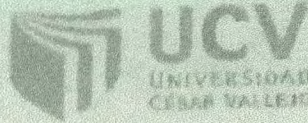
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- 7) ¿Cree Ud. que la revisión del titulo archivado sea certero para así verificar que existe fraude inmobiliario? Si o No ¿Por qué?

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

Anexo N°7

Entrevista: Dr. José Enrique Huarniz registrador Público



ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO

ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado: *Jr. José Enrique Huarniz*
Cargo: *Registrador Público de la Gerencia de Propiedad Inmueble
Zona 1*
Fecha: 05-06-2017

Buenos días:

Yo María del Carmen Medina Nina estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, me encuentro realizando un trabajo de investigación de tesis cuyo título es "La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos entre los años 2015 -2016". Por ello pido a usted su colaboración en la presente entrevista.

Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

Objetivo General

Determinar si la Ley N°30313 que modifica de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016).

- 1) ¿Qué consecuencia jurídica considera Ud. acarrea la modificatoria del principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral en el Código Civil?

El principio de legitimación es un beneficio para el propietario del bien inmueble y que puede interponer la cancelación administrativa, siempre y cuando este con lo establecido de la ley n°30313. Con respecto al principio de la buena fe solo se ha implementado la revisión de los títulos archivados para el comprador.

- 2) ¿Cree usted, que se está protegiendo el derecho de la propiedad con la nueva aplicación de la normativa vigente? Si o No ¿Por qué?

Si, por que con estos mecanismos se esta previniendo el fraude inmobiliario, ya en el proceso de la cancelación administrativa como tambien la oposición.

Objetivo Especifico 1

Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016

3) ¿Podría explicar el procedimiento de la cancelación administrativa?

La cancelación administrativa es un mecanismo de seguridad con el objetivo de evitar la inscripción de un título fraudulento.

4) ¿Detallar el objetivo jurídico de la Cancelación administrativa?

El objetivo jurídico de la cancelación es contrarrestar el ingreso de una inscripción a los registros públicos.

5) De acuerdo al artículo 2013 en la cual establece que, "el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral", ¿Explique Ud. sobre presunción del asiento registral?

La presunción del asiento registral es cuando el registrador público hace conocer mediante la publicidad, la información respecto a la titularidad de los bienes inmuebles.

Objetivo Especifico 2

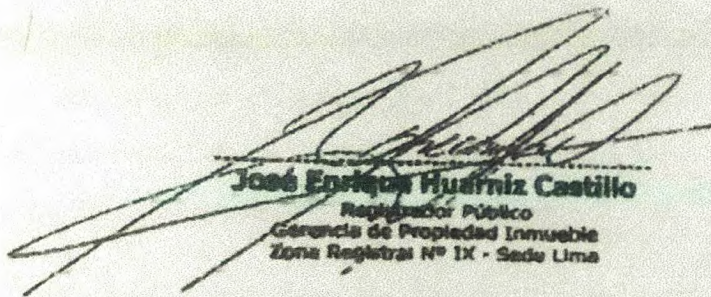
Determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante la modificatoria del art. 2014 del Código Civil, ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

6) ¿Considera Ud., si existe igualdad derechos entre el propietario legítimo de un bien inmueble frente el tercero de buena fe? Si o No ¿Por qué?

Si, porque el propietario es el que posee el bien inmueble y inscrito su derecho. Siempre se le va resguardar a diferencia con el tercero, a todo que se le tendrá.

7) ¿Cree Ud. que la revisión del título archivado sea certero para así verificar que existe fraude inmobiliario? Si o No ¿Por qué?

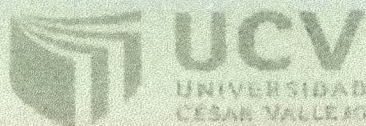
Si, porque los títulos archivados son los que dicen origen al asunto registral, y por ello es indispensable su revisión.



José Enrique Huáñiz Castillo
Registrador Público
Gerencia de Propiedad Inmueble
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo N° 08

Entrevista: Dr. Wilder Sifuentes Quilcate



ESCUELA ACADEMICA PROFESIONAL DE DERECHO ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado: Wilder Sifuentes Quilcate

Cargo: Gerente de la Asesoría Legal de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana

Fecha: 05-06-2017

Buenos días,

Yo María del Carmen Medina Nina estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, me encuentro realizando un trabajo de investigación de tesis cuyo título es "La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes muebles en los Registros Públicos entre los años 2015 -2016", Por ello pido a usted su colaboración en la presente entrevista.

Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

Objetivo General

Determinar si la Ley N°30313 que modifica de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016).

- 1) ¿Qué consecuencia jurídica considera Ud. acarrea la modificatoria del principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral en el Código Civil?

La consecuencia jurídica que acarrea de la modificatoria de los dos principios es que el comprador o futuro comprador tenga que hacer un estudio extensivo para adquirir un bien inmueble.

- 2) ¿Cree usted, que se está protegiendo el derecho de la propiedad con la nueva aplicación de la normativa vigente? Si o No ¿Por qué?

Si, pero en parte porque la propiedad es intangible por lo que se tiene que prevalecer la igualdad de derechos.

Objetivo Especifico 1

Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016.

1) ¿Podría explicar el procedimiento de la cancelación administrativa?

La cancelación administrativa es un mecanismo de seguridad con el objetivo de evitar la inscripción de un título fraudulento.

1) ¿Detallar el objetivo jurídico de la Cancelación administrativa?

El objetivo jurídico de la cancelación es contrarrestar el ingreso de una inscripción a los registros públicos.

1) De acuerdo al artículo 2013 en la cual establece que, "el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral", ¿Explique Ud. sobre presunción del asiento registral?

La presunción del asiento registral es cuando el registrador público hace valer mediante la publicidad y la información respecto a la titularidad de los bienes inmuebles.

Objetivo Especifico 2

Determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante la modificatoria del art. 2014 del Código Civil, ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

b) ¿Considera Ud. si existe igualdad de derechos entre el propietario legítimo de un bien inmueble frente al tercero de buena fe? Si o No ¿Por qué?

No, porque en los procesos de nulidad de acto judicial antes que se promulgue la norma vigente, el juez no declaraba nulidad la nulidad de acto judicial a favor del propietario, dado que ~~este~~ el tercer adquirente se protegía por la fe registral.

¿Cree Ud. que la revisión del título archivado sea certero para así verificar que existe fraude inmobiliario? Si o No ¿Por qué?

Considero que es importante la revisión de los títulos archivados, es decir que a veces los registradores cometen errores materiales es decir por ejemplo las medidas perimétricas no son dadas por ellas y es mejor revisar los títulos archivados.


Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana
Subgerencia de Asuntos Administrativos

W. A. de

Abog. WILDER ALEJANDRO SIFUENTES OUILATE
Subgerente de Asuntos Administrativos
CALL 5049

Anexo N° 09

Entrevista: Dra. Flor Acevedo Zavala


UCV
UNIVERSIDAD
CESAR VALLEJO

ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO
ENTREVISTA

Nombre del Entrevistado: *Flor Acevedo Zavala*
Cargo: *Especialista en Instrumentos de Bienes Inmuebles SBAK*
Fecha: *01/06/2017*

Buenos días

Yo María del Carmen Medina Nina estudiante de la Escuela Académica Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo, me encuentro realizando un trabajo de investigación de tesis cuyo título es "La Ley N°30313 y el Fraude Registral de Bienes Inmuebles en los Registros Públicos entre los años 2015 -2016". Por ello pido a usted su colaboración en la presente entrevista.

Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Gracias por su amabilidad.

Objetivo General

Determinar si la Ley N°30313 que modifica de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil reduce el fraude inmobiliario en los Registros Públicos de Lima Zona Registral IX (2015-2016)

1) ¿Qué consecuencia jurídica considera Ud. acarrea la modificatoria del principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral en el Código Civil?

Con respecto a la modificatoria del principio de legitimación tiene o confiere con el principio de la buena fe pública que es el primero se presume cierta sobre el contenido del asunto registral por lo que el segundo principio obliga ahora la revisión de los títulos involucrados.

2) ¿Cree usted, que se está protegiendo el derecho de la propiedad con la nueva aplicación de la normativa vigente? Si o No ¿Por qué?

En un punto de vista los Registros Públicos ha tenido la intención de mejorar la seguridad jurídica, por lo que esta ley N. 30313 no es.

Tomar medidas desde que ya se encuentran
establecidas en el Registro de los Registros
Públicos, por lo que solo se establece como
usual ley.

Objetivo Especifico 1

Determinar la eficacia de la aplicación de la cancelación administrativa de acuerdo a la modificatoria del art. 2013 del código civil ante los casos de fraude inmobiliario en el Registros Públicos entre los años 2015-2016.

3) ¿Podría explicar el procedimiento de la cancelación administrativa?

La cancelación administrativa es un mecanismo de seguridad con el objetivo de evitar la inscripción de un título fraudulento, es decir en el proceso de la inscripción el registrador puede cancelar, dado que se ha detectado cierta irregularidad o no cumple con los requisitos establecidos.

4) ¿Detallar el objetivo jurídico de la Cancelación administrativa?

El objetivo jurídico de la cancelación administrativa es de evitar la falsedad documental.

5) De acuerdo al artículo 2013 en la cual establece que, "el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral", ¿Explique Ud. sobre presunción del asiento registral?

Se entiende por presunción del asiento registral cuando la inscripción del registrador que establece en un asiento es es cierto dado que es igual que el documento original que dio origen al asiento y esto por los libros archivados.

Objetivo Especifico 2

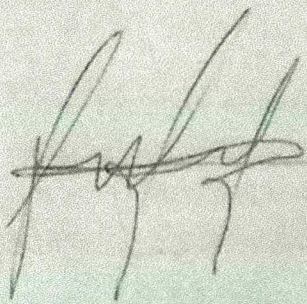
Determinar la disyuntiva entre el propietario legítimo frente al tercero de buena fe ante la modificatoria del art. 2014 del Código Civil, ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

6) ¿Considera Ud. si existe igualdad de derechos entre el propietario legítimo de un bien inmueble frente al tercero de buena fe? Si o No ¿Por qué?

Con respecto a la igualdad de derechos entre el propietario legítimo y el tercero es muy discutible todo que se verifica que en los casos de fraude por lo que en ciertos casos como la nulidad del acto jurídico siempre el juez de la causa al tener de buena fe por el hecho que desconoce sobre el fraude por lo que en adelante prevalece el título de buena fe o toma el mejor derecho sobre la propiedad o disposición del propietario legítimo.

7) ¿Cree Ud. que la revisión del título archivado sea certero para así verificar que existe fraude inmobiliario? Si o No ¿Por qué?

Con la modificación que se implementó con la ley n° 30313, la revisión de los títulos archivados hace que el registrador no este seguro de que enscubra por lo que no asegura y obliga a los compradores la revisión de los títulos archivados.



Anexo N°10
Análisis Jurisprudencial

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la disyuntiva entre propietario legítimo frente al tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble ante la modificatoria del art. 2014 del código civil ante Registros Públicos de Lima entre los años 2015-2016

		Marcar	
Ítems		SI	NO
1. Se estableció la cuestión de discusión de la controversia.		✓	
Describir la cuestión	El codemandado Idelfonso Maquera Maquera interpone recurso de casación contra la sentencia expedida por la Sala Mixta Descentralizada de Ilo de la Corte Superior de Moquegua de fecha 3 junio de 2008 , que declaro fundada en parte la demanda de nulidad de acto jurídico entre ellas a) la compra venta		
2. Se determinó la consecuencia jurídica de la controversia.		✓	
Describir lo determinado	El codemandado sustenta la causal de interpretación errónea de una norma de derecho material refiere que la Sala Superior interpreta de manera errada el art. 2014 del Código Civil , pues considera que los codemandados no se encuentran protegidos bajo el principio de la buena fe registral.		
3. Se sometió a consideración los hechos o antecedentes controversiales		✓	
Describir los hechos o antecedentes	Hechos: La demandante (Sra. Juana Mamani de Choquesa) interpone demanda de nulidad de acto jurídico la compra venta de del inmueble ubicado en Asociación Pro vivienda		

	<p>Amauta "L", lote. 16 , de fecha 13 de mayo del 2005 celebrada entre los demandado Juan Choquesa Mamani(demandado) a favor de al Sr. Pedro Maquera Maquera (demandado) y posterior la compra de fecha 20 de mayo de 2005 del mismo bien, a favor de los compradores Idelfonso Maquera Maquera y su cónyuge Micaela Choquesa Condori (codemandados)</p>		
Fecha de los hechos	<p>Primera compra (13 de mayo de 2005) Segunda compra(20 de mayo de 2005)</p>		
<p>4. Se señaló la divergencia de la relación jurídica contractual</p>		✓	
Describir la divergencia contractual.	<p>El aquí señala que la buena fe consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro e implica una conducta correcta , leal honesta que de acuerdo al art. 2014 se mantiene (presume) mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud del registro o la verdad material estraregstral , es por ello que es necesario exigir que la mala fe se demuestre , esto es , debe ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica vician te del título de su transferente ya sea por encontrarse sujeto a hechos que determinen su invalidez (nulidad o anulabilidad)o ineficiencia (recisión o resolución).</p> <p>El contrato de compraventa entre el señor Pedro a favor de su hermano Idelfonso Maquera, es un contrato oneroso conforme han concluido las instancias de mérito la adquisición efectuada por los compradores (sociedad conyugal) antes mencionada se hizo cuando tenían conocimiento como su sobrino, en atención a dicha relación de parentesco, se estableció que conocían la situación civil del señor Juan quien estaba caso con la</p>		

	<p>demandante.</p> <p>En conclusión habiéndose verificado en los hechos la no concurrencia de todos los requisitos para que el recurrente pueda ampararse en la buena fe registral esto es en la presunción de desconocimiento de la existencia de razones de nulidad, rescisión y resolución que afectan al acto jurídico de compra venta, por lo que debe desestimarse esta causal.</p>		
5. Se señaló artículos que generan en la controversia		✓	
Norma Jurídico	Art.2014 del Código Civil		
Artículo Jurídico	Se aplicó el principio de la buena fe registral , que se encuentra establecido en el art. 2014 del código civil		
6. Se aplicó una medida correctiva por el Órgano Competente		✓	
Medida Correctiva	Multa de dos unidades de referencia procesal costas y costos		

SE RESOLVIO:

Infundado el recurso de casación Maquera Maquera y Condenaron al pago de la multa de dos Unidades de Referencia Procesal.

Anexo N° 11

Ficha de Análisis Video

Dr. Jorge Ortiz Pasco

El presente instrumento está destinado al análisis de las entrevistas dadas por Enfoque jurídico por especialistas relacionados al tema de la Derogación de la Ley N°30313.

PRESENTACION DEL CASO:	Entrevista realizada al Dr. Jorge Ortiz Pasco, especialista en derecho registral
FUENTE:	https://www.youtube.com/watch?v=-BttK2tvmIM
<p>¿Cuál es su postura sobre las modificaciones realizadas a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?</p> <p>El 2013 ha mantenido la presunción de la legitimidad de lo inscrito, ha agregado la posibilidad de que hoy lo inscrito puede dejarse sin efecto a través de laudo arbitral situación que ya había contemplado el tribunal registral, pero hace bien la norma de incorporarlo dentro de su texto y la novedad pasa por que el jefe de la oficina zonal registral también puede cancelar una inscripción situación que ya se había previsto en la norma anterior distada por la Superintendencia respecto al bloqueo por falsedad documental, definitivamente esta norma este antecedente del bloqueo por falsedad documental ha sido perfeccionado y mejorado con esta incorporación al 2013 y además otro tema que el 2013 incorpora en estar representado por la posibilidad de que hoy exista la ley la situación declarada de que lo inscrito no convalida el acto, esto se había trasladado e informado por el Reglamento General de los Registros Públicos, pero hoy está en la ley y creo que es importante de que exista.</p> <p>El 2014 si es un tema más delicado, porque el 2014 hoy exige al usuario común y corriente de tener que revisar los títulos archivados en el registro desmereciendo la calificación registral, desmereciendo el contenido de lo inscrito y contradiciendo ellos mismos al artículo 2013 del Código Civil, el 2013 establece una presunción de la legitimidad de lo inscrito entonces para que el 2014 me dice no me interesa lo inscrito sino que además exijo a que</p>	

vayan a los títulos archivados y eso es un gran tema, porque se está contradiciendo la presunción del 2013 con el alcance y contenido del 2014 , repito he insiste y ha creado hoy la obligación de que hay que revisar los títulos archivados.

¿No considera que esta medida protege al tercero de buena fe y promueve la diligencia del comprador?

Definitivamente nadie puede estar en contra de creer que el 2014 debería desfavorecer e incluso a quien contrata bajo un título falso, a quien contrata bajo un título nulo , esto yo ya he expresado anteriormente y lo acabo de escribir y definitivamente nadie va estar a favor de ello pero tampoco podemos dejar de lado dos temas fundamentales , uno que el sistema registral peruano esta soportado en la calificación registral , la calificación registral es una declaración que hace el estado a través de un funcionario público que es el registrador público o en segunda instancia el tribunal registral, hoy el registrador que califica y extrae el acto inscribible y lo traslada a un asiento de inscripción esa declaración del estado no es suficiente y tenemos que ir a los títulos archivados , asiendo nosotros una doble función de calificación porque podría hacer que encontremos que por ejemplo no hay un acto inscrito o que encontremos que la inscripción no responde lo que el titulo tiene , pero existe el estado y para eso ha creado el estado su sistema de calificación y en el Perú distinto al sistema Francés en donde el titulo archivado vale plenamente, en el Perú hay un sistema de calificación y ese sistema de calificación está consagrado y representado por un registrador público , entonces, como dejar de lado ello, 1 y 2 los títulos archivados significan conseguir el título archivado que lamentablemente no están completos que lamentablemente no están todos los títulos archivados y que lamentablemente si es que retrocedemos 20 o 30 años atrás en el tema inmobiliario no vamos encontrar toda la información de hoy nos exige la realidad y que nos exige la legalidad , entonces , hasta donde el título archivado también representa veracidad de los inscrito, más aun teniendo en cuenta , que los registros en los últimos 20 años ha cambiado totalmente. Otro tema pasa por el costo de estos títulos archivados, yo no estoy en contra de la seguridad jurídica tampoco estoy a favor de que la seguridad

jurídica deba prevalecer sobre lo que significa el costo de inversión, ¿pero no hemos puesto ver la realidad del país? Y él la realidad del país no hemos puesto a pensar que las transferencias que no necesariamente se hace el Lima y ni necesariamente en una asesoría por abogados y que esto significa un costo altísimo de tener que revisar títulos archivados, de títulos archivados, y eso es un tercer tema que también hay que valorar pero sobre todo con la posición en que la calificación registral ha sido instituida como parte central y columna vertebral de nuestro sistema registral y ello significa creer lo que el registro dice.

Y me olvidaba de un tema más allá de la calificación registral la ley que crea el sistema nacional de los registros públicos, no estoy hablando de la SUNARP, estoy hablando del Sistema, establece en el artículo tercero, cuatro garantías al sistema registral y 3 del sistema registral a los usuarios y la cuarta garantía está representada por la indemnización de los errores del registros eso quiere decir, que si el registro se equivocó por lo tanto no publicito el íntegro del contenido de un título archivado desde los actos inscribibles que del mismo contenía entonces existe la posibilidad que la garantía que me da el sistema por ley y de ir y reclamar la indemnización y eso habría que agregar una estadística y preguntarnos ¿Cuántos juicios tiene SUNARP por temas en los que el título archivado no fue revisado y generaron inscripciones equivocadas o se generaron desde documentos falsos o suplantados? Puedo asegurarles no más de mil juicios y eso que significa a diario frente a la cantidad de inscripciones que se hace en todo el Perú, significa seguramente no tengo la estadística ni la he hecho 0.001 de error y ese punto del 0.001 de error es y está representado por esa indemnización que es una garantía del sistema registral, no por ello hay que obligar a todos hoy ir a los títulos archivados desmereciendo a la calificación registral y dejando de lado esta garantía del sistema registral de ley por el error que comete el registrador.

¿En qué medida se está modificando el principio de legitimación que contiene el art. 2013?

La modificación pasa por:

1. Siempre el 2013, primero retrocedamos, el 2013 como principio de
-

legitimación existe a raíz del código del 84 , el código 36 no hubo referencia al principio de legitimación. En el año 84 el Código Civil dijo concretamente; 1 la presunción de lo inscrito (lo inscrito significa el asiento y no el título archivado) y 2. El segundo párrafo si se puede dejar sin efecto una inscripción y dijo si se puede , rectificando desde el registro la vía del error material o error de concepto y dos dejando sin efecto la inscripción porque un juez lo diga durante mucho años . Pero que ha durante este tiempo y en eso y perdóneme que lo diga pero en un artículo que publique justamente a raíz de la invitación que me hizo la revista Temis , a raíz del aniversario del código civil , me permití hacer un análisis de los que había pasado los últimos 30 años con este articulo 2013 y digo , resulta que el código civil establece el 2013 que el asiento de inscripción solo se deja sin efecto por una orden del poder judicial, en estos 30 años ha pasado , que por ley , por sentencia ,por sentencia del TC , por decreto supremo , por resolución de alcaldía , por resolución jefatura , por laudo arbitral , por el reglamento general de los registros públicos , léase el art. 95 del RGP, es decir por ocho o diez formas se ha venido dejando sin efecto las inscripciones , entonces , hoy tuvimos una brillante oportunidad con la ley 30313 de sin cesar las formas de dejar sin efecto las inscripciones y ello no ha sucedido porque la ley 30313 que ha pasado a traído que por rectificación por orden judicial se deje sin efecto la inscripción eso ya estaba en el código del 84 , ha incluido la posibilidad de dejar sin efecto una inscripción desde un laudo arbitral, eso lo dijo la constitución del 93 y lo dijo el tribunal registral , sino mal recuerdo resolución 3277-2009 y ha agregado por esa es la creación de esta ley 30313 , la posibilidad de cancelar la inscripción desde una decisión administrativa del jefe zonal , cuando tomo conocimiento de un asiento falso o lo que hubiera existido una suplantación , entonces el gran agrado del 30313 es eso , pero se perdió la oportunidad de decir por ejemplo que una inscripción se puede dejar sin efecto por resolución administrativa cosa que si ha dicho el tribunal registral y no tenía nada de malo de agregar esta posibilidad ante la modificación del 30313 ,

además también dejar sin efecto de acuerdo del art. 95 RRPP tampoco se ha dicho nada y también se deja sin efecto cuando hay una ley que pasa todos los días basta con revisar los últimos 30 años de artículo en la cual hay NN leyes en la cuales se deja sin efecto una inscripción

Entonces si queríamos tener una norma coherente con la realidad y que ha pasado los últimos 30 años y la idea era actualizar el 2013, se debió haber dicho 1, 2,3... Forma de dejar sin efecto una inscripción, pero no ha sucedido y lo único que se ha hecho modificar el 2013 para dar cabida a la idea que no discuto que es una idea absolutamente discutible y que merece y creo la mayor interpretación a través de una decisión del jefe zonal , en el fondo lamentablemente solo representa una respuesta frente algo ya inscrito sobre un título falso o nulo con lo cual definitivamente no se está combatiendo la falsedad o la suplantación desde la raíz se está combatiendo desde las flores y los frutos , cuando ello podría perjudicar a muchísimas personas y además ser muy tarde esa declaración de la cancelación del registro

CONCLUSIONES: En cuanto a la cancelación administrativa esta norma este antecedente del bloqueo por falsedad documental ha sido perfeccionado y mejorado con esta incorporación al 2013 y además otro tema que el 2013 incorpora en estar representado por la posibilidad de que hoy exista la ley la situación declarada de que lo inscrito no convalida el acto, esto se había trasladado e informado por el Reglamento General de los Registros Públicos, pero hoy está en la ley y creo que es importante de que exista. Pero en cuanto al principio de la buena fe se está proponiendo la revisión de los títulos archivados para considerarse como tercero registral.

Anexo N° 12
Ficha de Análisis Video
Dr. Javier Anaya Castillo

El presente instrumento está destinado al análisis de las entrevistas dadas por Enfoque jurídico por especialistas relacionados al tema de la Derogación de la Ley N°30313.

PRESENTACION DEL CASO:	Entrevista realizada al Dr. Javier Anaya Castillo, especialista en derecho registral, en programa Enfoque Jurídico realizada el 3 de abril de 2015
FUENTE:	https://www.youtube.com/watch?v=TGgfyBMcrEk&t=10s
<p>¿Cuál es su postura sobre las modificaciones realizadas a los artículos 2013 y 2014 del Código Civil?</p> <p>En virtud de la ley 30313 tanto el poder ejecutivo, como el poder legislativo ha tenido una preocupación legítima de crear una serie de mecanismos, de remedios a unos preventivos y otros correctivos, con la idea de combatir el fraude inmobiliario, en ese sentido se ha modificado normas del código civil, normas notariales, normas legislativas del arbitraje en cuanto a la formalidad de los laudos, y obviamente nuestro código civil de los artículos 2013 y 2014. Con razón a la primera pregunta si estoy acuerdo o no la modificación efectuados alas artículos 2013 y 2014 del código civil.</p> <p>Yo si estoy de acuerdo con la modificación por las siguientes razones:</p> <p>Con razón al artículo 2013 , esta norma del código civil lo que hace es regular el principio de legitimación registral , en virtud de ese principio se presume que la inscripción registral cierta y exacta e integra , y en virtud de este principio es que las personas contratan confiando en la información que te brinda el registro, sin embargo en la practicas ya se han dado casos vía que ha sido resuelto por la jurisprudencia del tribunal registral , donde se ha admito supuesto excepción a esa presunción de exacta registral, en estos casos esta por ejemplo el tema de los que es los laudos arbitrales , lo que son cancelaciones de asientos registrales en sede administrativos, un poco lo que ha intentado la modificatoria de la norma es que recoger esta realidad y también este el gran aporte de la ley es ha permitido la posibilidad de que en</p>	

sede administrativa se pueda cancelar un asiento registral y regular cuando el mismo es sustentado de un título falso donde ha mediado la suplantación de identidad . Pongamos un claro ejemplo, si un título falso ha llegado a inscribirse a los registros públicos ¿Qué podía hacer yo antes? Tenía que ir por la vía judicial con los costos que involucran, con el tiempo que podría originar para el afectado , lo cual implicaría que tenga que pasar un tiempo y quizás que el titular tendría que vender y produciendo un carrusel de transferencias , afectado así el interés del afectado o aquel que ha sufrido un a suplantación , entonces la idea es evitar transitar por la vía judicial y que en sede administrativa se ha la propia instancia registral, en este caso del jefe zonal, quien pueda cancelar un asiento registral regular . E n esa medida estoy de acuerdo de la modificatoria del artículo 2013.

2. Con respecto al artículo 2014 que recoge el principio de la fe pública registral , ahí creo yo que , la norma que ha intentado un poco pues recoger una práctica que se estaba dando en el ámbito judicial , esto es exigir que la aplicación de este principio se haga en forma restrictiva dado que este principio de la fe pública el verbo domes pueda perder la propiedad , en la medida en querer tutelar al tercero registral , en ese sentido lo que ha dicho la jurisprudencia es que para que el tercero tenga buena fe y pueda ser apoyado por este principio , que no solo basta mirar el asiento registral sino también el título archivado , como sabemos el asiento registral es un abstracto , es un resumen queda claro para todo que en el asiento por lómenos no se va poder depender con claridad , facilidad , la patología o él vivió del título anterior , es decir si hay un problema de resolución , problema de recisión o problema con la cancelación que la modificación que está siendo ahora.

Por eso creo yo que la modificación lo que hace recoger buena cuenta una práctica que lo jueces ya lo estaban haciendo.

¿Realmente podemos decir que se están implementado medidas novedosas y sustanciales?

Yo creería que sí , una novedad importante que ya había comentado

, como sabemos que el procedimiento registral es no contencioso , sin embargo esta norma permite que si una persona se entera en virtud de la alerta registral que ha ingresado un título que pretende disponer de su patrimonio de su bien sin su consentimiento , la persona se pueda oponer a la inscripción , esto que menciono están evidente no se hacía antes una persona se oponía al registro , lo que hacia los registros era en negarse porque dada que el procedimiento registral no contencioso no cabía en apersonamiento de terceros , hoy por hoy una persona se puede poner y evitarse de que un título ingrese a inscribirse cuando está sustentado en una falsedad documentara o suplantación de identidad , Pero que pasa si el titulo se inscribió , ya digamos que no se puede oponer ¿Qué puedo hacer ahora? La modificación en virtud de la ley 30313 se ha quedado la posibilidad se pueda cancelar administrativamente el asiento registral y regular. Yo le doy sentido a la modificatoria del código civil, el art. 2013 es correcta porque recoge un poco lo que ya se viene haciendo en virtud de esta norma es decir dar la posibilidad de que se pueda cancelar.

La otra modificación es sobre el tema arbitral ya había comentado al inicio que en virtud de una decisión arbitral también se puede sin efecto un asiento , lo que ocurría es que los registradores sobre la base primigenia del código civil del art. 2013 antes de la modificación consideraba que solamente que por mandato judicial podía disponerse la cancelación de un asiento lo cual en verdad no es correcto porque como bien sabemos los árbitros tiene las mismas atribuciones y facultades que un juez y se de mediar , de darse un caso que un árbitro considere de que había una afectación , podría este disponer la cancelación

CONCLUSIONES: el principio de legitimación se presume que la inscripción registral cierta y exacta e integra, y en virtud de este principio es que las personas contratan confiando en la información que te brinda el registro, sin embargo en la practicas ya se han dado casos vía que ha sido resuelto por la

jurisprudencia del tribunal registral. En cuanto al principio de la buena fe, que para que el tercero tenga buena fe y pueda ser apoyado por este principio, que no solo basta mirar el cinto registral sino también el título archivado.

Anexo N° 13
Ficha de Análisis Video
Dr. Martin Mejorada

El presente instrumento está destinado al análisis de las entrevistas dadas por Enfoque jurídico por especialistas relacionados al tema de la Derogación de la Ley N°30313.

PRESENTACION DEL CASO:	Entrevista realizada al Dr. Martin Mejorada , especialista en derecho registral, en programa Enfoque Jurídico realizada el 3 de abril de 2015
FUENTE:	https://www.youtube.com/watch?v=TGgfyBMcrEk&t=10s

¿Cuáles son los aspectos saltantes de la ley 30313?

Existen 4 aspectos saltantes y son las siguientes:

1. Se a creados dos procedimientos en el ámbito registral para impedir a que se inscriban títulos fraudulentos y para cancelar un fraude que ya se encuentra inscrito. La ley ha desarrollado los detalles que hay que hacer para logra este efecto , se trata principalmente que personadas que ya están identificadas , jueces , notarios árbitros , registradores y funcionarios públicos , que detectan el documento que se está pretendiendo a inscribirse o de plano ya se inscribieron y saben ellos que esos documentos son falsos o en ellos se han sustituido a las personas piden entonces a esa personas a los registros públicos o que se detengan la inscripción o que se cancele la inscripción existente , es muy importante anotar los que pueden formular este pedido a los registros son solamente estas personas jueces , notarios , funcionarios públicos y árbitros, no los particulares que pudieran estar perjudicase estos trámites y los particulares tendrán que acudir antes esos personajes para que sean ellos quien formule el pedido ante los registros públicos . Esta es la primera novedad de la norma y lo que intenta con ello es frenar los frauden inmobiliarios que se conocen atravesó de los medios y que han despojados a varias personas de sus inmuebles. Es una norma positiva, que no resuelve todos los problemas.

2. Es en cuanto a la modificatoria del 2014 del código civil referido a la fe

pública registral, hasta antes de esta norma, la fe pública registral implicaba que las personas contrata sobre la base de información que consta en los registros, están protegidas de los vicios que el vendedor o sus pre asesores pudiesen tener en sus títulos eso es la buena fe. Si una pero no adquiere un inmueble sin saber los problemas que constan afectan a los títulos de los enajenantes entonces este tercero no es perjudicado de estos vicios. El estudio que hacíamos para determinar la buena fe del eventual comprador se reducía en la investigación de los asientos registrales que son estos documentos bien sencillos que resumen los títulos que tienen las personas que tienen derecho sobre bienes. Lo que la norma está señalando es que para que un tercero tenga buena fe, además debe haber revisado los títulos archivados que dieron lugar estos asientos es decir los documentos más complejos, documentos que precedieron la adquisición que ahora se pretende se tendrá que examinar si se puede apreciar un vicio o defecto que advirtiera la nulidad o inconveniente de que hoy se dice dueño pues esto va afectar la buena fe del tercero. Aunque este modificación ya se encontraba en otras reglamentaciones pero ahora es obligatoria la revisión de los títulos archivados. Y obviamente este va encarecer el estudio de títulos por lo que antes era una revisión rápido de los asientos, ahora se va extender en la revisión de los títulos archivados, y va ver una verificación interdisciplinario de la valides de estos títulos archivados dado que ahora se tendrá más intervención a especialista sobre cada acto jurídico ya sea para contratos, asociaciones, etc.

CONCLUSIONES: En cuanto a cancelación administrativa muy importante anotar los que pueden formular este pedido a los registros son solamente estas personas jueces, notarios, funcionarios públicos y árbitros, no los particulares que pudieran estar perjudicase estos trámites y los particulares tendrán que acudir antes esos personajes para que sean ellos quien formule el pedido ante los registros públicos.

Anexo N° 14
Análisis de Expedientes

Municipalidad de Lima **SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA** **CARGO**

Año del Buen Servicio al Ciudadano

FORMULA OPOSICION A LOS TITULOS N° 2016-02187335 Y N° 2016-02282157 - 012874

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA, con domicilio en Jr. Carabaya N° 641 Lima, representada por su apoderada Abogada Maria Hulerig Kruger, identificada con D.N.I. N°06174812, según poder inscrito en el asiento A00072 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a usted me presento y digo:

PETITORIO

Que formulo OPOSICIÓN a la solicitud de inscripción de la compra-venta presentada con fecha 28 de noviembre de 2016 bajo el Título N° 2016-02187335, mediante el cual se solicita la inscripción de la compra-venta del inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075 en el Cercado de Lima, de propiedad de la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de La O, registrado en el asiento 1 de fojas 445 tomo 1517 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo contra el Título N° 2016-02282157, por el se solicita la inscripción de la compra-venta del inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075 Cercado de Lima, a favor de Paola Milagritos Man Higuchi.

FUNDAMENTOS DE HECHO

La Congregación de Seglares de Nuestra Señora de la O es propietaria del inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075 en el Cercado de Lima, cuyo dominio se encuentra registrado en el Asiento 1 de fojas 445 del tomo 1517, Partida N° 07068097 del Registro de Predios de Lima.

La Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana tiene a su cargo la administración de los bienes de la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de La O por mandato de la Ley de 2 de noviembre de 1889. Entre los bienes bajo su administración se encuentra el inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075 en el Cercado de Lima, respecto del cual mi representada ha venido celebrando contratos de arrendamiento respecto este inmueble, siendo que a la fecha se encuentra vigente el contrato celebrado con la empresa Inmobiliaria Lima Futura SAC, contrato que se encuentra vigente.

Mediante Carta dirigida por conducto notarial recepcionada con fecha 1° de febrero de 2017, Inmobiliaria Lima Futura SAC arrendataria del citado inmueble por más de 8 años, hace de conocimiento de mi representada que se ha presentado ante Registros Públicos la inscripción de la compra-venta del referido inmueble, en mérito de la escritura pública otorgada por Magdalena Bulege Melgar a favor de Paola Milagritos Man Higuchi con fecha 7 de diciembre de 2016 ante el Notario Luis Dannon Brender. Revisada la Partida se ha verificado que se ha solicitado la inscripción de esta Escritura bajo el Título N° 2016-02282157

La escritura pública antes señalada, hace referencia en la Cláusula Segunda que este inmueble fue adquirido por el padre de la vendedora, quien fuera Alfredo Bulege Espinoza por escritura pública otorgada con fecha 13 de diciembre de 1974 ante el ex Notario Cristóbal Ramírez Susanábar. Revisada la Partida que corresponde a este

Local Central
Jr. Carabaya 641
Centro Histórico
de Lima
☎ 427 6520
☎ 427 6521
www.sblm.gob.pe



"Año del
Buen Servicio
y Ciudadano"

Inmueble, se ha verificado que a la fecha se encuentra en calificación la inscripción de este Titulo presentado bajo el N° 2016-02187336.

La pretensión de inscripción de este título deviene en improcedente e inviabile, toda vez que el referido inmueble no ha sido materia de transferencia alguna. La transferencia de los bienes de propiedad de las Cofradías, archicofradías y Congregaciones es otorgada por mi representada en calidad de administradora por mandato de Ley, con la aprobación de la citada Congregación; y en este caso, siendo la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de La O una persona jurídica que se encuentra regida por el Derecho Canónico, no es posible su enajenación sin la aprobación de la autoridad eclesíástica.

Asimismo, conforme se acredita de la copia de los Contratos de Arrendamiento Nros. 4386, 007-2013, 0017-2016 mi representada viene ejerciendo actos de administración respecto a este inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La presente oposición se formula en mérito de:

1. La Ley de 2 de noviembre de 1889 que encarga a las sociedades de beneficencia pública, la administración en toda la república de los bienes de cofradías, archicofradías y demás corporaciones existentes en sus respectivas provincias.

En mérito de esta norma mi representada ha venido y viene administrando los 32 inmuebles de propiedad de la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de La O, entre ellos el inmueble ubicado en Jr. Paruro N° 1075, respecto al cual ha venido celebrando diversos actos de administración entre ellos los contratos de arrendamiento celebrados desde hace más de 70 años hasta la actualidad, en calidad de administradora de los bienes de propiedad de la Congregación de Seglares de Nuestra Señora de La O.

2. Mi representada no ha otorgado ningún título de compra-venta a favor del señor Alfredo Bulege Espinoza, ni ha otorgado poder de representación a favor de tercero para que en representación de la propietaria Congregación de Seglares de la O, pueda celebrar la transferencia de este inmueble.
3. Amparo la presente oposición en lo previsto en el Artículo 29. del Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la quinta y Sexta Disposición Complementaria Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

ANEXOS

1. Copia del Documento Nacional de Identidad
2. Copia de la Vigencia de Poder de la apoderada
3. Copia de la Ley del 2 de noviembre de 1889



*Año del
en Servicio
Ciudadano*

4. Copia de la Carta Notarial remitida por Inmobiliaria Lima Futura SAC
5. Copia del Contrato de Arrendamiento N° 0017-2016
6. Copia del Contrato de Arrendamiento N° 0077-2013
7. Copia del Contrato de Arrendamiento N° 4386

Por lo expuesto:

Solicito se sirva merituar lo expuesto en la presente y declarar fundada la presente oposición la Carta Notarial de fecha

Lima, 10 de febrero de 2017

Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana
Subgerencia de Asuntos Administrativos

ADRIANA JUSTINA LUCAS TORRES LECCA
Subgerente de Asuntos Administrativos
7514

Control
Libro 641
Histórico
Lima
6520
6521
m.gob.pe

"Año de la Consolidación de Mar de Grau"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0017-2016
Clave N° 38-3824-001

Notaria
Doris Culmel Fritz
Jr. Miro Quesada 376 - Of. 501 Lima
Telf: 426-9376 / 426-8377 / 426-6378
notariaculmel@yahoo.es

ESTE DOCUMENTO CARECE DE VALOR SIN EL SELLO DE PERFORACION

Conste por el presente documento que se extiende por triplicado, el Contrato de Arrendamiento que celebra la SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA, con domicilio en JR. CARABAYA N° 641 - LIMA, con R.U.C. N° 20135604551, debidamente representada por su Gerente General el SR. FELIX ALFREDO SALDAÑA NUÑEZ, identificado con DNI N° 08194376, a quien en adelante se le denominará LA BENEFICENCIA; y de la otra parte INMOBILIARIA LIMA FUTURA S.A.C con RUC N° 20521483751, debidamente representada por el SEÑOR SEGUNDO ARSECIO CHAVEZ MARIN identificado con DNI N° 27048004 con domicilio para los efectos de este presente Contrato en JIRON PARURO N° 1079, Distrito de LIMA, Provincia de LIMA y Departamento de LIMA; a quien en adelante se le denominará EL ARRENDATARIO, en los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

LA BENEFICENCIA es una entidad pública, con personería jurídica de derecho público interno y régimen especial de autonomía administrativa, económica y financiera. Su objeto como entidad integrante del Sistema Nacional para la Población en Riesgo, es brindar servicios sociales a niños y ancianos en abandono, riesgo social y/o situación de pobreza, en beneficio de la comunidad de Lima Metropolitana.

LA BENEFICENCIA declara ser ADMINISTRADORA del inmueble ubicado en JIRON PARURO N° 1069, 1075, 1079, 1085, ubicado en el Distrito de LIMA, Provincia y Departamento LIMA, el mismo que cuenta con CUATRO (04) NIVELES con un área total de terreno de 804.80m², un área techada de 1,619.00m²

EL ARRENDATARIO es persona JURIDICA, con capacidad legal para contratar, encargado de conducir el bien inmueble materia del presente Contrato.

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente Contrato LA BENEFICENCIA da en arrendamiento en favor de EL ARRENDATARIO el inmueble ubicado en JIRON PARURO N° 1069-, 1075, 1079, 1085, con un área arrendable de 1,619.00m² para que esto sea destinado único y exclusivamente a uso COMERCIAL.

CLAUSULA TERCERA: ESTADO DEL INMUEBLE

EL ARRENDATARIO declara que conoce el predio y se encuentra ocupándolo, en buen estado sin mayor desgaste que el producido por el uso normal y ordinario.

CLAUSULA CUARTA: IMPEDIMENTOS PARA ARRENDAR


EL ARRENDATARIO manifiesta no tener impedimento para suscribir un Contrato de Arrendamiento con LA BENEFICENCIA, de acuerdo a lo señalado en los artículos 1366° y 1668° del Código Civil.

Asimismo, EL ARRENDATARIO ha suscrito una declaración jurada de no encontrarse incurso en ninguno de los siguientes impedimentos para tomar en arrendamiento bienes inmuebles:

- 4.1. Ser miembro del Directorio, funcionario o trabajador de LA BENEFICENCIA o que preste servicios bajo cualquier modalidad de contratación y/o régimen.
- En caso de ser Persona Jurídica, tener entre sus socios o asociados, algún miembro del Directorio funcionario o trabajador de LA BENEFICENCIA o que preste servicios bajo cualquier modalidad de contratación y/o régimen.

Sub-Gerencia de Gerencia Inmobiliaria

SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA

- 
- 4.2 Ser cónyuge o conviviente o tener parentesco, hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, con las personas citadas en el acápite anterior, por ello forma parte integrante del presente contrato la declaración jurada que deberán suscribir para tal efecto.
- 4.3 Tener deuda o litigancia con LA BENEFICENCIA, directamente o a través de personas jurídicas en las que hayan tenido o tenga la condición de Accionista, Director, Funcionario o cualquier otra forma de participación en los últimos cinco años, ni tener actuaciones litigiosas con ella, en igual término.
- 4.4 Estar impedido de contratar con el Estado Peruano.
- 4.5 Aquellos que arriendan en calidad de interpósita persona o como testafierros de otros, con la finalidad de eludir los impedimentos contemplados en la presente cláusula. De ser el caso, el Contrato de Arrendamiento quedará automáticamente resuelto de pleno derecho.
- 4.6 Aquellas personas naturales o jurídicas que soliciten renovación de contrato y que hayan incumplido con alguna de las obligaciones contractuales asumidas con LA BENEFICENCIA.
- 4.7 Aquellas personas naturales o jurídicas que a la fecha mantienen deudas pendientes con LA BENEFICENCIA y/o el Estado, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 1.2.12 inciso 4 de las Disposiciones Específicas de la Directiva N°006-2007/SBN, bajo los mismos criterios señalados en el numeral 3.3 del presente contrato.

CLAUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1. Obligaciones de LA BENEFICENCIA

- a) Ceder el uso del inmueble a favor de EL ARRENDATARIO, a título de arrendamiento.
- b) Será cargo de LA BENEFICENCIA el pago del Impuesto Predial del Inmueble.

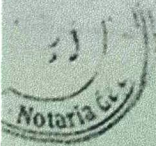
5.2. Obligaciones de EL ARRENDATARIO

- a) Destinar el inmueble arrendado para el uso exclusivo de LOCAL COMERCIAL, reservándose LA BENEFICENCIA, el derecho a efectuar visitas en forma periódica a través de sus representantes, a fin de verificar su uso.
- b) Pagar a LA BENEFICENCIA el monto de las rentas pactadas en la forma y oportunidades convenidas.
- c) Pagar puntualmente el importe mensual de los servicios públicos básicos y aquellos que este adicione de manera voluntaria en el transcurso de la vigencia del contrato, bajo sanción de quedar constituido en mora en forma automática.

Las copias de los comprobantes de pagos de los servicios antes descritos, deberán ser entregadas a LA BENEFICENCIA.

- d) No introducir cambios ni modificaciones en el inmueble, sin la autorización expresa de LA BENEFICENCIA. La colocación de paneles, anuncios y/o avisos deberá ser previamente autorizada por LA BENEFICENCIA, reservándose ésta última el derecho de proceder al retiro de los mismos si lo estimare conveniente, bajo responsabilidad de EL ARRENDATARIO.
- e) No introducir o conservar dentro del inmueble, equipos, aparatos, implementos, sustancias tóxicas, explosivas o pirotécnicas que pudieran alterar la seguridad y/o funcionalidad del mismo, así como la seguridad y tranquilidad de los vecinos.
- f) Devolver el inmueble en la fecha de vencimiento del Contrato o en la resolución del mismo, sin requerimiento de LA BENEFICENCIA, en el mismo estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.





Notaria
Docio Calmet Feilz
Jr. Miro Quesada 379 - Of. 501 Lima
Tel: 426-5076 / 426-5077 / 426-5078

CLAUSULA VIGÉSIMA: DE LAS PENALIDADES

ESTE DOCUMENTO CARECE DE VALOR
SIN EL SELLO DE PERFORACION

- a. Vencido el plazo de vigencia fijado en la Cláusula Cuarta, o si se resolviera el contrato basado en cualquier causal, y EL ARRENDATARIO incumpliere con efectuar la devolución del inmueble, sin previo requerimiento de parte de LA BENEFICENCIA, éste se obliga a abonar mensualmente, el monto de la renta pactada más un incremento del TREINTA por ciento (30%) mensual, sin que esto signifique prórroga o renovación automática del arrendamiento y sin perjuicio de los recargos, incrementos de Ley y mora automática diaria conforme a la Cláusula Novena, así como de las acciones legales respectivas. No se entenderá que existe devolución del inmueble en tanto éste no hubiera sido formalmente entregado a LA BENEFICENCIA, siendo el Acta de Recepción del Inmueble que se suscriba suficiente constancia para ello.
- b. Queda expresamente acordado que en caso que EL ARRENDATARIO desee poner fin al Contrato antes de su vencimiento, deberá de comunicar tal hecho a la Gerencia de Negocios Inmobiliarios (GNI) mediante CARTA NOTARIAL, en un plazo no menor de treinta (30) días a la fecha en que esta pone fin al Contrato. En tal caso, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el importe de tres (3) meses de renta por concepto de LUCRO CESANTE, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones en el presente Contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMO PRIMERA: DE LOS ARBITRIOS MUNICIPALES

EL ARRENDATARIO, se obliga a cumplir con el pago de Arbitrios Municipales y multas que se adeude durante el tiempo de duración del presente contrato y cuyo monto a pagar sea determinado por la MUNICIPALIDAD respectiva.

En caso no lo cumplierse se le notificará por escrito, a fin de dar inicio a la acciones legales que corresponden a Dar Suma de Dinero y la acción de Desalojo.

CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS

PRIMERA CLAUSULA COMPLEMENTARIA: INFORMACIÓN CREDITICIA Y OTROS DE EL ARRENDATARIO

LA BENEFICENCIA podrá solicitar información a las Centrales de Riesgo, existentes en el país, respecto a la solvencia económica EL ARRENDATARIO, así como otras informaciones que sirvan para acreditar la solvencia económica, moral y ética de EL ARRENDATARIO, sin que ello signifique recabar previa autorización al respecto.

LA BENEFICENCIA queda autorizada por EL ARRENDATARIO a proporcionar información crediticia de la misma (liquidación de deuda pendiente, morosidad y cualquier otra información), a empresas de información crediticia y centrales de riesgo, quienes podrán utilizar dicha información de conformidad con lo establecido por la Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, sin responsabilidad alguna para LA BENEFICENCIA, ni para dichas empresas y centrales de riesgo.

LA BENEFICENCIA queda liberada de todo pago y de toda responsabilidad por la difusión y/o comercialización por terceros de dicha información; asumiendo exclusivamente la obligación de rectificar la información que haya proporcionado, siempre que no corresponda exactamente a la situación de EL ARRENDATARIO.

SEGUNDA CLAUSULA COMPLEMENTARIA: AUTORIZACIÓN DE DESCERRAJE.

Mediante el presente documento EL ARRENDATARIO autoriza a LA BENEFICENCIA a realizar el descerraje del inmueble en caso de abandono, tomando en consideración que dentro del inmueble pueda existir problemas de rajaduras y otros que perjudicarán la infraestructura del inmueble así como los inmuebles de los vecinos. Se autoriza también al descerraje en caso de abandono en estricta aplicación del Código Sanitario.

Guía





CLAUSULA OCTAVA: DEL MONTO DE LA RENTA

La renta mensual del inmueble materia del presente contrato, es el resultado de la suma de la merced conductiva mensual más el IGV (18%), y se producirá un incremento anual del 5% respecto de la renta mensual del año anterior, conforme se indica a continuación:

AÑO	MERCED CONDUCTIVA	INCREMENTO 5% ANUAL	IGV 18%	TOTAL
PRIMER AÑO	S/. 49,161.69	S/. 0.00	S/. 8,849.11	S/. 58,010.80
SEGUNDO AÑO	S/. 49,161.69	S/. 2,458.08	S/. 9,291.56	S/. 60,911.34

CLAUSULA NOVENA: FORMA DE PAGO

EL ARRENDATARIO cancelará a LA BENEFICENCIA los montos descrito en la CLAUSULA OCTAVA máximo dentro de los treinta (30) días calendarios del mes que se inicia, al cotizador del Área de Recaudación de la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria ubicado en Jr. Carabaya N° 641 - Cercado de Lima o en cualquiera de los bancos autorizados por LA BENEFICENCIA, y sin necesidad de requerimiento previo.

Queda establecido por mutuo acuerdo que, en caso de no realizarse el pago en la fecha prevista se generará mora automática diaria cuya tasa será equivalente a la Tasa Activa en Moneda Extranjera (TAMEX) y lo pactado en moneda nacional será la Tasa Activa en Moneda Nacional (TAMN), que publica la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

A partir del inicio de vigencia del presente contrato y hasta su culminación, la renta establecida estará sujeta a un incremento anual sujeta a los reajustes que pudieran acordarse al Índice de Precios al Consumidor que establece el Instituto Nacional de Estadística e Informática -INEI.

CLAUSULA DECIMA: DE LA GARANTIA

EL ARRENDATARIO, como garantía de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, presenta a LA BENEFICENCIA la Carta Fianza N° D193-1597310, extendida por el BCP, garantizando de forma solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática, el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato, por el monto equivalente en S/. 174,032.40 (CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y DOS CON 40/100 SOLES) monto correspondiente a tres meses de la renta.

A inicio del siguiente año de vigencia del presente Contrato, EL ARRENDATARIO tramitará la carta fianza por la misma suma de S/. 182,734.02 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO CON 02/100 SOLES) equivalente a tres rentas.

La CARTA FIANZA al término de su vigencia será renovada por EL ARRENDATARIO, por el plazo y condiciones similares de hasta treinta (30) días posteriores a la fecha de vencimiento de la obligación contractual.

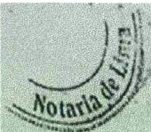
La garantía será devuelta al finalizar el presente Contrato, siempre y cuando no existan obligaciones pendientes de pago y el inmueble se encuentre en buen estado de conservación, sin que genere intereses, en la misma moneda en que se recibió, previa presentación del Acta de Recepción del Inmueble y luego de la verificación del estado del mismo mediante Acta de Inspección por parte de LA BENEFICENCIA.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: RENOVACIÓN DEL CONTRATO

Si EL ARRENDATARIO pretendiera una renovación del Contrato, deberá solicitarlo por escrito dirigido a la Gerencia de Administración Inmobiliaria (GAI) con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del Contrato. Las partes podrán acordar la renovación por el mismo plazo, con un

Geoffrey





Notaría
 Dr. Carlos Ochoa Pizarro
 J. Miró Quesada 378 - Of. 801 Lima
 T. 426-9378 / 426-5377 / 426-9378



ESTE DOCUMENTO CARECE DE VALOR
 SIN EL SELLO DE PERFORACION

reajuste económico sujeto a un incremento que no será menor del 5% de la renta, siempre y cuando no tenga deuda con LA BENEFICENCIA, por concepto de rentas y arbitrios municipales. El incremento se aplicará desde el día siguiente del vencimiento del contrato original. La renovación se dará como máximo hasta en dos (02) oportunidades, aplicándose los límites dispuestos en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Directiva N°006-2007/SBN y/o el artículo 1688° del Código Civil.

Luego de transcurridos treinta (30) días de vencimiento del Contrato, sin que ambas partes hayan llegado a un acuerdo satisfactorio, automáticamente se darán por concluidas las negociaciones, en cuyo caso EL ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble en un plazo máximo de 48 horas, bajo apercibimiento de aplicarse la penalidad a que se refiere la Cláusula Vigésima, computada desde el momento del vencimiento del Contrato.

La recepción de la comunicación por escrito por LA BENEFICENCIA supone el inicio de las negociaciones. LA BENEFICENCIA se reserva el derecho de renovar el presente Contrato.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión del presente contrato estará a cargo de la Gerencia de Negocios Inmobiliarios de LA BENEFICENCIA.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: DE LAS INSPECCIONES

EL ARRENDATARIO brindará las facilidades del caso para que el Inspector de LA BENEFICENCIA realice inspecciones sin previo aviso, en el bien materia del presente Contrato, con el objeto de verificar las condiciones de uso del inmueble, su estado de conservación, y que los recibos de agua, luz y arbitrios municipales estén debidamente cancelados y al día. EL ARRENDATARIO deberá exigir al Inspector la identificación oficial otorgada por LA BENEFICENCIA. Realizada la inspección, el Inspector levantará un Acta, la cual deberá ser leída y suscrita por ambas partes, a fin de dejar constancia de la existencia de cualquiera de las causales de Resolución Contractual prevista en la Cláusula Décimo Cuarta del presente Contrato.

En caso de negativa de EL ARRENDATARIO a suscribir el Acta, el Inspector dejará constancia de tal hecho en la misma.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: CLAUSULA RESOLUTORIA AUTOMATICA

El incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones establecidas en la CLAUSULA QUINTA y la CLAUSULA SEXTA del presente Contrato, dará derecho a LA BENEFICENCIA a resolverlo en forma unilateral y automática.

EL ARRENDATARIO AUTORIZA MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO A LA BENEFICENCIA a tomar posesión inmediata del inmueble, siendo necesario para ello que LA BENEFICENCIA comunique a EL ARRENDATARIO de la Resolución del presente contrato mediante una Carta Notarial, otorgándole un plazo de 48 horas para que proceda a la entrega de las llaves, su desocupación y/o aviso de descerraje en caso de no encontrar a ninguna persona en el inmueble, sin necesidad de procedimiento ni declaración judicial y/o extrajudicial previa, y exigirá a EL ARRENDATARIO el pago de la renta correspondiente y/o se considerarán los arriendos pagados por adelantado como Lucro Cesante.

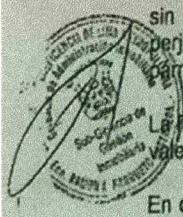
Asimismo, será causal de resolución expresa del presente Contrato el caso en que EL ARRENDATARIO no cumpla con el pago de la renta, transcurridos dos (02) meses y quince (15) días sin que esto se realice. Queda establecido que la resolución del Contrato se podrá ejecutar sin perjuicio del cobro de la renta y el respectivo interés moratorio pactado expresamente en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima del presente Contrato.

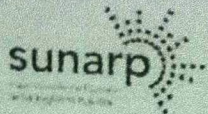
La Resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la Cláusula Resolutoria.

En caso de tomarse posesión del inmueble, LA BENEFICENCIA no asumirá responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que esta medida pudiera ocasionar a EL ARRENDATARIO, relevando ésta

Guía

RODRIGUEZ
 La Molina 404 - La Molina
 T. 49114378504 (0) 68857
 Web: www.gerenciainmobiliaria.gob.pe





Zona Registral N° IX
Sede Lima

ESQUELA DE OBSERVACION

PROPIEDAD INMUEBLE (PI 105)

Nro de TITULO : 2016-02282157
Fecha de Presentación : 09/12/2016
Máxima Fecha Reingreso
y Pago de Mayor Derecho : 24/02/2017
Fecha de Vencimiento : 03/03/2017
*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

Señor(es) :

En relación con dicho Título, manifiesto que en el mismo adolece de defecto subsanable, siendo objeto de la(s) siguiente(s) observacio(nes), acorde con la(s) norm(as) que se cita(n) :

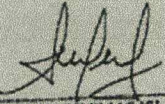
Compra venta - Kardex N°74399

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 2015 del Código Civil previamente debe inscribirse el derecho de propiedad de la vendedora MAGDALENA BULEGE MELGAR

Se sustenta la presente de conformidad con el Art. 32° del Reglamento General de los Registros Públicos.

En caso se subsane esta observación el mayor derecho que correspondería pagar sería de S/ 3,918.00

Lima, 22 de Diciembre de 2016.


ROSE MARY ELIAS ISLA
Registrador Público
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.

Página Número 1 de 1

EXP. 0629-2017
OBS.

TO
WTS
FOLIO
01

CARTA NOTARIAL

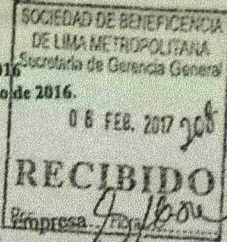


Lima, 31 de enero de 2017.

Señores
SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA METROPOLITANA
Jr. Carabaya N°641, Lima / Lima
Lima

Presente.-

Referencia : (01) Contrato de Arrendamiento N°0017-2016
(Clave N°38-3824-001) de fecha 30 de marzo de 2016.
Atención : Martín Marcial Bustamante Castro
Asunto : Comunica Incertidumbre Jurídica.



Por medio de la presente, el suscrito en calidad de gerente general de la Empresa Inmobiliaria Lima Futura SAC, se les manifiesta lo siguiente:

Que, conforme al asunto de la referencia, con fecha 30 de marzo de 2016, reovamos con vuestra entidad un contrato de arriendo respecto del inmueble ubicado en Jr. Paruro con la numeración: N°1069, 1075, 1079 y 1085, Lima / Lima, para lo cual dejamos constancia que somos arrendatarios por más de 8 años, siendo que el contrato vigente tiene un plazo de dos años.

Ahora bien, sirva la presente para informarles, que hemos tomado conocimiento que a la fecha viene tramitándose mediante actos de transferencia (en los Registros Públicos) la inscripción de la compraventa del inmueble submatría de arriendo, tal como se podrá advertir de la copia del Testimonio expedido por la Notaria Dannón Brender.

Que, dado lo anterior, expresamos nuestra preocupación en tanto contamos con un contrato de arrendamiento vigente y es nuestro deseo seguir manteniendo la relación que tenemos con ustedes, por lo cual solicitamos un pronunciamiento por escrito por parte de ustedes.

Sin otro en particular, quedamos de ustedes.

Inmobiliaria Lima Futura SAC

Segundo
Segundo Chávez Marín
Gerente General

Documento Adjunto: Copia del Testimonio de Compraventa de fecha 07 de diciembre de 2016.

Domicilio Legal: Calle Las Casas N° 153 - Distrito de San Isidro / Lima (Alt. 31 de la Av. Petit Thouars).

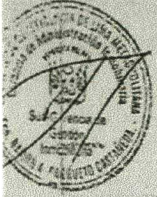
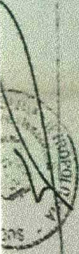


TERCERA CLAUSULA COMPLEMENTARIA: DE LAS COMUNICACIONES A LAS ENTIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS, ASI COMO A LAS EMPRESAS DE SERVICIOS DE AGUA, LUZ, TELEFONO Y OTROS.

LA BENEFICENCIA entregará a EL ARRENDATARIO las autorizaciones que requiera para el normal funcionamiento del inmueble arrendado, acordando las partes que para los servicios básicos esta saldrá a nombre de LA BENEFICENCIA.

Las partes acuerdan que comunicada la resolución del contrato por las causales ya mencionadas, EL ARRENDATARIO autoriza a LA BENEFICENCIA solicitar el corte de los servicios de agua, luz, teléfono y otros, con la finalidad de no causar mayor perjuicio económico a LA BENEFICENCIA; asimismo EL ARRENDATARIO autoriza a LA BENEFICENCIA solicitar dar por concluido cualquier trámite y/o autorización que esté gestionando o haya gestionado EL ARRENDATARIO.

Debidamente enteradas las partes contratantes y ratificándose en su contenido firmamos por triplicado el presente documento en la ciudad de Lima, a los 30 días del mes de MARZO de 2016.



INMOBILIARIA LIMA FUTURA S.A.C.
EL ARRENDATARIO **SEGUNDO ARSECIO CHAVEZ MARIN**
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA LIMA FUTURA S.A.C.
RUC N° 20521483751
REPRESENTANTE LEGAL
SR. SEGUNDO ARSECIO CHAVEZ MARIN
DNI: 27048004
DOMICILIO: JR. PARURO N° 1079
DISTRITO DE LIMA
CELULAR N°

Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana
FERNAN ALFREDO SALDANA NUÑEZ
Gerente General
GERENTE GENERAL
FERNAN ALFREDO SALDANA NUÑEZ
DNI: 08194378
SOCIEDAD DE BENEFICENCIA DE LIMA
METROPOLITANA
RUC N° 20135604551
DOMICILIO: JR. CARABAYA N° 641 - LIMA
TELEFONO: 428-4958

CERTIFICO - QUE LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN CORRESPONDEN A: SEGUNDO ARSECIO CHAVEZ MARIN, IDENTIFICADO CON D.N.I. N° 27048004 QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACION DE "INMOBILIARIA LIMA FUTURA S.A.C.", SEGUN CONSTA EN LA PARTIDA N° 12292203 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. LA QUE LEGALIZO DE LO QUE DOY FE. SE DEJA CONSTANCIA QUE SE LEGALIZA LA FIRMA MAS NO EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO SEGUN ARTICULO 100° DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO 1049.
LIMA, 06 DE ABRIL DEL 2016

Rocío Calmet Fritz
Notaria de Lima

