



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

“El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el
derecho de propiedad en Los Olivos, 2019”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Br. Torres Kahn, Tito (ORCID: 0000-0001-6919-9511)

ASESOR:

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

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LIMA – PERÚ

2019

Dedicatoria

A Dios, por iluminar mi camino y por estar siempre conmigo, cuidándome y dándome la fortaleza para seguir adelante.

A mi padre, Sr. Alberto Torres Ubillús, con profundo e infinito aprecio, quien es mi ejemplo de sacrificio, disciplina y constante trabajo en la vida.

A mi madre, Sra. Sonia Kahn Félix, por su comprensión, motivación y por su paciencia.

A mi familia, por su eterna confianza y por ayudarme a derribar todo obstáculo posible.

Agradecimiento

A mis Padres, por el trabajo y sacrificio en todos estos años, por ser mi fuente de apoyo constante e incondicional en toda mi vida y más aún en mi carrera profesional, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy.

Al querido Doctor Esaú Vargas Huamán, que como asesor de la presente tesis, me ha orientado, apoyado y corregido en mi labor científica con un interés y una entrega que han sido de mucha ayuda.

Al Dr. Luis Manuel Gómez Verástegui, Notario de Lima, por permitirme practicar en su Notaría en mi periodo como estudiante de Derecho y brindarme de conocimientos para ayudarme a crecer como profesional.

Al Dr. Emilio Gustavo Gómez Verástegui, de igual manera por brindarme conocimientos y ayudándome para crecer profesionalmente.

A la Sra. Vilma Susana Mendoza Guzmán, por el afectuoso y cariñoso recibimiento que tuvo conmigo en mi estadía en la Notaría, así como también, por guiarme en mi camino como profesional.

Al Dr. Eduardo Manuel Silva Lucho, que, me enseñó a ver las cosas desde temprano como abogado, ayudándome en mi visión como futuro profesional del Derecho.

A la Dra. Mayra Pilar Hernández Orejuela, por darme los conocimientos necesarios en el área, y por brindarme su apoyo para crecer como profesional.

A todos mis compañeros(as) de trabajo de la Notaría Gómez Verástegui por el apoyo que me brindaron en su momento.

Gracias.

PÁGINA DEL JURADO

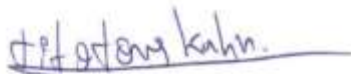
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Tito Torres Kahn, con DNI N° 70795563, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

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

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

Lima, 04 de diciembre de 2019.



TORRES KAHN TITO
70795563

ÍNDICE

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
Página del jurado	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Índice.....	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MÉTODO	12
2.1 Tipo y diseño de investigación.....	12
2.2 Escenario de estudio	12
2.3 Participantes	13
2.4 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	14
2.5 Procedimiento.....	14
2.6 Método de análisis de información.....	15
2.7 Aspectos Éticos	15
III. RESULTADOS.....	16
IV. DISCUSIÓN.....	20
V. CONCLUSIONES	25
VI. RECOMENDACIONES	26
REFERENCIAS	27
ANEXOS.....	33
Anexo 1: Matriz de Consistencia.....	33
Anexo 2: Validación de instrumentos.....	34
Anexo 3: Instrumento de recolección de datos.....	41
Anexo 3.1: Instrumento de entrevista	44
Anexo 3.2: Instrumento de análisis de fuente documental.....	73

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar de qué manera se desarrolló el fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en el distrito de Los Olivos, durante el año 2019; para tal fin se aplicó la técnica de recolección de datos como la entrevista, el análisis de casos y el análisis jurisprudencial. En ese sentido, se concluyó que el fraude inmobiliario es una problemática que existe actualmente y en nuestra realidad legislativa; por ende, se debe implementar un mecanismo de solución eficaz para erradicar el mismo.

Palabras claves: Fraude inmobiliario, falsificación documentaria, fe pública, seguridad, suplantación de identidad.

ABSTRACT

The objective of this research work was to determine how real estate fraud developed in the notarial function and legal certainty in property law in the district of Los Olivos during the year 2019; for this purpose, data collection techniques such as interviewing, case analysis and case law analysis were applied. In this sense, it was concluded that real estate fraud is a problem that currently exists and in our legislative reality; therefore, an effective solution mechanism must be implemented to eradicate it.

Keywords: Real estate fraud, document forgery, public faith, security, identity theft.

I. INTRODUCCIÓN

Con respecto a la aproximación temática, tenemos:

Los Notarios en el mundo desarrollan una serie de mecanismos de protección con el fin de evitar el fraude inmobiliario. En el contexto internacional, específicamente en el País de Alemania, también se viene abordando el presente tema la cual la inscripción no supone un mayor problema y/o conflicto entre las partes. Ya que, en dicho país la inscripción es un acto netamente obligatorio. Vale decir que se llevan a cabo todos los trámites como regularmente se realizan con la única diferencia que las personas tienen la plena seguridad de que el acto jurídico que han celebrado para inscribir un determinado bien, posteriormente este acto se va inscribir en su registro correspondiente otorgando la titularidad de su derecho y para que el acto jurídico sea válido.

En nuestra legislación peruana, el acto de inscripción después del otorgamiento de la Escritura Pública es netamente optativo, ya que, de no hacer aquello, quedaría como contrato privado entre las partes. Esta es una de las razones de la existencia del fraude, lo que trae como consecuencia un perjuicio para el ciudadano y posteriormente al Estado por la carga procesal. Cabe mencionar que la falsificación documentaria es realizada por distintas mafias, las cuales falsifican diversos actos, tales como los datos de identificación del ciudadano tales como el DNI o incluso llegando a falsificar su firma. Es por ésta razón que las Notarías han optado por dar mayor seguridad a su sistema de identificación, el cual proceden a identificar a las personas a través del huellero biométrico, la cual entabla una comunicación a través de la red internet con RENIEC (Registro Nacional de Identificación y Estado Civil) y la Notaría que solicita dicha identificación e información, tal y como lo establece el artículo 55°, literal a) del Decreto Legislativo N° 1049. Cabe precisar, que el Notario está en la obligación de identificar a las partes que ante él comparecen, tal y como se encuentra establecido en el artículo 16° literal d) del mismo cuerpo legal mencionado.

En consecuencia, se propone formular una ley de inscripción obligatoria en los registros de bienes muebles e inmuebles con el fin de obtener mayor seguridad jurídica sin llevar a cabo alguna incertidumbre y/o desconocimiento de la norma por parte del ciudadano, quien debe luchar por tutelar su derecho de propiedad.

A continuación, con los antecedentes internacionales tenemos lo siguiente:

Jiménez (2015) en su tesis titulada "Análisis del Fraude Inmobiliario a La Luz de Nuestra Jurisprudencia". Tiene como objetivo explicar sobre seguridad jurídica registral en la que a través de negocios jurídicos se realizan la transferencia de bienes muebles, nos da a entender que a este tipo de trámites no debe tomarse a la ligera. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Así mismo que el principio de seguridad jurídica no es otra cosa que tener la certeza de que lo indicado por el Registro es la verdad real registral y que no existe otra. También hace acotación a que es tener confianza de que la información contenida en el Registro Público es veraz y que las personas se pueden atener a esa información al realizar cualquier transacción o traspaso de propiedades.

De Prada (2015) en su revista científica titulada "Los Sistemas Notariales Anglosajón y Latino". Tiene como objetivo en dicha investigación explicar cómo rige la inscripción en el sistema notarial latino y anglosajón. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que a medida que la propiedad se va extendiendo, ésta va adquiriendo un crecimiento en cuanto a su importancia de las necesidades de las transacciones que recaen sobre los bienes, se van a realizar de forma segura.

Ruiz (2016) en su artículo científico titulado "Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral". Tiene como objetivo volver a la vigencia a la inscripción cancelada o afectada por el asiento viciado provocado por la ilegalidad del documento o también llamado documento falsificado. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que las actuaciones registrales están en condiciones de emitir una resolución muy parecida a la judicial con el motivo de salvaguardar los principios tales como legalidad, integridad, autenticidad y supremacía de la ley fijados en la normatividad de su país.

En cuanto a los antecedentes nacionales, tenemos:

Sánchez (2016) en su artículo científico titulado “Procedimiento Registral Peruano: Análisis de su Finalidad”. Mediante la cual explica la clasificación e importancias de las garantías del sistema nacional de los registros públicos. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que la seguridad jurídica es fundamental ante toda situación que se presente en un determinado acto jurídico, es por ésta razón que a través de los años se han tratado de delimitar los principios que va regir en una norma y otra para poder evitar los fraudes.

Campos (2016) en su artículo científico titulada “La Ley de la Garantía Mobiliaria”. Tiene como objetivo mantener el régimen mueble-inmueble que trae como consecuencia el establecimiento de diversos registros dependiendo de la naturaleza del bien, lo cual es objeto de inscripción. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que lo que se busca evitar es el fraude inmobiliario con respecto a la falsedad genérica de documentación.

Silva (2017) en su artículo científico titulado “La Calificación Registral”. Tiene como objetivo determinar que principios prevalecen al momento de la calificación registral y su posterior inscripción. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que la verificación de legalidad debe ser de acuerdo al acto o derecho inscribible, así como también la verificación de la competencia, verificación de capacidad de los otorgantes y la verificación de representación.

Con respecto al párrafo doctrinario, tenemos:

En cuanto a lo que señala la doctrina, se tiene en comparativa al sistema registral alemán, en la cual la inscripción de bienes muebles e inmuebles es obligatoria. Dicha norma se encuentra vigente desde el año 1935 desde que se implementó el reglamento de inscripción en el Registro de Propiedad en el mencionado país. Por cuanto el derecho material de bienes inmuebles consiste en las prescripciones generales sobre los cambios de la situación jurídica de los bienes inmuebles, así como también de adquisición y pérdida de la propiedad.

Se regula también las relaciones entre los particulares y la coordinación en entre las cosas y el hombre. El derecho material está prácticamente en su totalidad recogido en el Código Civil Alemán (BGB) desde 1896 y en la reunificación alemana en 1990.

Por otro lado, el derecho formal de bienes inmuebles engloba las prescripciones sobre el registro, las autoridades registrales y el procedimiento para entrada de derechos y de modificaciones en el Registro. Este derecho formal se recoge principalmente del Reglamento del Registro (GBO).

Con respecto al párrafo jurisprudencial, se tiene lo siguiente:

En cuanto a la jurisprudencia tenemos el caso de Rodolfo Orellana, quien cometió los delitos contra la fe pública, falsificación de documentos privados y el uso de los mismos en agravio del Estado. Se ha demostrado que Orellana estuvo involucrado en la mafia que se dedicaba netamente al tráfico ilícito de terrenos, falsificando documentos y obteniendo la ayuda mal intencionada de registradores, notarios, jueces, fiscales, entre otros.

Otra de las modalidades era realizar laudos arbitrales en cuales actuaban dos testafierros, quienes son personas que prestan su identidad como persona física en un determinado acto jurídico como por ejemplo un contrato, con el objetivo de hacerse pasar como si fuera otra persona. En conclusión la Corte Superior de Justicia falla y absuelve acusación fiscal con las investigaciones que se siguió en ese momento y posteriormente en el tercer considerando imponen seis años de pena privativa de libertad por los delitos anteriormente mencionados. Está claro que, los delitos cometidos tienen una relación directa y proveniente del Derecho Civil. En la que, posteriormente, al ser sancionados se convierten en delitos, las cuales son ejecutadas y sancionadas a través de un proceso judicial.

Con respecto al párrafo normativo:

En cuanto a la norma, nuestra Constitución Política del Perú establece el derecho a la propiedad en el artículo 2º, inciso 16. Así mismo en el capítulo titulado transferencia de propiedad de bien inmueble en el artículo 949 del Código Civil, menciona que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. Vale decir que, en este artículo se hace acotación a que una persona al momento de vender un bien automáticamente se hace

propietario de ese bien que ha adquirido. Y es ahí que diversas personas que actúan de mala fe se aprovechan de algunos vacíos que existe en la norma. Así como también, el artículo 2014 del mismo cuerpo legal del Código Civil.

Con respecto al fraude Inmobiliario en la función notarial y registral:

El acto nace en la función notarial, posteriormente se presenta el título ante la oficina diario, y a través de un sistema informática, la oficina diario lo va distribuir aleatoriamente entre los Registradores competentes para calificar este tipo de acto. Vale decir que, la asignación de un título a la carga laboral de un Registrador es a través del sistema informático y no manual y ese en sí ya es un sistema de seguridad porque no se puede aseverar que un Registrador va calificar un título en específico o de su preferencia. También se da el caso en que la persona que enajena un bien, para tener mayor seguridad jurídica, ésta debe acreditar su Derecho como tal, vale decir que en SUNARP deberá solicitar su copia literal vigente demostrando en aquel documento público que él es el propietario. Lamentablemente como se mencionó anteriormente existen mafias que se encargan a falsificar este tipo de documentos. Esto lo hacen usurpando la identidad del sujeto. Situación similar es con las personas jurídicas, estas como bien se saben son identificadas a través de un representante legal y la cual debe encontrarse plenamente identificada en el Registro correspondiente (Pérez, 2012, p. 4).

En la función del Derecho Registral se entiende que su misión principal es otorgar seguridad jurídica al ciudadano a través del registro y publicidad de sus derechos. Por consiguiente, se debe mencionar que la tarea o el rol específico de los Registros Públicos parten del instrumento Notarial en el que todo nace en esa misma función. Para un mejor enfoque, se tiene que en los contratos de compra-venta que realizan las partes, se entiende de que existe un acuerdo de voluntades que posteriormente son identificadas en el derecho real, se sabe también que no todos los actos que se presentan ante los Registros Públicos son inscribibles. Para que un acto pueda ser inscribible primero se debe realizar una depuración para determinar qué acto va ser materia de su posterior inscripción (Sánchez, 2017, p. 339).

Ahora, es muy difícil determinar cuando nace el fraude en la documentación, no hay un dato exacto que nos remonte al inicio del fraude, ya que, en nuestro país esta problemática está ligada desde hace años con el fin de obtener un beneficio personal al margen de la

Ley. Es por ello, que esta problemática ha sido optada por los falsificadores y ha ido desarrollándose de varias formas para tramitar un documento falsificado y con esto lograr su fin ilícito económico (Beltrán, 2018, p. 17).

Ahora, en cuanto a suplantación de identidad, tenemos:

Es por ésta razón que lo más factible para que su derecho se encuentre protegido deba estar contenido en un Instrumento Público Notarial. Después que suceda aquello, se recomienda que dicho derecho se inscriba posteriormente en los Registros Públicos, con el propósito de que exista una mayor seguridad jurídica para evitar conflictos producto de documentación falsa y suplantación de identidad (González, 2012, p. 15).

En cuanto a falsificación documentaria tenemos:

Uno de los fraudes más habituales es la ocultación de ingresos, en la que normalmente el principal riesgo en la fase de construcción de las edificaciones se da lo mencionado, que puede darse en reformas locales y viviendas. Así mismo, en algunas ocasiones se realizan anotaciones contables ficticias tales como los gastos, basándose éstas en facturas falsas o también estableciendo un monto mayor al real o al que sea abona (Docavo, Gadea y García, 2012, p.10).

No existen requisitos legales particulares para los préstamos de dinero en materia de hipoteca sobre bienes en España. Sin embargo, hay una serie de términos de préstamo específicos para cada jurisdicción y especificidades cuando se trata de leyes de usura, tasas de interés de referencia y restricciones de convenios. También hay algunas particularidades para la sindicación y ejecución de préstamos. Por ejemplo, la legislación española no regula el papel de fideicomisario-agente de seguridad, una figura clave en los sistemas jurídicos anglosajones. Además, la crisis financiera ha obligado a los bancos españoles a aumentar sus reservas debido al creciente número de deudores que no pueden reembolsar sus préstamos y así no perjudicar a su derecho de propiedad falsificando documentación que contienen préstamos presuntamente auténticos para cancelar la hipoteca que pesa sobre su bien (García-Ochoa, 2017, p. 1).

En el caso de que alguien adquiriera un derecho inscrito en el Registro de Propiedad se presume que lo que se encuentra en el Registro es correcto. Aunque la persona que figure

en aquel registro no sea el propietario del bien o incluso el titular del derecho. Así mismo, el Registro garantiza la propiedad del adquirente de buena fe por la sola existencia de la inscripción registral. De esta manera el comprador tiene la certeza que quien consta como propietario en el respectivo Registro puede transmitirle el inmueble con todas las formalidades de Ley (Peter, 2016, p.8).

En cuanto a la Seguridad jurídica en el derecho de propiedad, se tiene lo siguiente:

En este punto, es importante mencionar por qué necesario la seguridad jurídica, y al respecto se entiende que este punto es muy relevante ya que va ayudar al ciudadano al momento de identificar que su Derecho está protegido. Así mismo, algunas personas cometen el error de que en un acto jurídico solo manifiestan su voluntad sin ningún documento que lo respalde, es decir, el contrato se realiza simplemente de palabra, o también llamado como un acuerdo verbal. Esto no va ser del todo seguro para el comprador, ya que, corre total riesgo de que pierda en un futuro el bien. Esto en un proceso judicial si no acredita su derecho a través de un documento en el que se encuentre plasmado el acuerdo de voluntad con la otra parte puede ser materia de pérdida casi automática (Mendoza, 2017, p. 102).

Con esto se va lograr, que el tráfico patrimonial incremente de manera favorable para el Estado y así obtener seguridad jurídica plena de la titularidad de un derecho de una persona, porque al existir fraude inmobiliario esto afecta en gran medida al tráfico patrimonial, al Estado y al mismo ciudadano (Avendaño, 2017, p. 120).

Como tema netamente relacionado se tiene a la prescripción adquisitiva de dominio, la cual a través de este trámite los Notarios serán competentes para la posesión a favor de la persona interesada. Cabe precisar que en este contexto hay personas que tratan de engañar al Notario con el propósito de un fin ilícito como por ejemplo el tráfico de terrenos. Sin embargo, como lo establece el Código Civil en su artículo 950°, uno de los requisitos para poder desarrollar la prescripción adquisitiva es demostrar el tiempo, fecha y forma de la adquisición. Así como también el testimonio de no menos de tres ni más de seis personas mayores de veinticinco años debiendo ser preferentemente vecinos del predio. Entonces, queda demostrado que la normatividad a través del tiempo va reforzándose para evitar

fraude tales como la falsificación documentaria y la suplantación de identidad identificados en diversas notarías y oficinas diario en registros públicos (Nuñez, 2009, p. 28).

En nuestro país, desde hace algunos años se ha acentuado una grave crisis institucional en cuanto a la efectiva protección del derecho de propiedad, siendo de esta manera considerados como uno de los derechos patrimoniales más importantes. Así mismo, es evidente que todos somos responsables de que se haya infringido la garantía constitucional del derecho de propiedad, desde los mismos operadores del sistema registral hasta los propios administrados, debido a sus actuaciones fraudulentas debilitan el sistema proteccionista (Javier, 2017, pp. 183-184).

En consiguiente, la seguridad jurídica que se alcanza a través de los Registros Públicos es de 2 tipos:

.Seguridad Estática: Solo la persona que es el titular del derecho puede transferir el derecho de propiedad ya sea a título oneroso o gratuito, solamente él puede hipotecar su propiedad y si esa persona titular del derecho no lo hace, ese momento determinado se queda en un estado neutro, solo el titular puede modificar esa situación.

.Seguridad Dinámica: En este punto es quien celebra el acto jurídico a través de la información que el Estado otorga es aquel que está protegido su Derecho, le da prioridad a quien ha contratado en mérito de la información que otorga los Registros Públicos. Esto con el propósito de que el tráfico patrimonial sea activo, y esto tiene una incidencia muy marcada en la economía de cada País, cuando hay tráfico patrimonial la economía está activa; está en constante movimiento (Lucena y Tengan, 2018, p. 106).

Sumado a esto a partir de una nueva directiva que fue elaborado por SUNARP, los Notarios ya pueden presentar a través de internet diversos actos los cuales están contenidos en documentos notariales, logrando con esto tiempo, trámite de papeleo, y sobretodo reforzar la seguridad jurídica en el procedimiento de inscripción Registral. De esta forma, es la que mediante de solicitud electrónicas formuladas ya sea por el mismo Notario o por cualquier otra persona puede llegar a enviarse en la comodidad de sus centros de labores y no apersonándose a la Oficina Diario evitando la presentación de documentos falsos a los Registros Públicos. Un claro ejemplo de esto, son los Poderes de Otorgamiento de Escritura Pública, los cuales éstos van a ser enviados digitalmente a través de un sistema

denominado Módulo Sistema Notario o de la plataforma de servicios institucionales conocida como SID SUNARP, que es el sistema de intermediación digital de SUNARP. La cual posteriormente se va derivar a la oficina Diario para su generación de asiento de presentación respectivo (González, 2016, p. 124).

Con respecto a la Fe pública notarial, tenemos:

La función notarial es muy importante y fundamental para el cumplimiento de las relaciones jurídico patrimoniales. El Notario como una de sus funciones que ejerce debe verificar que no exista ningún fraude en cualquier tipo de contrato que emanan de las manifestaciones de voluntad de las personas que ante él comparecen o que ante su despacho manifiestan. De lo contrario, de encontrarse algún tipo de falsedad en algún documento, el Notario debe advertir que dicho documento no es idóneo, con esto posteriormente se van a llevar a cabo las investigaciones correspondientes y finalmente llevaría una sanción administrativa y/o penal a la persona responsable. Es por ésta razón, que todos los Notarios en nuestro país han optado por implementar diversas medidas de seguridad en sus controles de presentación de documentos, logrando con esto identificar a la persona con sus datos personales y con esto poder así determinar responsabilidades en cualquier momento con el propósito de evitar el fraude (Martínez, 2016, pp. 23-24).

El instrumento Público Notarial tiene una connotación muy importante, ya que ésta proviene de la Fe que emana el Notario, y como bien se tiene entendido la Fe del Notario ante una situación se presume cierta. Significa que, si el Notario asevera de que ante él han comparecido dos personas producto de un vínculo patrimonial de contratar, hasta que se demuestre en proceso lo contrario con los medios probatorios necesarios (Mallqui, 2019, p. 2).

Si bien es cierto, en nuestro sistema peruano hay una libertad de elección de inscribir el bien que ha sido materia de transferencia, así como también la propiedad es considerada por la Constitución Política del Perú como un derecho fundamental. Sumado a esto, el inmueble que posteriormente es destinado a vivienda, por lo general, es el activo más importante y fundamental que tiene una persona en su vida (Huanco, 2018, p. 414).

Con respecto a la formulación del problema, tenemos:

En la formulación del problema general, se tiene lo siguiente:

¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos 2019?

Como resultado tenemos los siguientes problemas específicos:

Problema Específico primero: ¿De qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?

Problema Específico segundo: ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?

Con respecto a la justificación jurídica legal, se tiene:

Con el presente proyecto de investigación lo que se busca es implementar en nuestra legislación que la inscripción de bienes muebles e inmuebles sea de forma obligatoria. Con el propósito de obtener mayor seguridad jurídica ante los diversos casos de fraude inmobiliario que se conocen en la actualidad.

Con relación a la relevancia social, se tiene lo siguiente:

El Derecho de por sí ya es relevante socialmente, por tanto, en la presente investigación jurídica se busca la solución de conflictos sociales en sus diversas dimensiones y manifestaciones haciendo prevalecer los principios de celeridad, intermediación, legalidad, etc.

Con respecto a la justificación práctica se tiene lo siguiente:

Esta investigación asume una relevancia tanto jurídica como social. Ya que, esto involucra al estado como al ciudadano en relación a la seguridad jurídica que va tener el mismo ciudadano frente a la titularidad de un derecho inscrito y protegido. La presente investigación tiene como contribución aportar vías de solución para una problemática que actualmente afecta a ciudadanos y al Estado. Es una situación de inseguridad que a su vez se incrementa con el tráfico ilícito de terrenos, sumado a los contratos de compra-venta provenientes de la mala fe de un tercero. En la que el perjudicado, en primer lugar, en la mayoría de los casos es el ciudadano incrementando la carga procesal en los juzgados. Y,

en segundo lugar, el perjudicado es el Estado. Y esto se rige bajo el principio de intermediación notarial y bajo el principio de legalidad registral.

En relación a la justificación teórica, tenemos:

En la presente investigación, se va comprender la real dimensión con relación a los nuevos mecanismos que se van a adoptar con motivo de la seguridad jurídica. Esto, asume una relevancia tanto jurídica como social. Ya que, esto involucra al estado como al ciudadano en relación a la seguridad jurídica que va tener el mismo ciudadano frente a la titularidad de un derecho inscrito. La presente investigación tiene como contribución aportar vías de solución para una problemática que actualmente afecta al ciudadano como anteriormente se mencionó. Pretendiendo con el presente trabajo de investigación, lograr la inscripción obligatoria de bienes muebles e inmuebles en los Registros Públicos.

Con respecto a los supuestos y objetivos del trabajo de investigación, se tiene lo siguiente:

En formulación al supuesto general, es el siguiente:

El fraude inmobiliario afecta de manera negativa en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019 porque incrementa el tráfico ilícito de terrenos vulnerando los sistemas de seguridad en la función notarial y registral.

En función al supuesto específico primero, el cual es el siguiente:

La suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial porque se está cometiendo la falta grave de engañar al notario en los actos jurídicos que ante el comparecen.

En función al supuesto específico segundo, el cual es el siguiente:

La falsificación documentaria se relaciona de manera negativa con la informalidad de transferencia de propiedad porque esto conlleva a acrecentar el perjuicio del derecho de propiedad del ciudadano.

Con respecto a los objetivos, tenemos en primer lugar al objetivo general:

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

En función al objetivo específico primero, el cual es el siguiente:

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

En función al objetivo específico segundo, el cual es el siguiente:

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

II. MÉTODO

2.1 Tipo y diseño de investigación

El tipo de investigación se acuerdo a su fin es Básica, con el propósito de describir el problema, la cual genera conflicto en la sociedad. Así mismo, se explorará y determinará cuáles serán los aportes que van a contribuir en nuestro ordenamiento jurídico.

El diseño de la presente investigación es Teoría Fundamentada, que se encuentra dentro del diseño interpretativo.

Una vez precisado el planteamiento del problema, se define el alcance inicial de la investigación y se formulan las hipótesis. Posteriormente el investigador debe visualizar de manera práctica y concreta de responder las preguntas de investigación, así como también cumplir con los objetivos fijados (Hernández, 2014, p. 128).

En cuanto al nivel de la investigación tenemos:

El nivel de investigación del presente proyecto de investigación es descriptivo, desde el enfoque cualitativo el cual implica poder conocer diversas situaciones, hechos, etc. A través de la descripción de objetos, procedimientos, contexto, sujetos; este nivel de investigación no solo recopila datos, sino permite determinar y descubrir la relación de estos. Así como también, parte de la realidad establecidas en jurisprudencias, doctrina, artículos, etc.

2.2 Escenario de estudio

Con respecto al método de muestreo se tiene que la presente investigación cualitativa es no probalística. Ya que, el muestreo se realiza por una técnica de análisis. Es por ésta razón, que, el escenario de estudio de la presente investigación se realizó en la Notaría Gómez Verástegui, para ser más exactos en el distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima.

2.3 Participantes

Es importante establecer a los sujetos que serán parte de proceso de la investigación, estos son abogados especialistas en la materia, porque son funcionarios especialistas en derecho civil. Ya que ellos poseen una amplia experiencia con valores, principios y ética velando por la seguridad jurídica. No obstante, radicar de manera directa en la calificación integral del mismo, porque la persona no siempre va reconocer minuciosamente al detalle la problemática general. Es por ésta razón, que se ha podido determinar que se evaluará a cierta parte de la población que contengan criterios de exclusión (Hernández, 2014, p. 92).

Cuadro N° 01

NOMBRES Y APELLIDOS	PROFESIÓN Y GRADO ACADÉMICO	INSTITUCIÓN QUE PERTENECE	AÑOS DE EXPERIENCIA
Luis Manuel Gómez Verástegui	Notario	Notaría Gómez Verástegui	30
Eduardo Manuel Silva Lucho	Abogado	Notaría Gómez Verástegui	13
Thais Goñi García	Abogada	Notaría Gómez Verástegui	12
Milagros Jakelyne Silva Raez	Abogada	Notaría Gómez Verástegui	10
Hilda Julia Huerta Ríos	Juez	Primer Juzgado Civil Mixto Condevilla – San Martín de Porres	30
Teodocio Esteban Julca Yuncar	Juez	Juzgado Civil del MBJ de Los Olivos	12
Elvis Carlos Mendibel Pocco	Abogado	Estudio Jurídico	13
James Willy Contreras Ramos	Abogado	Estudio Jurídico “James W. Contreras Ramos”	17
Maira E. Flores Guevara	Abogada	Asesoría Integral Ruiz Abogado	05
Noemi Cipriano Ruiz	Abogada	Asesoría Integral Ruiz Abogado	05

Fuente: Elaboración propia, Lima, 2019.

2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Por un lado, respecto a la técnica de recolección de datos en el presente estudio de investigación se han optado por la entrevista y el análisis de fuente documental. Siendo estos necesarios para un mayor enfoque en la presente investigación realizada. Así como también, esto es necesario para obtener opiniones y/o comentarios de expertos en la materia mediante la entrevista, y finalmente, obtener mayores datos y conocimientos sobre la vía jurisdiccional nacional e internacional en el caso del análisis de fuente documental.

2.5 Procedimiento

La validez del instrumento se ha desarrollado ante cuatro asesores, dos metodológicos, un temático y un experto en la materia, concediendo la validación de los instrumentos que conforman la guía de entrevista.

Con respecto a la validación de instrumentos, se tiene en cuenta lo siguiente:

Cuadro N° 02

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Entrevista y Análisis Documental)		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
JAKELYNE INGRIDO PAYANO BLANCO	Docente en la Universidad César Vallejo	90%
LUCA ACETO	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
RONALD PALOMINO HURTADO	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
ENRIQUE LAOS JARAMILLO	Docente en la Universidad César Vallejo	95%
PROMEDIO		93%

Fuente: Elaboración propia, Lima, 2019.

2.6 Método de análisis de información

-La Guía de entrevista

Este instrumento contiene 09 preguntas dirigidas al entrevistado(a), las cuales han sido elaboradas en base al problema general y los específicos, este instrumento es de suma importancia. Ya que permite obtener información que es de utilidad en la investigación.

Así mismo será evaluado por los expertos en la materia. La confiabilidad se respalda de manera directa por la aprobación de la ficha de evaluación sometida a juicios de los expertos (Hernández, 2014, p. 387).

-Con respecto a la guía de análisis de fuente documental sobre el análisis cualitativo de los datos, se tiene:

Es un procedimiento o proceso mediante el cual se va reunir, organizar y ordenar los datos obtenidos por un estudioso que investigan un tema en específico, con el fin de obtener conclusiones. El análisis de los datos tiene etapas que permiten obtener un resultado más preciso. La recolección de datos ocurre en los ambientes naturales y cotidianos de los participantes o unidades de análisis. (Hernández, 2014, p. 397).

2.7 Aspectos éticos

El presente trabajo de investigación está elaborado en marco a los parámetros brindados por la universidad César Vallejo, cuya información es válida y confiable, y revisada por los asesores.

El presente proyecto de investigación está elaborado en marco a la ética, no vulnera, ni infringe alguna norma, al contrario, el tema de investigación busca fomentar mayor seguridad jurídica en base a la normativa reforzando la concepción de la ética desde una perspectiva profesional del derecho.

III. Resultados

Los resultados obtenidos en la presente investigación se realizaron en aplicación de los instrumentos de recolección de datos denominados guías de entrevistas y guías de fuente de análisis documental. En ese sentido, se describirá la información obtenida.

De las entrevistas realizadas en relación al objetivo general “Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019” se tuvo las siguientes preguntas:

Con relación al objetivo general:

1. ¿De qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?
2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?
3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

Gómez, Goñi, Huerta, Julca, Mendibel, Flores y Cipriano (2019) responden que esto afecta y crea un perjuicio hacia la persona que obtuvo el bien, generándose desconfianza hacia los notarios y registradores. Así mismo Lo que ha generado en los últimos años es mayor desconfianza en cuanto a las transferencias, no ha reducido el número de las mismas; Sin embargo, hoy en día se requiere que los contratantes realicen una revisión que no se limita a la información de SUNARP. Dado que toda resolución judicial constituye una resolución de carácter de cosa juzgada. Por tanto el fraude inmobiliario no afectaría a esas resoluciones. Sin embargo, la afectación sería a la persona quien obtuvo el bien. Genera mayor carga procesal en el poder judicial, al incrementar los procesos de unidad de acto jurídico, ineficacia de acto, rescisión o resolución contractual de actos basados en actos fraudulentos, así como denuncias penales.

Silva R. y Contreras (2019) señalaron que en los casos de los contratos privados, cuando entregan constancia de posesión emitidas por las asociaciones, no hay seguridad jurídica, ya que puede transferir la misma propiedad una y otra vez. Genera inseguridad y la imposibilidad del uso de los elementos constitutivos del derecho de propiedad al atribuir el derecho a terceros adquirido fraudulentamente. Responsabilidad funcional del notario por no advertir la comisión del fraude; desprestigio y desmerece la función notarial. La

seguridad jurídica propicia y respalda el derecho de a la propiedad, sin el primero no se desarrolla el derecho de propiedad.

Con relación al objetivo específico 1:

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?
5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?
6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

Gómez, Silva L., Huerta, Julca, Contreras, Flores y Cipriano (2019) respondieron que afecta a la desnaturalización de los actos que ante el notario comparecen. Se debe tener mayor control en este tipo de actos como la suplantación de identidad porque esto perjudica en gran medida al notario. Lo afecta porque es obligación del notario verificar la voluntad de los otorgantes antes de extender el instrumento, y la suplantación no recoge la voluntad del titular. Afecta en los contratos que supuestamente son válidos, son declarados nulos por haberse demostrado la suplantación de identidad de las partes intervinientes. En principio la afectación resulta patrimonial personal y moral, al significar "legalidad aparente" a actos suplantados que conllevan a afrontar procesos penales, civiles y administrativos, genera la corrupción de funcionarios. Se genera una falta muy grave al mentir al notario, como consecuencia crea inestabilidad y mayor carga procesal en los juzgados.

Goñi, Silva R., y Mendibel (2019) respondieron que genera rechazo con la función notarial, consideran que el notario se ha coludido con el suplantador, y que se han asociado ilícitamente. El problema es que se busque medios alternativos a la fe pública del notario. En la buena fe de las personas que adquieren la propiedad pensando que el que está transfiriendo es el legítimo propietario. Afecta al derecho que tiene la persona para ejercer la defensa sobre su bien inmueble, llevándola a cabo en su pérdida inmediata.

Con relación al objetivo específico 2:

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?
8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?
9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Gómez, Silva L., Huerta, Contreras, Flores y Cipriano (2019) respondieron que por la falta de capacitación del personal de la notaría en intervención de algunos actos. A través de los documentos presentados, como por ejemplo la revisión de las partidas literales para verificar quien es el propietario del bien. Así como también, De muchas formas se aplica los fraudes, la más común es mediante la falsificación de documentos, los cuales hoy por seguridad deben ser verificados ante el notario y en algunos casos por el mismo adquirente. Se relaciona cuando nuestras normas no establecen de manera rigurosa que deben tener los contratos sobre bienes, dando la posibilidad de la falsificación de documentos, dado que en las legalizaciones de firmas no interviene personalmente el notario, sino que éstos son reemplazados por su personal. La informalidad de las transferencias permita la falsificación al no existir una rigurosidad en el control de la documentación y su origen. Se relaciona en el sentido de que una persona cuando no inscribe su propiedad, no existe por parte de la sociedad, certeza y seguridad jurídica de que él sea el titular de la propiedad por ende se genera expectativas erróneas. Sobre que muchas personas realizan contratos privados sin antes haber verificado si realmente esa persona que le vendió el bien es el propietario de dicho bien.

Goñi, Silva R., Julca y Mendibel (2019) respondieron que a pesar de ser un filtro, existen posibilidades que los documentos falsos no sean detectados ante el oficio notarial. Incluso hay situaciones que han sido descubiertas muchos años después, dentro de un proceso penal y/o civil, respectivamente. En mucho, sobre todo en las invasiones de propiedad que ahora están constituidas por asociaciones y/o pueblos jóvenes que emiten certificado de posesión. Radica en el hecho que un buen porcentaje de bienes inmuebles no son bienes inscritos, la existencia de diversos asentamientos humanos con carencia de títulos y con directivas acefalas y sin libros de padrón actualizadas y la falta de cultura notarial y registral; además de realizar transferencias sin acreditación de la posesión efectiva y real.

De manera negativa, al falsificar los documentos se crea un gran perjuicio hacia las entidades que se encargan de proteger el derecho de propiedad del ciudadano.

Con respecto a la descripción de resultados de fuente documental, se tiene lo siguiente:

Para analizar la problemática de la presente investigación y que va acorde del objetivo general “Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019”.

Respecto a la descripción de resultados de fuente jurisprudencial que coincide con el objetivo específico 1 “Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019” y objetivo específico 2 “Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019”.

Se evidencia que, en el vecino país del sur, tiene establecido en su normativa también medidas de seguridad para evitar el tema del fraude inmobiliario que tanto afecta a nuestro país también. Así como también, se encuentra tipificado la inscripción sobre los bienes; así como también su relación con la validez del contrato con la cual nacen. Ya que, como se sabe, al encontrarse un contrato, éste debe contener las voluntades de las partes, para que pueda nacer como contrato mismo. De lo contrario, no podría realizarse los trámites posteriores como lo son elevar a escritura pública y finalmente inscribirlo. Como se detalla en la sentencia del país de Chile, también se encuentran especificados las medidas y/o requisitos que van a servir a posterior para evitar el fraude y dar a conocer con esto un mayor enfoque al origen de las adquisiciones de bienes.

Es muy importante la legislación internacional, ya que, esto va servir para tener muy en cuenta los mecanismos a utilizar para lograr la inscripción en los registros públicos. Así como también, va servir para conocer y/o tener un mayor enfoque de cómo se resuelve en los casos en que existe fraude en los actos o contratos que se encuentran inscritos; ya sea por su validez o suplantación, entrando en este rol la fe pública registral como se encuentra normado en su legislación del país de Chile. Por último, de acuerdo al tipo de contrato que se realice, éste va tener que determinarse bajo la voluntad de las partes que realizan dicho negocio jurídico determinado por ley, que en su caso en específico vendría a ser de acuerdo a lo estipulado por el Código Civil Chileno.

IV. Discusión

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental respecto al objetivo general se puede determinar que los entrevistados especialistas en derecho civil Gómez, Goñi, Huerta, Julca, Mendibel, Flores y Cipriano (2019) respondieron que esto afecta y crea un perjuicio hacia la persona que obtuvo el bien, generándose desconfianza hacia los notarios y registradores. Así mismo lo que ha generado en los últimos años es mayor desconfianza en cuanto a las transferencias, no ha reducido el número de las mismas; Sin embargo, hoy en día se requiere que los contratantes realicen una revisión que no se limita a la información de SUNARP; del mismo modo, la Sala Primera Constitucional del país de Chile, en la casación sobre fraude inmobiliario, se encuentra establecido en su normativa también medidas de seguridad para evitar el tema del fraude inmobiliario que tanto afecta a nuestro país también. Así como también, se encuentra tipificado la inscripción sobre los bienes; así como también su relación con la validez del contrato con la cual nacen. Ya que, como se sabe, al encontrarse un contrato, éste debe contener las voluntades de las partes, para que pueda nacer como contrato mismo. De lo contrario, no podría realizarse los trámites posteriores como lo son elevar a escritura pública y finalmente inscribirlo. Como se detalla en la sentencia del país de Chile, también se encuentran especificados las medidas y/o requisitos que van a servir a posterior para evitar el fraude y dar a conocer con esto un mayor enfoque al origen de las adquisiciones de bienes.

Al respecto, en la doctrina Pérez (2012, p.4) menciona que el acto nace en la función notarial, posteriormente se presenta el título ante la oficina diario, y a través de un sistema informática, la oficina diario lo va distribuir aleatoriamente entre los Registradores competentes para calificar este tipo de acto. Vale decir que, la asignación de un título a la carga laboral de un Registrador es a través del sistema informático y no manual, y ese en sí ya es un sistema de seguridad porque no se puede aseverar que un Registrador va calificar un título en específico o de su preferencia. También se da el caso en que la persona que enajena un bien, para tener mayor seguridad jurídica, ésta debe acreditar su derecho como tal, vale decir que en SUNARP deberá solicitar su copia literal vigente demostrando en aquel documento público que él es el propietario. Así mismo, en esa línea de ideas, De Prada (2015) establece en su revista científica titulada “Los Sistemas Notariales Anglosajón y Latino”. Tiene como objetivo en dicha investigación explicar cómo rige la

inscripción en el sistema notarial latino y anglosajón. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que a medida que la propiedad se va extendiendo, ésta va adquiriendo un crecimiento en cuanto a su importancia de las necesidades de las transacciones que recaen sobre los bienes, se van a realizar de forma segura.

Entonces para la mayoría de los entrevistados esto crea un perjuicio hacia la persona que obtuvo el bien, generándose desconfianza hacia los notarios y registradores. Así mismo lo que ha generado en los últimos años es mayor desconfianza en cuanto a las transferencias, no ha reducido el número de las mismas; Sin embargo, hoy en día se requiere que los contratantes realicen una revisión que no se limita a la información de SUNARP; del mismo modo, como ya se mencionó la Sala Primera Constitucional del país de Chile, en la casación sobre fraude inmobiliario, se encuentra establecido en su normativa también medidas de seguridad para evitar el tema del fraude inmobiliario que tanto afecta a nuestro país también. Así como también, como ya se mencionó en la doctrina Pérez (2012, p.4) el acto nace en la función notarial; Dándose el caso en que la persona que enajena un bien, para tener mayor seguridad jurídica, ésta debe acreditar su derecho como tal. Por tal motivo, en el caso que explica De Prada (2015) establece el régimen la inscripción en el sistema notarial latino y anglosajón.

Ahora, con respecto al objetivo específico 1, se tiene lo siguiente:

Es así que, en cuanto al objetivo específico 1, la mayoría de entrevistados Gómez, Silva L., Huerta, Julca, Contreras, Flores y Cipriano (2019) respondieron que afecta a la desnaturalización de los actos que ante el notario comparecen. Se debe tener mayor control en este tipo de actos como la suplantación de identidad porque esto perjudica en gran medida al notario. Se genera una falta muy grave al mentir al notario, como consecuencia crea inestabilidad y mayor carga procesal en los juzgados. Del mismo modo, la Corte Superior de Justicia de Lima, en el caso de Rodolfo Orellana, se evidencia una clara demostración de lograr el fin ilícito, evadiendo la ley a toda costa para cometer el fraude y el tráfico ilícito de terrenos. Tal y como se realizó en las investigaciones del caso Orellana, demostrándose posteriormente su culpabilidad, llevando a cabo procesos penales, civiles y administrativos por los actos que cometió. Incluido la vulneración del derecho de propiedad de los terceros que supuestamente tenían salvaguardado frente a confiar en la veracidad del acusado.

Al respecto, en la doctrina de González (2012, p.5) menciona que lo más factible para que su derecho se encuentre protegido deba estar contenido en un Instrumento Público Notarial. Después que suceda aquello, se recomienda que dicho derecho se inscriba posteriormente en los Registros Públicos, con el propósito de que exista una mayor seguridad jurídica para evitar conflictos producto de documentación falsa y suplantación de identidad. Así mismo, en esa línea de ideas Silva (2017) en su artículo científico titulado “La Calificación Registral”. Tiene como objetivo determinar que principios prevalecen al momento de la calificación registral y su posterior inscripción. Concluye que la verificación de legalidad debe ser de acuerdo al acto o derecho inscribible, así como también la verificación de la competencia, verificación de capacidad de los otorgantes y la verificación de representación.

Entonces para la mayoría de los entrevistados respondieron que afecta a la desnaturalización de los actos que ante el notario comparecen. Razón por la cual, se debe tener mayor control en este tipo de actos como la suplantación de identidad porque esto perjudica en gran medida al notario. Del mismo modo, la Corte Superior de Justicia de Lima, en el caso de Rodolfo Orellana, se establece que es importante tener un mayor control sobre este tipo de casos; sobre todo si se trata del derecho de propiedad del ciudadano, y no caer en las mafias que se dedican al tráfico ilícito de terrenos que se han encontrado involucrados con algunos jueces y registradores. Al respecto, como ya se mencionó anteriormente en la doctrina de González (2012, p.5) menciona que lo más factible para que su derecho se encuentre protegido deba estar contenido en un Instrumento Público Notarial. Así mismo, en esa línea de ideas Silva (2017) en su artículo científico titulado “La Calificación Registral”. Tiene como objetivo determinar que principios prevalecen al momento de la calificación registral y su posterior inscripción; concluyendo así, que la verificación de legalidad debe ser de acuerdo al acto o derecho inscribible, así como también la verificación de la competencia, verificación de capacidad de los otorgantes y la verificación de representación.

Con respecto al objetivo específico 2, se tiene lo siguiente:

Por consiguiente, en cuanto al objetivo específico 2, la mayoría de entrevistados Gómez, Silva L., Huerta, Contreras, Flores y Cipriano (2019) respondieron que por la falta de

capacitación del personal de la notaría en intervención de algunos actos. A través de los documentos presentados, como por ejemplo la revisión de las partidas literales para verificar quien es el propietario del bien. La informalidad de las transferencias permita la falsificación al no existir una rigurosidad en el control de la documentación y su origen. Del mismo modo, la Corte Superior de Justicia de Lima, en el caso de Rodolfo Orellana Se evidencia que existe el engaño por medio de documentación presentada por los implicados, quien uno de ellos es Rodolfo Orellana Rengifo, que brindó una aparente legalidad de documentos; que, al final se demostró lo contrario. Razón por la cual, en el contenido de la sentencia se hace mención a la dación en pago, que es un método de pago que básicamente supone la entrega de un bien con el fin de cumplir pagos pendientes, o también llamado como una contraprestación de por medio. Por otro lado, también en la sentencia se hace mención a las cartas fianzas, lo cual es un contrato de garantía de cumplimiento de pago de un tercero, que tiene dentro del rol otras 2 partes, la cual es firmado por un banco, o una entidad financiera, y el deudor. Este es representado en un documento emitido por dicho banco a favor de un acreedor. Lo que significa que, si el deudor no puede pagar sus obligaciones, el banco se hará cargo.

Seguidamente, en la doctrina de Peter (2016, p.8) menciona que en el caso de que alguien adquiera un derecho inscrito en el Registro de Propiedad se presume que lo que se encuentra en el Registro es correcto. Aunque la persona que figure en aquel registro no sea el propietario del bien o incluso el titular del derecho. Así mismo, el Registro garantiza la propiedad del adquirente de buena fe por la sola existencia de la inscripción registral. De esta manera el comprador tiene la certeza que quien consta como propietario en el respectivo Registro puede transmitirle el inmueble con todas las formalidades de Ley. Así mismo, en ese orden de ideas, Campos (2016) en su artículo científico titulada “La Ley de la Garantía Mobiliaria”. Tiene como objetivo mantener el régimen mueble-inmueble que trae como consecuencia el establecimiento de diversos registros dependiendo de la naturaleza del bien, lo cual es objeto de inscripción. La metodología que empleó fue enfoque cualitativo, diseño teoría fundamentada y nivel descriptivo. Concluye que lo que se busca evitar es el fraude inmobiliario con respecto a la falsedad genérica de documentación.

Por lo tanto la mayoría de entrevistado respondieron que por la falta de capacitación del personal de la notaría en intervención de algunos actos. A través de los documentos presentados, como por ejemplo la revisión de las partidas literales para verificar quien es el propietario del bien. Del mismo modo, la Corte Superior de Justicia de Lima, en el caso de Rodolfo Orellana, se hace mención a la dación en pago como parte de la falsificación, la cual es un método de pago que básicamente supone la entrega de un bien con el fin de cumplir pagos pendientes, o también llamado como una contraprestación de por medio. Por otro lado, también en la sentencia se hace mención a las cartas fianzas, lo cual es un contrato de garantía de cumplimiento de pago de un tercero, que tiene dentro del rol otras dos partes, la cual es firmado por un banco, o una entidad financiera, y el deudor. Por consiguiente, en la doctrina de Peter (2016, p.8) mencionó que en el caso de que alguien adquiera un derecho inscrito en el Registro de Propiedad se presume que lo que se encuentra en el Registro es correcto. Aunque la persona que figure en aquel registro no sea el propietario del bien o incluso el titular del derecho. Así mismo, en ese orden de ideas, Campos (2016) como se mencionó anteriormente “La Ley de la Garantía Mobiliaria” tiene como objetivo mantener el régimen mueble-inmueble que trae como consecuencia el establecimiento de diversos registros dependiendo de la naturaleza del bien, lo cual es objeto de inscripción.

V. Conclusiones

Finalmente, de la investigación realizada, se han desarrollado las siguientes conclusiones:

PRIMERO. – El fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en el distrito de Los Olivos, esto es, se ha evidenciado que existe una gran problemática latente en nuestra sociedad, como ya se mencionó anteriormente, por lo cual es necesario optar por una medida de seguridad que tutele el derecho de propiedad del ciudadano. Y así, de esta manera, poder salvaguardar aquel derecho, la cual el ciudadano debe proteger. Ya que, se ha demostrado que existe un gran perjuicio hacia la persona que obtuvo el bien de manera lícita, así como también como mencionaron la mayoría de entrevistados se genera una mayor desconfianza hacia las autoridades como son los notarios y registradores.

SEGUNDO. – Así mismo, la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en el distrito de Los Olivos motivo por el cual la finalidad del presente trabajo de investigación es dar a conocer mayores alcances para evitar el tráfico ilícito de terrenos conjuntamente con el fraude inmobiliario que tanto problema lleva consigo. Es por ésta razón que se debe tomar medidas estrictas y necesarias para erradicar dicha problemática. También se debe tener muy en cuenta que el rol del Notario y del Registrador es muy importante, ya que, en efecto son ellos los que deben velar por la seguridad jurídica del derecho de propiedad del ciudadano.

TERCERO. - Por último, la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en el distrito de Los Olivos. Por lo se debe tener muy en cuenta los criterios adoptados en el presente trabajo de investigación, ya que, se ha demostrado que existen medidas de seguridad que puede ayudar al ciudadano a proteger su derecho de propiedad, pero no del todo. Es por ésta razón que al darse esta problemática existen muchos factores que tienen que ver, como la falta de capacitación y poco cuidado al revisar los documentos que se ingresan en notarías y en registros públicos. Sumado a esto, los errores y la falta de control por parte de las autoridades correspondientes hacia los notarios y registradores, ya que, siempre debe estar presente el control para evitar ilícitos en las instituciones que se encargan de tutelar el derecho de propiedad del ciudadano.

VI. Recomendaciones

De la investigación realiza en el presente trabajo, se ha podido dar las siguientes recomendaciones:

PRIMERO.- Se recomienda al Congreso de la República presentar una iniciativa legislativa respecto a la **inscripción obligatoria**, y su consiguiente debate y aprobación por el Pleno previo dictamen de la comisión correspondiente, en vista que existe una problemática real y actual que, a medida del paso del tiempo se va incrementando; teniendo en cuenta que el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en el distrito de Los Olivos, esto es, se ha evidenciado que existe una gran problemática latente en nuestra sociedad, como ya se mencionó anteriormente, por lo cual es necesario optar por una medida de seguridad que tutele el derecho de propiedad del ciudadano.

SEGUNDO. – Se recomienda que se empleen mayores medidas de seguridad en la medida de lo posible para evitar el fraude inmobiliario, y todo lo que ésta conlleva, sabiendo que la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en el distrito de Los Olivos. Motivo por el cual la finalidad del presente trabajo de investigación es brindar una vía de solución a esta problemática; Así como también dar a conocer mayores alcances para para evitar el tráfico ilícito de terrenos.

TERCERO.- Se recomienda que por el momento, los ciudadanos cumplan fehacientemente con las actuales normativas que existen para evitar la existencia de nuevos casos de fraude inmobiliario y/o tráfico ilícito de terrenos, y todas sus problemáticas que ésta conlleva y que en el presente trabajo de investigación se ha detallado. Así como también la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en el distrito de Los Olivos. Por ende, se debe tener muy en cuenta los criterios adoptados en el presente trabajo de investigación, ya que, se ha demostrado que existen medidas de seguridad que puede ayudar al ciudadano a proteger su derecho de propiedad, pero no del todo. Finalmente, esas medidas de seguridad deben ser correctamente empleadas por Notarios y Registradores, ya que, se ha demostrado que existe en nuestro país mafias que se dedican exclusivamente a apropiarse ilícitamente de los bienes inmuebles de las personas.

REFERENCIAS

- Centro de información jurídica en línea (2018). *Sistemas Registrales: Francés, Español, Alemán, Italiano y Australiano*. Convenio de Colegio de Abogados-Universidad de Costa Rica. Recuperado de <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MTUxNA==>
- Peter, L. (2019). *El Procedimiento Registral en Alemania*. Wurzburg: Alemania. Recuperado de <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-31/1175-el-procedimiento-registral-en-alemania-0-5862836694217135>
- Jiménez, B. (2011). *Análisis del Fraude Inmobiliario a La Luz de Nuestra Jurisprudencia*. San José: Costa Rica. Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13270>
- Ruiz, A. (2016). *Fraude Inmobiliario. Utilización de la Inscripción Registral*. Argentina. Recuperado de <https://www.pensamientocivil.com.ar/doctrina/2480-fraude-inmobiliario-utilizacion-inscripcion-registral>
- Sepúlveda, M. (2009). *Inscripción, Posesión y Dominio: El Caso Chileno*. Chile. Recuperado de <http://armasmorel.cl/derechoinmobiliario/inscripcion-posesion-dominio-elcasochileno.pdf>
- Caicedo, E. (2012). *Derecho Inmobiliario Registral y Registro de la Propiedad Inmueble*. Facultad de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana: Colombia. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5620605.pdf>
- Sánchez, L. (2016). *Procedimiento Registral Peruano: Análisis De Su Finalidad*. Lima: Perú.
- Campos, M. (2016). *La Ley de La Garantía Inmobiliaria. A propósito del nuevo régimen de garantías y sus implicancias en el ordenamiento jurídico peruano*. Lima: Perú.

- Arias, O. (2015). *Las Actas Extraprotocolares*. Lima: Perú
- De Prada, J. (2011). *Los Sistemas Notariales Anglosajón y Latino*. México D.F.
- Tambini, M. (2009). *Instrumentos Públicos Extraprotocolares*. Lima: Perú.
- Silva, M. (2014). *La Calificación Registral*. Lima: Perú
- Romero, M. (2015). *Instrumentos Públicos Extraprotocolares*. Notaria, Lima: Perú
- Nuñez, P. (2009). *La Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos en el Perú*. La Perla: Callao-Perú.
- Docavo, D. (2012). *Fraude y Corrupción en El Sector Mobiliario*. Universidad Autónoma de Madrid: España. Recuperado de <https://www.prevencionblanqueo.com/wp-content/uploads/2012/04/fraude-y-corrupcion-en-el-sector-inmobiliario.pdf>
- Paino, A. (2012). *La Función Notarial y la Utilización de La Tecnología De Firmas y Certificados Digitales*. Lima: Perú
- Huanco, H. (2018). *La Seguridad Jurídica de La Propiedad Inmobiliaria en el Perú*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima: Perú. Recuperado de <http://huancoabogados.com/wp-content/uploads/2018/07/HUANCO-Henry-La-seguridad-juridica-de-la-propiedad-inmobiliaria-en-el-Peru.pdf>
- Javier, F. (2017). *¿Sacilegio del Derecho de Propiedad? Fe Pública Registral y Falsificación de Documentos*. Universidad San Martín de Porres, Lima: Perú. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6058752.pdf>

- Martínez, J. (2016). *Introducción Al Derecho Notarial*. Lima: Perú. Recuperado de https://www.elnotariado.com/images_db/noticias_archivos/121-LECTURA%20OBLIGATORIA%20descargar.pdf
- Beltrán, M. (2018). *El Instrumento Notarial*. Ciudad de México: México D.F. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3833/3.pdf>
- Mallqui, M. (2018). *Consideraciones Generales Sobre La Importancia Del Derecho Notarial en El Perú*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima: Perú. Recuperado de <http://www.usat.edu.pe/files/revista/ius/2015-I/paper08.pdf>
- Mendoza, G. (2017). *Apuntes Sobre el Derecho de Propiedad a Patir de Sus Contornos Constitucionales*. Sunarp. Lima: Perú. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile/13803/14427>
- González, G. (2012). *Estudio Preliminar. Derecho Inmobiliario Registral (3° Ed)*. Perú.
- Lucena, C. y Tenga, C. (2018). *Propiedad Registrada ¿Propiedad segura?* Perú. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13445/14073>
- Sánchez, L. (2017). *Registro de La Propiedad Inmueble: La Inseguridad Jurídica del Actual Sistema Registral Peruano en La Inscripción Facultativa*. Perú. Recuperado de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/190cbc8042eff5ef8b03bfd49215945d/13.+REGISTRO+DE+LA+PROPIEDAD+INMUEBLE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=190cbc8042eff5ef8b03bfd49215945d>
- Pérez, R. (2012). *La Seguridad Jurídica como Fundamento de la Actividad Notarial en una Economía de Mercado*. Recuperado de <http://derechogeneral.blogspot.com/2012/02/la-seguridad-juridica-como-fundamento.html>

- González, G. (2016). *Bases Fundamentales del Derecho Registral*. Perú. Recuperado de http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
- Avendaño, J. (2017). *El Derecho De Propiedad en La Constitución*. Perú. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109858.pdf>
- Hernández, R. (2014). *Metodología De La Investigación*. (6ª. ed.). México.
- Roman, V. (2014). *Real estate fraud is real*. HGTV: Canadá. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2232486615?accountid=37408>
- Nuriev, A. (2018). *Characteristics of The Civil Liability of the Notary*. Toluca: México. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2247182259?accountid=37408>
- US Fred News Service (2014). *Former Atascadero Real Estate Developer Pleads Guilty To Defrauding Investors In Central Coast-based Real Estate Fraud Scheme*. Washington D.C: United States. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1524660949?accountid=37408>
- Horton, D. (2017). *Tomorrow's Inheritance: The Frontiers of Estate Planning Formalism*. Boston College School of Law: United States. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1903819909?accountid=37408>
- Ito, S. (2018). *Registration and Credit In Seventeenth-century England*. Cambridge University Press: United Kingdom. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1393592521/abstract/1ACA3F3F650D425EPQ/20?accountid=37408>

- Van Bochove, C. , Deneweth, H. y Zuijderduijn, J. (2015). *Real Estate and Mortgage Finance in England and The Low Countries, 1300–1800*. Cambridge University Press: United Kingdom. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1678495877/abstract/82CA671A061245D7PQ/21?accountid=37408>
- Bloom, J. (2014). *Canadian Cases in Private International Law in 2014 Jurisprudence Canadienne en Matière de droit international privé en 2014*. Cambridge University Press: London. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1908404203?accountid=37408>
- Hamilton-Hart, N. (2017). *The Legal Environment and Incentives for Change in Property Rights Institutions*. Pergamon Press Inc:United States. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1876407293?accountid=37408>
- Totskyi, B. (2014). *Legal Certainty As a Basic Principle Of The Land Law Of Ukraine*. Mykolas Romeris University: Lithuania. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1528289711?accountid=37408>
- Gashi, H. y Berisha, Q. (2017). *Property Rights and Functioning of Judicial System in Kosovo as a Preconditions for Economic Development of the Country*. Universitatea Danubius Galati: Rumanía. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2118379075?accountid=37408>
- Petanaj, E. (2018). *The Registration of the Ownership of the Illegal Objects in Albania*. Academicus shpk Albania: Albania. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2061015916?accountid=37408>

- Theohari, D. (2017). *The Required Form Of A Pre-contract Allowing For a Court Judgment to Stand For a Sale Contract*. Editorial House: Rumanía. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1923721957?accountid=37408>
- Soenaryo, C. (2018). *The Role Of The State On The Private Law Through Notary As a Public Official In Legal System In Indonesia*. Federal Reserve Bank of St Louis: United States. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2189125874?accountid=37408>
- García-Ochoa, D. (2017). *Real State Investments In Spain in The Spotlight*. Euromoney Institutional Investor PLC: United Kingdom. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1923238985?accountid=37408>
- Wesoloski, E. (2015). *Real Property-Remand Required To Determine Quitclaim Deed's Validity*. BridgeTower Media Holding Company: United States. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1724126145?accountid=37408>
- Monkkonen, P. (2016). *Are Civil-law Notaries Rent-seeking Monopolists or Essential Market Intermediaries? Endogenous Development Of a Property Rights Institution in Mexico*. Taylor & Francis Ltd: United Kingdom. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/1850369512?accountid=37408>
- Lavecchia, L. y Stagnaro, C. (2019). *There Ain't No Such Thing as a Free Deed: The Case of Italian Notaries*. Springer Nature B.V: Netherlands. Recuperado de <https://search.proquest.com/docview/2188819634?accountid=37408>

ANEXO Nº 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: “EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS OLIVOS, 2019”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS JURÍDICOS	CATEGORIZACIÓN	MÉTODO
<p>Problema General</p> <p>¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?</p> <p>Problemas Específicos</p> <p>Problema Específico 1:</p> <p>¿De qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?</p> <p>Problema Específico 2:</p> <p>¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.</p> <p>Objetivos Específicos</p> <p>Objetivo Específico 1:</p> <p>Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.</p> <p>Objetivo Específico 2:</p> <p>Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.</p>	<p>Supuesto General</p> <p>El fraude inmobiliario afecta de manera negativa en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en el Los Olivos, 2019 porque incrementa el tráfico ilícito de terrenos vulnerando los sistemas de seguridad en la función notarial y registral.</p> <p>Supuestos Específicos</p> <p>Supuesto Específico 1:</p> <p>La suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial porque se está cometiendo la falta grave de engañar al notario en los actos jurídicos que ante el comparecen.</p> <p>Supuesto Específico 2:</p> <p>La falsificación documentaria se relaciona de manera negativa con la informalidad de transferencia de propiedad porque esto conlleva a acrecentar el perjuicio del derecho de propiedad del ciudadano.</p>	<p>Categoría 1: El fraude inmobiliario en la función notarial.</p> <p>Subcategoría 1: Suplantación de identidad Subcategoría 2: Falsificación documentaria</p> <p>Categoría 2: Seguridad jurídica en el derecho de propiedad.</p> <p>Subcategoría 1: Fe pública notarial Subcategoría 2: Informalidad de transferencia de propiedad</p>	<p>Diseño de Investigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque: Cualitativo - Diseño: Teoría fundamentada - Tipo de investigación: Básica - Nivel de la investigación: Descriptivo <p>Método de muestreo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Población: Distrito de Los Olivos - Muestra: 10 entrevistados <p>Plan de análisis y trayectoria metodológica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Técnica e instrumento de recolección de datos - Técnica: Guía de entrevista y Guía de análisis de fuente documental. - Instrumento: Guía de entrevista y Guía de análisis de fuente documental. <p>Análisis cualitativo de datos:</p> <p>Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético.</p>

Anexo N° 02

Validación de instrumentos



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: J. Kelyne Ingrida Puyana Blanco
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Gua de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Teresa Kuhn J. P. S.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 10 DE JULIO del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 07048849 Telf. 910668278

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Alonzo Humberto Ramos Nicolas
 1.2. Cargo e institución donde labora: UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: _____
 1.4. Autor(A) de Instrumento: _____

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

 Lima, 10 Julio del 2019



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 08646563 Telf.: 997176987

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO UGA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Torib. Kuhn Tiro

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 categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 09 DE Julio del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: 62921953 Telf: 950299770

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Laos Jaramillo Enrique Jordan
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de Tiempo completo UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Torres Kahn Tito

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

SI

95 %

Lima, 09 DE Julio del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 8991151 Telf: 997 201314

[Firma]
Enrique Jordan Laos Jaramillo
ABOGADO DE LIMA
Registro CAL 45000
DR. EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Jorge Herman Cesar
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente en la Universidad Cesar Vallejo
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Caja de Análisis de Fuente Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Lita Torres Caba

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACION	Responde a la formalidad de la investigación.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
-

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

93%

Lima, 15 DE SETIEMBRE del 2019


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31022326 Telf. 965415453

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

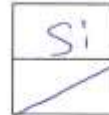
- 1.1. Apellidos y Nombres..... Los Tamayo Enrique Jorcano
 1.2. Cargo e institución donde labora..... PTC - HCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación.....
 1.4. Autor(A) de Instrumento.....

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos													✓
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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



IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

100 %

Lima, 29 DE OCTUBRE del 2019

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09911131 Telf: 992201314

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres..... ACELO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora..... DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación.....
 1.4. Autor(A) de instrumento.....

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

 Lima, 6 DE NOVIEMBRE del 2019

Luca Acejo
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 6021828 Telf. 931 295524

Anexo N° 03

Instrumento de recolección de datos

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado.....

Cargo/Profesión/Grado Académico.....

Institución.....

Lugar..... Fecha..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en los Olivos, 2019?

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Nombre del entrevistado	Sello y firma

Anexo 3.1

Instrumento de entrevista

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado... Dr. Luis Manuel Gómez Verástegui.....

Cargo/Profesión/Grado Académico... Notario de Lfma......

Institución... Notaría Gómez Verástegui.....

Lugar... Los Olivos..... Fecha... 07/10/19..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Afecta y crea perjuicio a la persona que obtuvo el bien con esfuerzo. Así como también reduce confianza por parte de los clientes hacia el Notario.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

Implicaría que se trate de engañar al notario con el fin de lograr un objetivo ilícito. Y sobretodo crea un nivel de retraso en los actos jurídicos tal que los usuarios desconfían del trámite notarial.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

El Derecho de propiedad se puede salvaguardar con la inscripción del bien en los Registros Públicos. Así mismo, determinar taxativamente quien es el propietario del bien para que, de esta manera se pueda defender el derecho de propiedad ante un eventual fraude.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?

Afecta a la desnaturalización de los actos que ante el Notario comparecen. Se debe tener mayor control en este tipo de actos como la suplantación de identidad porque esto perjudica en gran medida al Notario.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

- El sistema biométrico.

- El registro de firmas

- Los títulos archivados y certificados literal.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

- Mediante su firma en la escritura pública.

- Mediante el sistema informático RENIEC (biométrico)

- Comprobación de la identidad inscrita del propietario ante los Registros Públicos.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?

Por la falta de capacitación del personal de la Notaría en la intención de algunos actos.

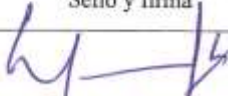
A través de los documentos presentados, como por ejemplo la revisión de los partidos literales para verificar quien es el propietario del bien.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

El uso correcto de la tecnología, así como también
implementación de mecanismos de Verificación de Contratos.
Personal adecuada y capacitada para afrontar el cargo.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Mediante la pérdida de los bienes por medio de contrato privado.
Afecta también a la confianza que deben tener las
personas hacia los Notarios y Registradores.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Dr. Luis Manuel Gómez Verástegui	

Dr. Luis Manuel Gómez Verástegui
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado..... James Welly Contreras Ramos

Cargo/Profesión/Grado Académico..... Abogado

Institución..... Estudio Jurídico "James W. Contreras Ramos"

Lugar..... Los Olivos Fecha..... 04/10/19 Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

- Genera inseguridad y la imposibilidad del uso de los elementos constitutivos del derecho de propiedad al atribuir el dolo a terceros adquirido fraudulentamente.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

- Responsabilidad funcional del notario por no advertir la comisión del fraude.
- Desprestigio y disminuye la función notarial

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

La seguridad jurídica protege y respalda el derecho a la propiedad, sin el primero no se desarrolla el derecho de propiedad.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

- Responsabilidad funcional del notario
- Genera inseguridad jurídica

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

- Control Biométrico.
- Entrevista a los obligados
- Intervención de testigos

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

- Cuando no se pueda dar cumplimiento a la identificación de obligados
- Cuando exista duda sobre la veracidad de la documentación presentada

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?

La informalidad de las transferencias permite la falsificación al no existir una rigurosidad en el control de la documentación y su origen.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

- La Publicidad registral -> la publicidad del derecho de propiedad elimina la falsificación o atribución de propiedad de terceros.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

La informalidad de los documentos de transferencia de propiedad permiten la falsificación de los mismos induciendo a error al tercero al adquirir una propiedad, afectando el derecho del legítimo propietario

Nombre del entrevistado	Sello y firma
James Welly Contreras Rojas	

James W. Contreras Rojas
ABOGADO
REG. CAC. 10484

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado... Dña. Thais Priscila Goñi García

Cargo/Profesión/Grado Académico... Abogada

Institución... Notaría Gómez Vera's to go?

Lugar... Los Olivos Fecha... 09/10/19 Duración...

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Lo que ha generado en los últimos años es mayor desconfianza en cuanto a las transacciones, no ha reducido el número de las mismas. Sin embargo, hoy en día se requiere que los contratos realicen una revisión que no se limita a la información de SUNARP.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

- Considero que el problema, es el retraso en los actos jurídicos.

Más tiempo en la revisión de los documentos que presentan las partes ante el Notario, para ser elevados a Escritura Pública. Existen mecanismos que evita la suplantación de Identidades (como lo es, estar interconectados al sistema RENIEC, control biométrico, intervención de testigos).

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

En el caso concreto de las transacciones (principalmente compra venta), pienso que seguridad jurídica está relacionada con la adquisición bajo el Art. 2074 del Código Civil. En la actualidad, no basta con revisar la copia literal y el título archivado, es necesario hacer una investigación municipal y de hecho, en los vecinos de la zona y todos aquellos, que puedan proporcionar información respecto a la propiedad que se quiere adquirir, y de sus propietarios.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

Genera rechazo con la función notarial, consideran que el Notario se ha coludido con el suplantador, y que se han creado ilícitamente. El problema es que se busque medios alternativos a la fe pública del Notario.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

A. Uso obligatorio del biométrico.
B. Capacitación continua al personal.
C. Ser minuciosos en la contratación del personal.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

En la identificación de personas, debiéndose cumplir y seguir debidamente con el protocolo, para evitar que pueda generarse una suplantación.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?

A pesar de ser un filtro, existe posibilidad que los documentos falsos no sean detectados ante el oficio notarial. Incluso hay situaciones que han sido descubiertos muchos años después, dentro de un proceso penal y/o civil, respectivamente.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

A nivel notarial, los mecanismos preventivos están en la contratación de personal idóneo, y de su constante capacitación. Así como en la elaboración de protocolos para la recepción de documentos, los cuales se vanon adecuados al avance.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Lo que va a generar es que exista miedo o recelo al contratar, que se tardan mas tiempo en realizar las operaciones, y por ende, los precios se elevan. De otro lado, también podría generar que se pierda la confianza en los Notarios y registros Públicos.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Thais Priscila Goni Garcia	

Thais Priscila Goni Garcia
ABOGADA
C.A.L. N° 57418

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado: Milagros Jaqueline Silva Ray

Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogada

Institución: Notaria Gonz. Vazquez

Lugar: Av. Alfonso Bolognesi 3669 Fecha: 20/09/19 Duración:

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

En los casos de los contratos Privados, cuando entregan
Constancia de Posesión emitida por los notarios, no hay
seguridad jurídica ya que puede transferir la misma propiedad sin
este uso

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

En que Ingresos sean en su favor al Notario

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

En todo ya que es parte del derecho.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

Tratando de tener algunos tipos de control sobre las asociaciones y municipios donde se emiten los títulos de propiedad de posesión

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

En la Falsificación de documento.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Milagros Jackelyne Silva Rueda	 MILAGROS JACKELYNE SILVA RUEDA ABOGADA REG. F.A.L. N° 98273-01

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado... Dra. Hilda Julia Huerta Pios.....

Cargo/Profesión/Grado Académico... Juez Civil.....

Institución... Poder Judicial - Juzgado Civil M.B.J. Condevilla.....

Lugar... San Martín de Porres..... Fecha... 03/10/19..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Dado que toda resolución judicial constituye una resolución de carácter de cosa juzgada. Por tanto el fraude inmobiliario no afectaría esas resoluciones. Sin embargo, la afectación sería a la persona quien obtuvo el bien.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

Afectaría a la desnaturalización de la función notarial (engoso), lo cual constituye un delito.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

Mediante las resoluciones judiciales, ya que éstas brindan seguridad jurídica a todo propietario. Dado que, estas constituyen resoluciones de cosa juzgada, y de cumplimiento obligatorio.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

Afecta en los contratos que supuestamente son válidos, son declarados nulos por haberse demostrado la suplantación de identidad de las partes intervinientes.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

- El sistema biométrico
- Asistencia del personal

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

- Cuando existen antecedentes y pruebas irrefutables del titular.
- Mediante el sistema biométrico y cámaras de seguridad.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?


Se relaciona cuando nuestras normas no establecen de manera rigurosa que deben tener los contratos sobre bienes, dando la posibilidad de la falsificación de documentos, dado que en las legalizaciones de firmas no interviene personalmente el Notario, sino que éstos son reemplazados por su personal.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

El mecanismo eficaz es el sistema biométrico que debe usarse cada Notaría, conjuntamente con los documentos originales connotados. Y de esta manera se evitaría la falsificación de documentos.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

La inseguridad de la transferencia, la pérdida de los bienes, el surgimiento del dolo moral y la inestabilidad económica social. Así como también la paralización del tráfico patrimonial.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Dña. Hilda Julia Huerta Ríos	 <p>PODER JUDICIAL HILDA JULIA HUERTA RÍOS JUEZ TITULAR PROVINCIA DE SAN JOSÉ CALLE SUPERIOR DE JUSTICIA EL CANTÓN</p>

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado..... ESTEBAN JULCA YUNYAR.....

Cargo/Profesión/Grado Académico..... ABOGADO - JUEZ CIVIL.....

Institución..... PODER JUDICIAL.....

Lugar..... LOS OLIVOS..... Fecha 04/10/19..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

- GENERA MAYOR CARGA PROCESAL EN EL PODER JUDICIAL, AL INCREMENTAR LOS PROCESOS DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO, INEFICACIA DE ACTO, RESCISIÓN O RESOLUCIÓN CONTRACTUAL DE ACTOS BASADOS EN ACTOS FRAUDULENTOS, ASÍ COMO DENUNCIAS PENALES

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

- DESACREDITA LA FUNCIÓN NOTARIAL, INVOLUCRANDO EN PROCESOS JUDICIALES SOBRE NULIDAD DE ACTO JURIDICO, INSCRIPCIÓN, ASÍ COMO PROCESOS PENALES.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

LA INSCRIPCIÓN NOTARIAL Y REGISTRAL COMO INFORMACIÓN PUBLICITADA SOBRE SER PROPIEDAD OTORGA CONFIANZA Y TRANSMITE SEGURIDAD JURIDICA EN EL TRAFICO INMOBILIARIO

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

EN PRINCIPIO LA AFECTACIÓN RESULTA PATRIMONIAL, PERSONAL Y MORAL, AL SIGNIFICAR DAR "LEGALIDAD APARENTE" A ACTOS SUPLANTADOS QUE CONLLEGAN A AFRONTAR PROCESOS PENALES, CIVILES Y ADMINISTRATIVOS, GENERA LA CORUPCIÓN DE FUNCIONARIOS.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

- EL USO DE LA TECNOLOGÍA, COMO EL EMPLEO DE LAS FIRMAS BIOMÉTRICAS, CON ASISTENCIA PERSONAL DE LOS CONTRATANTES, Y PERSONAL PROFESIONAL CALIFICADO, DEBERÍA IMPLEMENTAR POLÍTICAS ANTISOBORNO Y ANTICORUPCIÓN.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

EN CASOS DE CONTRA EN LAS ANTECEDENTES DE CARÁCTER PÚBLICO Y PRIVADO RELATIVO AL BIEN Y SUS TITULARES, ASÍ COMO DOCUMENTOS DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, Y DENUNCIAR TODAS LAS IRREGULARIDADES CON CUMPLIMIENTO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?



RADICA EN EL HECHO QUE UN BUEN PORCENTAJE DE BIENES INMUEBLES NO SON BIENES INSCRITOS, LA EXISTENCIA DE DIVERSOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN FALTA DE TÍTULOS Y CON DIRECTIVAS A CEJALAS. Y SIN LIBROS DE PADRÓN ACTUALIZADOS. Y LA FALTA DE CULTURA NOTARIAL Y REGISTRAL, ASÍ COMO SE REALIZAN TRANSFERENCIAS SIN ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN EFECTIVA Y REAL.

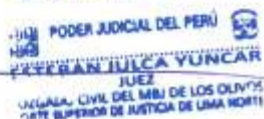
8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

MAJOR DIFUSION SOBRE LOS ALCANCES DEL DER. NOTARIAL Y REGISTRAL. COSTOS AL ALCANCE DE LOS USUARIOS. SOBRE LA PENALIDAD Y SANCION Y DIFUSION, CREA POLITICAS ANTICORUPCION Y ANTISOBORNO. PUBLICAR LISTADO CON FOTOS DE LOS ESTAFADORES.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

- CREA INSEGURIDAD JURIDICA
- ~~BAJA COSTOS DE LOS BIENES~~
- CONSTITUYE UN FRENO AL TRAFICO INMOBILIARIO Y NO ACCESO A LOS CREDITOS HIPOTECARIOS

Nombre del entrevistado	Sello y firma
ESTEBAN JULCA YUNCAR	 



Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado... EDUARDO MANUEL SILVA MUÑOZ

Cargo/Profesión/Grado Académico... ABOGADO

Institución... NOTARÍA GÓMEZ VERÁSTEGUI

Lugar... LOS OLIVOS Fecha... 09/10/19 Duración...

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

EL FRAUDE INMOBILIARIO AFECTA A LA SEGURIDAD JURÍDICA OBLIGÁNDOLA A TOMAR MÁS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, HACIÉNDOLO MÁS ENGORROSO, CON MÁS TRÁMITES, MÁS COSTOS, MÁS BUROCRÁTICO

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

LA FUNCIÓN NOTARIAL BRINDA FE PÚBLICA, ES DECIR QUE EL DOCUMENTO QUE EMITE EL NOTARIO NO SOLO CUMPLE CON LOS PRINCIPIOS DE VERDAD, SINO QUE EL NOTARIO VELA POR LA CAPACIDAD DE LOS OTORGANTES COMO LO AFECTA DUDANDO DE LA VERDAD QUE PLASMA EN SUS DOCUMENTOS

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

SE RELACIONA PORQUE PARA QUE SE EXTIENDA ^{UN DERECHO DE PROPIEDAD} SE HA VERIFICADO QUE LOS OTORGANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS Y FORMALIDADES QUE SEÑALA LA LEY.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

LO AFECTA PORQUE EL OBLIGADO DEL NOTARIO VERIFICA LA VOLUNTAD DE LOS OTORGANTES ANTES DE EXTENDER EL INSTRUMENTO, Y LA SUPPLANTACIÓN NO RECOGE LA VOLUNTAD DEL TITULAR

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

LA PRIMERA ES LA APLICACIÓN DE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS POR EL SISTEMA DE COMPARACIÓN BIOMÉTRICA, LA CONSULTA EN LÍNEA DE DENIER Y DEMÁS REQUISITOS EN EL DER. LOS.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

CUANDO ANTE EL HA MANIFESTADO SU VOLUNTAD DE FORMA INDUBITABLE

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?


DE MUCHAS FORMAS SE DAN LOS FRAUDES, LA MÁS COMÚN ES MEDIANTE LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, LOS CUALES HOY POR SEGUNDO DEBEN SER VERIFICADOS POR EL NOTARIO Y EN ALGUNOS CASOS POR EL MISMO ADQUIRENTE.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

- LAS CONSULTAS EN LINEA DE TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS,
AYUDARÍA A EVITAR DOCUMENTOS FALSOS

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

LA INFORMALIDAD AFECTA LA CORRUPCIÓN Y ESO AFECTA A MUCHAS
PERSONAS QUE NO INSCRIBEN SU PROPIEDAD UNA SOLUCIÓN ES:
QUE EL ESTADO Y GOBIERNOS LOCALES Y GOBIERNO CENTRAL
ORDENEN TÍTULOS DE PROPIEDAD INSCRITOS EN SUNAMP.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
EDUARDO MANUEL SILVA LUCAPI	



Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado... Dr. Elvis Carlos Madridel Poeco

Cargo/Profesión/Grado Académico... Abogado

Institución... Estudio Jurídico

Lugar... Los Olivos Fecha... 09/10/19 Duración...

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Afecta al derecho que tiene la persona sobre su propiedad y desconfianza hacia los Notarios y Registradores.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

Perjudica la función notarial, creando conflictos hacia las personas que no han realizado trámite sobre su bien en ningún momento en alguna oficina notarial.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

A través de lo que publica los Registros Públicos, mediante eso se puede ejercer una defensa sobre el bien inscrito.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

Afecta al derecho que tiene la persona para ejercer la debida sobre su bien inmueble, llevándola a cabo en su pérdida inmediata.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

1) El biométrico que utilizan como medio tecnológico los notarios.
2) Revisión de los partidos listados de SUNAPP.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

En las situaciones en las que se quiere cometer fraude con el fin de traspasar el bien inmueble de una persona, violando la Ley.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?

De manera negativa, al falsificar los documentos se crea un gran perjuicio hacia los titulares que se encargan de proteger el derecho de propiedad del ciudadano.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

Establecer un sistema verificadora y reguladora de los contratos privados que se realizan en los Notarios, esto a través de la tecnología que existe actualmente.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Pérdida a través de la pérdida total de la propiedad que se establece sobre el bien, eliminando y paralizándose el tráfico inmobiliario.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Dr. Elvis Carlos Maldonado Pocco	

Elvis Carlos Maldonado P.
• ABOGADO •
Reg. C.A.L. 61942

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado..... Noemi Apriano Ruiz.....

Cargo/Profesión/Grado Académico..... Directora / Abogada / Magister.....

Institución..... Asesora Integral Ruiz Abogados.....

Lugar..... Los Olivos..... Fecha..... 11/10/19..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Afecta en los trámites coligados de Notarías y Registros Públicos como desconfianza y como falta de fe al Poder Judicial por los numerosos casos que se encuentran.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

Paralización en el tráfico jurídico inmobiliario, incrementando el tráfico ilícito de terrenos a costa de la legalidad que habitan los notarios.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

Lo que publicita los Registros Públicos siendo por tanto lo que se muestra en las copias literales sobre quién es propietario o propietaria del bien inmueble.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en los Olivos, 2019?

Se crea una falta muy grave al metin al Notario, como consecuencia crea instabilidad y mayor carga procesal en los juzgados.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

Las medidas de identificar a quien comete el acto delictivo, a través de la tecnología y del sistema de intermediación digital entre la notaría, RENJEC Y SUNAPP.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

Lo que se encuentre publicitado en Registros Públicos sobre quien es el propietario(a) de dicho bien. Así como también lo que se manifieste establecido en la Escritura Pública.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?


Sabe que muchas personas realizan contratos privados sin antes haber verificado si realmente esa persona que lo vendió el bien es el propietario de dicho bien.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

Crear un sistema de verificación a través de la actualización de todos los predios al nivel nacional para evitar el fraude. Así mismo, la intervención directa del Notario ante actos fraudulentos que puedan perjudicar el derecho de propiedad.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Desnaturaliza el fin de la cadenas que son elevadas a escritura pública y posterior inscripción registral que servirá para defender su derecho de propiedad.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
NOEMI CIPRIANO RUIZ	 NOEMI CIPRIANO RUIZ ABOGADA

REG. CAL N° 64553

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Entrevistado..... Maira C. Flores Guevara.....

Cargo/Profesión/Grado Académico..... Asesora legal / Abogada / Titulada.....

Institución..... Asesoría Integral Ruiz Abogados.....

Lugar..... Los Olivos..... Fecha..... 09/10/2019 Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

1. En su opinión ¿de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta a la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019?

Afecta en la seguridad jurídica ya que las personas perdieron la confianza y la fe en la institución notarial creándose de esta manera una inestabilidad económica.

2. ¿De qué manera el fraude inmobiliario afecta en la función notarial?

Creo dudas en la institución notarial ya que no se podría dar certeza del tráfico inmobiliario, ocasionándose así de esta manera el tráfico ilícito de tierras encareciendo el costo por la adquisición de propiedades inmuebles.

3. ¿De qué manera la seguridad jurídica se relaciona con el derecho de propiedad?

La relación entre seguridad jurídica y el derecho de propiedad es una relación intrínseca; ya que no podría existir un propietario al cual la sociedad respete su titularidad, a este respeto se le denomina; seguridad jurídica.

Objetivo específico 1

Determinar de qué manera la suplantación de identidad afecta a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019.

4. ¿De qué manera afecta la suplantación de identidad a la fe pública notarial en Los Olivos, 2019?

De muchas maneras, crea inestabilidad, actos delictivos, responsabilidades civiles, entre otros.

5. ¿Qué medidas adopta el notario para detectar la suplantación de identidad?

La instalación de biométricos, la consulta de línea de RENIEC y la debida diligencia de identificación.

6. ¿En qué situaciones el notario aplica de manera irrefutable la fe pública notarial para salvaguardar el derecho de propiedad del ciudadano?

Mediante la escritura pública y la publicidad del Derecho Registral.

Objetivo específico 2

Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

7. ¿De qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019?


Se relaciona en el sentido de que una persona cuando no inscribe su propiedad, no existe por parte de la sociedad, certeza y seguridad jurídica de que él sea el titular de la propiedad por ende se genera expectativas erróneas.

8. ¿Qué mecanismo de solución es eficaz para eliminar la falsificación documentaria?

La intervención del notario, la obligación del uso biométrico
y la actualización catastral de todos los predios a nivel
nacional.

9. ¿De qué manera la informalidad de transferencia de propiedad afecta al derecho de propiedad del ciudadano?

Afecta al ciudadano porque se vería envuelto en procesos
Judiciales, en los cuales tendrá que demostrar ser el titular
del predio.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Maira E. Flores Guevara.	

Maira E. Flores Guevara
ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 72577

Anexo 3.2

Instrumento de Análisis de Fuente Documental

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Objetivos General: Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

AUTOR (A): Tito Torres Kahn

FECHA: 12-09-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Resolución Sala Constitucional N° 2809-15 Sala Primera-sentencia N° 84 Caso Chileno	(..) el casacionista alega que compró al amparo de la fe pública registral, pues adquirió, de buena fe, de quien tenía inscrito a su nombre el inmueble. De este modo, aduce, al tenor de lo establecido en el artículo 456 del Código Civil. (...) En este sentido, el contrato celebrado entre los codemandados deviene, absolutamente, nulo, por lo que la pretensión principal en la que se reclama esa nulidad, resulta procedente, como así lo estimó el Tribunal Superior, justificando su decisión, también, en lo dispuesto en la primera parte del artículo 456 cuando dispone que “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. (...) la validez del contrato por medio del cual adquirió el inmueble, a su decir, al amparo de la fe pública registral, tampoco, las argumentaciones que buscan considerarlo como adquirente de buena fe, por cuanto la nulidad absoluta de esa negociación es impuesta legalmente.	Se evidencia que en el vecino país del sur, tiene establecido en su normativa también medidas de seguridad para evitar el tema del fraude inmobiliario que tanto afecta a nuestro país también. Así como también, se encuentra tipificado la inscripción sobre los bienes; así como también su relación con la validez del contrato con la cual nacen. Ya que, como se sabe, al encontrarse un contrato, éste debe contener las voluntades de las partes, para que pueda nacer como contrato mismo. De lo contrario, no podría realizarse los trámites posteriores como lo son elevar a escritura pública y finalmente inscribirlo. Como se detalla en la sentencia del país de Chile, también se encuentran especificados las medidas y/o requisitos que van a servir a posterior para evitar el fraude y dar a conocer con esto un mayor enfoque al origen de las adquisiciones de bienes.	Es muy importante la legislación internacional, ya que, esto va servir para tener muy en cuenta los mecanismos a utilizar para lograr la inscripción en los registros públicos. Así como también, va servir para conocer y/o tener un mayor enfoque de cómo se resuelve en los casos en que existe fraude en los actos o contratos que se encuentran inscritos; ya sea por su validez o suplantación, entrando en este rol la fe pública registral como se encuentra normado en su legislación del país de Chile. Por último, de acuerdo al tipo de contrato que se realice, éste va tener que determinarse bajo la voluntad de las partes que realizan dicho negocio jurídico determinado por ley, que en su caso en específico vendría a ser de acuerdo a lo estipulado por el Código Civil Chileno.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Objetivo Específico 1: Determinar de qué manera el fraude inmobiliario en la función notarial afecta la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

AUTOR (A): Tito Torres Kahn

FECHA: 12-09-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Corte Superior de Justicia de Lima: expediente 26391-2012-0</p> <p>Sentencia de la Corte Superior de Justicia de Lima</p> <p>Caso: Rodolfo Orellana sobre fraude inmobiliario</p> <p>Asunto: Demanda sobre los casos de delito contra la fe pública, falsificación de documentos privados en agravio del estado, SUNARP, Super Intendencia de Banca y Seguros y AFP.</p>	<p>(...) se aprecia que el documento de nombre “Adjudicación de bien inmueble por aporte” de fecha 02 de marzo del 2009, sería un documento elaborado con información que no se ajusta a la realidad, pues su contenido es falso, así la persona que “aporta” el bien figura con un nombre que a la fecha de la presunta aportación no le correspondía, (...) se aprecia una valoración no cierta del presunto monto que tendría el bien citándolo como monto aportado.</p>	<p>Se evidencia una clara demostración de lograr el fin ilícito, evadiendo la ley a toda costa para cometer el fraude y el tráfico ilícito de terrenos. Tal y como se realizó en las investigaciones del caso Orellana, demostrándose posteriormente su culpabilidad, llevando a cabo procesos penales, civiles y administrativos por los actos que cometió. Incluido la vulneración del derecho de propiedad de los terceros que supuestamente tenían salvaguardado frente a confiar en la veracidad de Rodolfo Orellana.</p>	<p>Es importante tener un mayor control sobre este tipo de casos; sobre todo si se trata del derecho de propiedad del ciudadano, y no caer en las mafias que se dedican al tráfico ilícito de terrenos que se han encontrado involucrados con algunos jueces y registradores. Situación que actualmente se encuentra con un mayor control que por cierto no es absoluto, porque sigue existiendo fraude en algunas entidades como en las notarías, en los registros públicos, municipalidades, etc. Es por ésta razón que se quiere mejorar con el fin de eliminar todo tipo de fraude y falsificación de documentos a través de la correcta aplicación de la norma.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019.

Objetivo Específico 2: Determinar de qué manera la falsificación documentaria se relaciona con la informalidad de transferencia de propiedad en Los Olivos, 2019.

AUTOR (A): Tito Torres Kahn

FECHA: 12-09-2019

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Corte Superior de Justicia de Lima: expediente 26391-2012-0</p> <p>Sentencia de la Corte Superior de Justicia de Lima</p> <p>Caso: Rodolfo Orellana sobre fraude inmobiliario</p> <p>Asunto: Demanda sobre los casos de delito contra la fe pública, falsificación de documentos privados en agravio del estado, SUNARP, Super Intendencia de Banca y Seguros y AFP.</p>	<p>(...), se aprecia una circunstancia similar a la anterior en la minuta de “Dación en pago” de inmueble – Terreno constituido por el lote 3A, Fundo Huachipa, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, presuntamente otorgada por Hermogenes Clodomiro Cabrera Sanchez, de fecha 20 de enero de 2010, el mismo que no aparece firmando el mencionado documento, apreciándose que si bien existiría un poder a favor de Jerson Zapata Ríos, se aprecia también que el presunto deudor, se encuentra fallecido de lo que se colige que este documento también resultaría falsificado por parte de los procesados, con la misma intención de hacer creer que tenían solvencia económica que respalde las cartas fianzas emitidas.</p>	<p>Se evidencia que existe el engaño por medio de documentación presentada por los implicados, quien uno de ellos es Rodolfo Orellana Rengifo, que brindó una aparente legalidad de documentos; que, al final se demostró lo contrario. Razón por la cual, en el contenido de la sentencia se hace mención a la dación en pago, que es un método de pago que básicamente supone la entrega de un bien con el fin de cumplir pagos pendientes, o también llamado como una contraprestación de por medio. Por otro lado, también en la sentencia se hace mención a las cartas fianzas, lo cual es un contrato de garantía de cumplimiento de pago de un tercero, que tiene dentro del rol otras 2 partes, la cual es firmado por un banco, o una entidad financiera, y el deudor. Este es representado en un documento emitido por dicho banco a favor de un acreedor. Lo que significa que si el deudor no puede pagar sus obligaciones, el banco se hará cargo.</p>	<p>En la actualidad, nuestra normativa presenta varios vacíos legales, los cuales son aprovechados por las mafias que se dedican al tráfico ilícito de terrenos. Como se mencionó en la sentencia, existe una documentación presentada con presunción de verídica, lo que significa que en un principio no existe sospecha alguna sobre la veracidad de aquel documento. Sin embargo, cuando se detecta que existe una incongruencia entre lo presentado con lo que se ajusta la realidad es ahí cuando comienzan las sospechas y por ese motivo es que se comienza a investigar dicho caso. Finalmente queda demostrado que en nuestra legislación le falta ese mecanismo eficaz y suficiente para erradicar el fraude inmobiliario que tanto perjuicio ha causado no solo a la población, también faltando a la ley que protege el derecho de propiedad del ciudadano.</p>