



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude
inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.°30313**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Contreras Mauricio, Greysi (orcid.org/0000-0001-6208-4746)

ASESORA:

Mgr. Palomino Gonzales, Lutgarda (orcid.org/0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

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

LIMA - PERÚ

2021

Dedicatoria:

A mis padres Nerio Raúl y Consuelo; en agradecimiento por su incondicional apoyo y motivación que han tenido conmigo desde el día que llegue a sus vidas, y que me han permitido culminar esta etapa de mi vida.

Agradecimiento:

A Dios, por permitirme haber llegado a este momento tan importante de mi formación académica, a todos mis docentes de esta etapa universitaria; y a mi asesora Lutgarda por su apoyo para la culminación del presente trabajo de investigación.

Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos	iv
Índice de tablas	v
Índice de figuras	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	14
3.1. Tipo y diseño de investigación	14
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.	15
3.3. Escenario de estudio	15
3.4. Participantes	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	16
3.6. Procedimiento	17
3.7. Rigor científico	17
3.8. Método de análisis de datos	17
3.9. Aspectos éticos	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
V. CONCLUSIONES	28
VI. RECOMENDACIONES	29
REFERENCIAS	30
ANEXOS	

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Matriz de categoría</i>	15
Tabla 2 <i>Entrevistados</i>	16
Tabla 3 <i>Matriz de categorización apriorística</i>	58

Índice de figuras

Figura 1 <i>Principio de fe pública registral</i>	19
Figura 2 <i>Fraude Inmobiliario</i>	20
Figura 3 <i>Oposición y Cancelación de asiento registral</i>	22
Figura 4 <i>Redes de categorías</i>	24
Figura 5 <i>Nube de palabras</i>	25

Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo precisar si la Ley n.º30313 protege y previene al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario, de esta manera se buscó identificar la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario a partir de la vulneración del principio de seguridad jurídica del registro y la protección nuestro sistema jurídico.

La metodología empleada tuvo un enfoque cualitativo, con un tipo básico, el diseño utilizado ha sido fenomenológico, teniendo como escenario de estudio Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) y la Notaria Laos Lama, utilizando la guía de entrevista como instrumentos de recolección de datos. Los cuales fueron interpretados y discutidos con los trabajos previos y las teorías planteadas dentro del marco teórico.

Se concluyó que la Ley n.º30313 es una herramienta bien intencionada pero no es completa por lo que, si tiene ámbitos que permiten vulnerar el derecho de propiedad, recomendando la norma que regula ante el procedimiento registral requiere de una continuidad en el tiempo, lo que generara seguridad jurídica, sugiriendo mayor publicidad de la aplicación de dicha ley y el deber del estado de prever la vulneración del derecho a la propiedad.

Palabras clave: Pública Registral, Fraude Inmobiliario, Supuesto Remedio, Derecho a la Propiedad.

Abstract

The objective of this work is to specify whether Law No. 30313 protects and prevents the third party in good public registry faith within the scope of real estate fraud, in this way it was sought to identify the affectation of the principle of registry public faith in the face of real estate fraud from the violation of the principle of legal security of registration and protection of our legal system.

The methodology used had a qualitative approach, with a basic type, the design used has been phenomenological, taking as a study scenario the National Superintendency of Public Records (Sunarp) and the Laos Lama Notary Public, using the interview guide as instruments for collecting data. data. Which were interpreted and discussed with the previous works and the theories raised within the theoretical framework.

It was concluded that Law No. 30313 is a well-intentioned tool but it is not complete, therefore, if it has areas that allow the violation of property rights, recommending the norm that regulates the registration procedure requires continuity over time, which will generate legal certainty, suggesting greater publicity of the application of said law and the duty of the state to foresee the violation of the right to property.

Keywords: Public Registry, Real Estate Fraud, Supposed Remedy, Right to Property.

I. INTRODUCCIÓN

En los últimos años en Perú, se han registrado casos notables de pérdida de bienes inmuebles a manos de individuos no legítimos, como lo evidencia la situación de Orellana y su red delictiva que se incautó de manera ilícita de 47 propiedades entre 2009 y 2013. Este grupo delictivo aprovechó la colaboración de funcionarios gubernamentales para llevar a cabo sus acciones ilícitas. Como resultado, se ha infringido el derecho a la propiedad, afectando la salvaguardia de la inviolabilidad establecida por la Constitución Política del Perú de 1993. En virtud de estas circunstancias, el principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil de 1984, presenta desafíos significativos para los legítimos propietarios. En consecuencia, la Ley n.º30313 tiene como objetivo prevenir y anular el fraude inmobiliario derivado de la suplantación de identidad o la falsificación de documentos.

A pesar de que la regla se emplea de manera adecuada en varias situaciones, no se aplica de manera uniforme en todos los casos de transferencia de propiedad derivada de un acto ilícito, como la usurpación de la identidad del propietario legítimo y la fabricación de documentos. Esto es expresado por el Tribunal Constitucional en su dictamen del caso N°00018-2015-PI/TC.

Las prácticas delictivas que logran cubrirse dentro de la fe pública registral y de los que se han inscrito, son actos a base de documentos falsificados, documentos auténticos extraídos suplantando la identidad, documentos falsos presentados en procedimientos que declaran o constituyen derechos. Por lo que, el denominador es una vez obtenida la inscripción del acto falso, comienza una cadena legítima de convenios que consolidan la adquisición de un tercero registral de buena fe, cuya posición sea inatacable. (Vásquez, 2018).

En el Perú, el principio de fe pública registral no brinda protección al traslado de riqueza, ya que aquel que adquiere derechos sobre una propiedad se expone a perderla si se declara la ineficacia del título otorgado por el transferente, ya sea por las disposiciones relacionadas con la extinción de dominio o debido a la primacía de la posesión. Esta última se evalúa en relación con la inscripción registral y puede

anularse si el juez considera que el precio de transferencia es injustamente bajo, especialmente si se han realizado múltiples ventas en un corto período de tiempo (Becerra,2020).

En Guatemala, la salvaguardia de terceros compradores se garantiza mediante el principio de fe pública de registral al examinar los datos en el archivo, tanto en el instante de la compra como en el de la transferencia, verificando la autenticidad del cedente para efectuar la transferencia de la propiedad. De manera análoga, el respaldo a la seguridad legal basada en los registros de inscripción se establece en el artículo 1744 del Código Civil de Ecuador (Coca, 2020).

En Cuba, este principio se vincula con el principio de legitimación y se materializa a partir de la emisión de certificados solicitados por los involucrados, dado que las situaciones legales están vinculadas con los hechos o acciones divulgados. Los registros presentados por la entidad se consideran legítimos, ya que, al provenir de funcionarios públicos investidos de fe pública, cuentan con la seguridad de resguardar los intereses del Estado Socialista y de la población en su conjunto (Sánchez, 2015).

En Argentina, la ley orgánica notarial 404, que rige la labor notarial, a través de los artículos 20 al 25 detalla las responsabilidades notariales, sin incluir disposiciones específicas vinculadas a la prevención de fraudes inmobiliarios como parte de dicha función. No obstante, la ley número 17801, que regula el registro de propiedad inmueble, señala en su artículo 4 que la inscripción no garantiza la validez del título ni subsana los defectos que pueda tener conforme a la ley. Esto se relaciona con el principio de legitimación establecido en el artículo 2013 del código civil peruano (Valverde, 2018).

En cuanto a la formulación del problema general del trabajo de investigación ¿De qué manera la Ley n.º30313 protege y previene al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario? Y como problemas específicos: (a) ¿Cuál es la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario?, (b) ¿De qué manera se vulnera la seguridad jurídica del registro ante el fraude inmobiliario?, (c) ¿De qué manera el sistema jurídico peruano protege al propietario legítimo ante el fraude inmobiliario?

La justificación teórica se basa en las estafas inmobiliarias que se viene suscitando antes de ingresar al registro y que tuvo como punto más alto el caso Orellana, por lo que puso en duda la seguridad jurídica que se brinda dentro del registro; respecto a eso, el estado reguló la Ley n°.30313 que evitaría fraudes inmobiliarios relacionados a la adulteración de documentos, suplantación de identidad y en las cuales, involucran otras instituciones como el notariado, el arbitraje y etc. (Rojas, 2018).

La justificación práctica radica en las modificaciones introducidas al artículo 2014 del Código Civil, las cuales buscan proporcionar garantías al transferir bienes inmuebles. A pesar de la continua atención al notariado en cuanto a la verificación de la identidad de los otorgantes mediante la consulta de la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC) y, en el caso de extranjeros, en la Superintendencia Nacional de Migraciones, el legislador no especifica la metodología para implementar estas medidas en áreas carentes de suficiente tecnología. Por ende, resulta necesario llevar a cabo programas recurrentes de modernización tanto en las notarías como en otras entidades gubernamentales (Torre, 2017).

La justificación metodológica menciona que la investigación va a plantear un nuevo método o una nueva estrategia para incrementar conocimiento del tema. (Sánchez, 2015).

La justificación metodológica propone nuevos métodos o una nueva estrategia para producir conocimientos del tema. El estudio que se plantea buscar recientes métodos o técnicas para originar conocimientos. (Santa Cruz, 2015).

En cuanto al objetivo general es: Precisar si la Ley n°.30313 protege y previene al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario. Como objetivos específicos: (a) Identificar la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario, (b) demostrar si se vulnera la seguridad jurídica del registro ante el fraude inmobiliario, (c) identificar si el sistema jurídico peruano protege al propietario legítimo ante el fraude inmobiliario

II. MARCO TEÓRICO

Para el desarrollo de la investigación se tomó diversos trabajos de los cuales se tiene como referencia.

Según Cervantes (2020) se planteó examinar si el fraude inmobiliario en el contexto legal peruano afecta el principio de fe pública registral, utilizando un enfoque descriptivo en su diseño y llegó a la conclusión de que la fe pública registral no respalda las falsificaciones o usurpaciones, incluso cuando se involucra a un tercero de buena fe. Por lo tanto, se enfatiza la importancia de proteger al propietario legítimo.

Rabanal (2020) se propuso ahondar en el principio de fe registral establecido en el artículo 2014 del Código Civil, con el fin de explorar cuestiones polémicas tanto teóricas como prácticas relacionadas con el fraude inmobiliario. La investigación adoptó un enfoque documental de tipo dogmático, llegando a la conclusión de que la fe registral encuentra su origen en la Ley Hipotecaria Española, con su última modificación reflejada en la Ley n.º 30313. En situaciones de fraude inmobiliario, se destacó que la perpetración del delito de falsificación de documentos demanda una manipulación previa que habilite la introducción de información falsa ante las autoridades públicas y su respectivo registro.

Vargas (2020) se formuló examinar la interpretación de la Corte Suprema sobre la buena fe en el proceso de transferencia de bienes inmuebles, utilizando un enfoque funcional-dogmático en su investigación. Su conclusión es que la fe pública registral se presume sin la necesidad de pruebas contrarias en el Registro, por lo tanto, el tercer participante debe corroborar la información registrada para asegurar la buena fe en una transacción inmobiliaria. También se destaca la responsabilidad de verificar la propiedad in situ y revisar el título posesorio del actual poseedor del bien.

Bances (2019) se propuso analizar la actual necesidad de realizar una modificación al artículo 2014 del Código Civil a través de un análisis teórico fundamentado. Llegó a la conclusión de que hay una interpretación y adaptación inapropiadas del principio de fe registral, ya que la Ley n.º30313, y aún antes de ella, respalda de manera incorrecta un título ficticio inscrito que, una vez validado por el registro, se vuelve incuestionable, incluso si se revoca por falsificar

documentos o suplantar identidad. Es así que, el principio de fe registral no debería ser aplicado en situaciones de fraude inmobiliario.

Castañeda (2016) se propuso demostrar que no existe una justificación legal para que un tercero, respaldado por la autenticidad pública registral, adquiera la propiedad inmobiliaria a expensas de la extinción del propietario legítimo mediante un enfoque hermenéutico-jurídico. Su conclusión fue que el artículo 5 de la Ley n.º30313 carece de fundamento legal y es inconstitucional, careciendo también de una base teórica de derecho subjetivo que respalde su validez. En este sentido, resaltó la importancia de priorizar al propietario legítimo sobre el tercero de buena fe registral que adquirió la propiedad a través de la suplantación del propietario mediante documentos falsificados.

Huacha y Tirado (2021) tuvieron como propósito establecer las normas reglamentarias para la interpretación del principio de fe pública registral en casos fraudulentos al traferir de bienes inmuebles. El enfoque utilizado no fue experimental, y concluyeron que las normas reglamentarias para interpretar el principio de fe pública incluyen el derecho de propiedad y el principio de seguridad jurídica registral. En relación con el artículo 2014 del Código Civil modificado, se enfatiza la obligación de verificar los títulos archivados en la inscripción. Por lo tanto, el propósito del principio de fe pública es proporcionar seguridad jurídica con respecto al registro. Sin embargo, señalan que el principio no está diseñado para resolver conflictos de fraude inmobiliario, una problemática frecuente en organizaciones delictivas.

Valverde (2020) tuvo como objetivo analizar las restricciones de la fe pública registral en el contexto del fraude inmobiliario, empleando un enfoque fundamentado. Concluyó que la autenticidad pública registral no otorga la protección adecuada al propietario legítimo, dejándolo en una situación de vulnerabilidad en relación con su derecho de propiedad frente a posibles fraudes inmobiliarios que podrían desposeerlo ilegítimamente de sus activos. Por lo tanto, subraya que la actividad ilícita tiene un impacto negativo en el ámbito inmobiliario al generar incertidumbre en el registro.

Rojas (2017) estudio la función que desempeña el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario a través de un enfoque teórico fundamentado.

Concluyó que el papel del tercero de buena fe sirve como un medio o estrategia para crear una apariencia legal y otorgar seguridad jurídica a terceros que aparentan actuar de buena fe, con el objetivo de despojar ilegítimamente al propietario legítimo de su propiedad.

A continuación, se mencionará los conceptos esenciales del tema, mediante marcos normativos, doctrinas, jurisprudenciales u otros mecanismos.

Cada individuo tiene el derecho a la propiedad, ya sea de manera individual o en colaboración con otros, y no podrá ser privado de sus bienes de manera injusta. (La Declaración Universal de Derechos Humanos [DUDH], 1948, artículo 17).

El derecho a la propiedad privada asegura que todos los individuos tengan el derecho de utilizar y disfrutar de sus bienes inmuebles. Sin embargo, la legislación puede restringir este uso y disfrute en consideración al bienestar social. El privar de los bienes a un individuo únicamente puede ocurrir con una compensación justa, y únicamente en situaciones de beneficio público o interés social, de acuerdo con las condiciones establecidas por la ley. Este principio está consagrado en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos [Pacto de San José], de 1969.

El estado protege el derecho a la propiedad, garantizando que su ejercicio se realice de manera acorde con el bien general y en conformidad con las normativas legales. Nadie puede ser desposeído de sus bienes, a menos que sea por razones de utilidad pública, establecidas por una ley y previo pago de una compensación justa que incluya la reparación de cualquier perjuicio eventual. En caso de que el estado inicie un proceso de expropiación, siempre existe la opción de recurrir al poder judicial para evaluar el valor de la propiedad. (Constitución Política del Perú [C.P.P.], 1993, artículo 70, Perú).

La propiedad no constituye un derecho subjetivo; más bien, representa una garantía institucional que el estado debe asegurar para proteger y respetar al propietario legítimo, permitiéndole ejercer las facultades otorgadas por la ley sin ningún tipo de interferencia. En caso de enfrentar obstáculos, el propietario tiene la

posibilidad de acudir a los mecanismos de defensa que el marco legal proporciona (Escajadillo, 2017).

La propiedad representa el derecho otorgado sobre un objeto, concediendo las facultades para obtener de manera exclusiva el bien, aprovechándolo y empleándolo con las restricciones que el objeto le impone (Orrego, 2015).

La propiedad constituye el derecho patrimonial más significativo que contiene garantías para resguardar y traspasar dicho bien, así como disfrutarlo, disponerlo, y gozar los frutos que se obtienen del bien. (Vidal, 2015).

Cuando se obtiene una propiedad, generalmente está vinculado con la adquisición, la herencia o la tenencia, aspectos que son reconocidos y evaluados dentro del marco legal en Perú (Gonzales, 2015).

En relación con la transferencia de la propiedad de un bien inmueble, La sola obligación de vender un inmueble específico confiere al acreedor la titularidad del mismo, a menos que exista una disposición legal o un acuerdo que establezca lo contrario (Código Civil [C.C.], 1984, artículo 949, Perú).

El tercero que, de manera honesta, adquiere a cambio un derecho de la persona que aparece en el registro con la autorización para otorgarlo, conserva su adquisición una vez que se ha registrado su derecho, incluso si posteriormente se anula, rescinde, cancela o resuelve el derecho del otorgante por razones que no estén registradas en los asientos registrales y los títulos archivados que lo respaldan. Se presume la buena fe del individuo mientras no se demuestre que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (C.C., 1984, artículo 2014, Perú).

La referencia al artículo anterior se remonta al Código Civil de 1936, que trata sobre el registro de propiedad inmueble. Estipula que los actos realizados o los contratos otorgados por la persona que tiene las facultades legales registradas no se anularán en relación con el contrato por compensación, aunque se anule el derecho del otorgante del título previo no registrado o por motivos que no estén explícitamente indicados en dicho registro (Ley 8305 de 1936, artículo 1052, Perú).

El fundamento de inspiración del artículo 2014 del Código Civil tiene su origen en la Ley Hipotecaria Española, el cual refiere: Si un tercero de buena fe obtiene algún derecho de una persona que figura en el registro con la capacidad

para transferirlo, su adquisición se mantendrá una vez que se registre su derecho, incluso si posteriormente se anula o resuelve el derecho del otorgante por razones no registradas. La buena fe del tercero se presume y cuando no se demuestre que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (Ley Hipotecaria de 1946, artículo 34, España).

Se entiende que el tercero de buena fe pública registral mientras no se pruebe que no tenía conocimiento del anacronismo del registro bastara que actúe de acuerdo con la normativa revisando la inscripción y título archivado. (Jurista Editores, 2016).

El presupuesto El requisito para la forma del artículo 2014 del Código Civil y la presencia del tercero se basa en un supuesto contrato de compraventa entre D y E que presenta una causa de resolución. A pesar de ello, E logra registrar su titularidad en el registro sin hacer mención de la causa de resolución, lo que lleva a que F celebre un contrato con E, confiando en que este es el dueño legítimo. En este contexto, F se considera el tercero según lo estipulado en el artículo 2014, lo que resulta inapropiado para la relación jurídica existente entre D y E (Vargas, 2020).

Las condiciones para que el comprador esté amparado por la autenticidad pública registral son los siguientes: La buena fe implica que el tercero no tiene conocimiento de la falta de precisión en el registro. Un título oneroso implica que, para la adquisición, debe existir un monto asociado a la transacción. Comprar a un titular registrado implica confiar en el registro, donde el tercero debe negociar con alguien que tenga las facultades suficientes para transferir según el registro. La inscripción del derecho adquirido sobre los actos de propiedad tiene un efecto declarativo. En caso de inexactitud en el registro, el tercero debe realizar un análisis del registro en relación con los asientos de inscripción y los títulos archivados que lo respaldan (Rojas, 2019).

Es relevante destacar que una de las consecuencias jurídicas del principio de fe pública registral es la certeza jurídica que debe derivar y proporcionar a través de la confianza generada por el registro, dado que este registra y consigna un derecho que debe originarse a partir de un título que implica una transacción onerosa (Damián, 2018, p. 18).

La Ley n.º30313 establece que la buena fe del tercero debe ser dirigida no únicamente hacia los datos de los registros, sino también hacia los documentos archivados (Arata, 2017).

El derecho de inscripción declarativo, no se podrá considerar la oponibilidad frente a terceros, debido a la ausencia de seguridad jurídica, pese al peligro de perder su propiedad. Gonzales (como se citó por Buitrón y Cruz, 2019).

En relación al derecho comparado, comprende que el principio de fe pública registral, como expresión del principio de legitimación, implica que los registros de la partida se considerarán veraces y surtirán efectos hasta que sean corregidos o declarados inválidos. Por ende, aquel que adquiera de buena fe un bien a cambio y lo registre basándose en esa información registral deberá contar con protección en el caso de que esa información resulte ser inexacta debido a factores externos al registro que sean ajenos y desconocidos para dicho adquirente (Coca, 2020).

El fraude inmobiliario se inicia mediante la creación de documentos públicos fraudulentos, los cuales son manipulados para simular una transferencia de propiedad del propietario legítimo. Posteriormente, se presenta en el registro el título falso y se incorpora al sistema de las entidades encargadas de salvaguardar la propiedad (Cervantes, 2020).

La falsificación de documentos es un delito, ya que al adulterar un documento público para que posterior se ingrese a SUNARP, tipificado en artículo 427 del código penal. Ante ello la norma menciona que debe existir un perjuicio del documento adulterado donde el propietario legítimo no manifiesta su voluntad de enajenar su bien, pese a ello se falsifica un documento. (Escajadillo, 2017).

Las categorías predominantes de fraude que surgen en nuestro país debido a los mercados inmobiliarios online existen anuncios falsos, el supuesto propietario menciona que se encuentra fuera del país y por ello no puede enseñar el bien. (Pacheco, 2019).

El notario es la figura que cuenta con la autorización para conceder a alguien la capacidad de formalizar una escritura pública, un acto que, al ser otorgado por el mismo, conserva su naturaleza de ser una acción voluntaria llevada a cabo por

individuos o entidades legales con el propósito de establecer, cambiar, extinguir y transferir derechos y obligaciones (Martínez, 2016).

En el ámbito notarial y registral, algunos de sus representantes han participado de alguna manera en el fraude inmobiliario, ya que ambos tienen la capacidad de proporcionar cierto grado de seguridad jurídica. A pesar de esto, han surgido cada vez más métodos para adquirir ilícitamente un bien inmueble a través de documentos manipulados que resultan en la inscripción de acciones irregulares (Gonzales, 2017).

La figura notarial surge de la necesidad de certificar algunos actos, contratos y eventos que tienen lugar frente a él, dado que resulta impracticable que todos tengan presencia en el acto. De esta manera, el notario se convierte en una entidad fundamental al ofrecer garantías de autenticidad, imparcialidad y confiabilidad (Sotomayor, según se menciona en Torres, 2017).

Este incidente de fraude inmobiliario condujo a la promulgación de la Ley N° 30313, la cual se dio a conocer en el Diario "El Peruano" el 26 de marzo de 2015, bajo el título " Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049" (Méndez, 2015).

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) como misión de brindar seguridad jurídica a los usuarios ha ido implementando mecanismos antes de la Ley n°. 30313, como la quinta y sexta disposición complementaria del Decreto Legislativo 1049 desarrollada mediante la directiva N°315- 2013-SUNARP/SN que hace referencia a las anotaciones preventivas por presuntas falsificación de partes o escrituras públicas por suplantación de identidad de dichos otorgantes; si de ser el caso, el notario tiene el plazo de 3 días hábiles desde tomar conocimiento para solicitar una anotación preventiva cuya duración será de 1 año contado desde la fecha de presentación. Si durante ese periodo se presenta una demanda judicial, la correlación se establecerá en función de la fecha de presentación (Huanco, 2018).

Mediante la directiva N° 06-2013-SUNARP/SN se puso a disposición de manera gratuita el servicio de Alerta Registral que le permite al titular registral estar informado sobre la presentación de títulos para la inscripción ante la partida registral, cuya información le llegará al correo electrónico o número de celular ingresado más no le permitirá intervenir en el procedimiento registral. (Resolución N° 170-2013-SUNARP).

De acuerdo con la directiva N° 001-2012-SUNARP/SN, el procedimiento de bloqueo de registros es el mecanismo para notificar la identificación en el ámbito registral de la presencia de un asiento registrado en base a documentos presumiblemente falsificados. Esta medida solo es aplicable en situaciones donde se detectan documentos provenientes de instrumentos públicos notariales, resoluciones administrativas, resoluciones judiciales o laudos arbitrales. La denuncia puede ser presentada por el interesado, cualquier empleado público o servidor de SUNARP que tenga conocimiento de la irregularidad, y debe ser dirigida a la Jefatura Zonal. La duración de la anotación de bloqueo es de 120 días hábiles, contados a partir del siguiente día hábil a la extensión de la anotación en el registro correspondiente (Resolución N° 19-2012-SUNARP).

En la directiva N° 08-2013-SUNARP/SN se hace referencia a la paralización temporal de partidas de propiedades, un procedimiento que permite que el poseedor registrado, de manera voluntaria mediante una escritura pública, detenga la inscripción de cualquier acto de disposición, carga o gravamen en la partida de un bien inmueble por un periodo máximo de 10 años sin su consentimiento. Sin embargo, esta restricción no se aplica en casos de mandatos judiciales, actos administrativos, decisiones arbitrales, entre otros. Si el poseedor registrado decide levantar la paralización, también llevará a cabo dicho proceso mediante una escritura pública (Resolución N° 314-2013-SUNARP).

Antes de que se promulgara la Ley n° 30313 no existía un mecanismo para frenar un proceso de registro, ya que se trata de un procedimiento no contencioso. (Huanco,2015).

La ley n°.30313 instaura dos procedimientos registrales a) oposición al procedimiento registral en trámite y b) la solicitud de cancelación del asiento

registral ya inscrito ambos casos tienen que tener las causales de suplantación de identidad o falsificación de documentos; en el supuesto a) la solicitud debe ser presentada por los sujetos legitimados tales como (notario, cónsul, juez, arbitro o funcionario público) en este caso el perjudicado es decir el legítimo propietario no tiene la facultad de interrumpir el procedimiento registral empero si presentar la denuncia ante los sujetos legitimados para luego presentarlas al tribunal registral o al registrador; en el supuesto b) también la solicitud debe ser presentada por los mismos sujetos legitimados del caso a) y debe dirigirse hacia el jefe zonal de SUNARP. (Huanco, 2018).

El reglamento asociado a la ley n°.30313 establece que la alerta registral representa un mecanismo preventivo para el propietario legítimo. Ante esta situación, el usuario perjudicado, al tener conocimiento de ello, presenta la denuncia ante el sujeto autorizado. Simultáneamente, debe acudir al registro y presentar su denuncia por mesa de partes, adjuntando el documento notarial o una copia autenticada por un fedatario de la oficina registral. Este proceso implica una triple responsabilidad para el usuario afectado: obtener una copia del título en proceso en el registro, presentar la denuncia ante el sujeto autorizado y regresar al registro para informar que la denuncia ha sido presentada. Esta serie de acciones genera una incertidumbre que el usuario debe afrontar, contribuyendo a una percepción distorsionada de la seguridad jurídica registral (Cocchella, 2017).

El 5 de marzo de 2020, se emitió la resolución correspondiente al expediente n° 00018- 2015-PI/TC, la cual trata sobre la configuración del tercero de buena fe. En este contexto, se interpuso una acción de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la primera disposición complementaria y modificatoria de la ley n°.30313, argumentando que la aplicación de dichas disposiciones estaría respaldando los actos ilícitos de las organizaciones delictivas inmobiliarias en casos de donde se han falsificado documentos y suplantando identidades, a favor del tercero de buena fe y en vulneración del propietario legítimo (Coca, 2020).

El Tribunal Constitucional argumenta en su punto 52 que el derecho de propiedad y el principio de seguridad jurídica implican afirmar que, en situaciones donde el propietario ha sido inequívocamente víctima de la falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para que se configure la buena fe del

tercero, es necesario que cumpla con los requisitos establecidos por el artículo 2014 del código civil y también verificar que la conducta que adopte sea diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta su registro y consecuente inscripción (Sentencia N° 00018-2015-PI/TC).

De igual manera, en el argumento 54, se establece que, para que la buena fe del tercero se configure, debe ser imposible para la población en general identificar la inexactitud del registro en situaciones donde se han falsificado documentos o suplantado identidades (Sentencia N° 00018-2015-PI/TC).

En referencia al título en trámite 2021- 2738548 en materia de inscripción compra venta se ha generado una oposición al procedimiento registral por falsificación de documentos que manifiesta que se realizó una inscripción de poderes bajo el número de título 2021- 2343597 por lo que, el usuario ha tenido que presentar la cancelación del asiento y oponerse al título en trámite; por cuanto la oposición ha sido presentada en mesa de partes el 28 de octubre y el registrador se manifestó mediante la observación al título en trámite 2021- 2738548 el 17 de noviembre lo cual suspende el trámite.

En referencia al título 2021- 2309299 que solicita la cancelación de la partida registral N*40006761 asiento C0001 mediante el título archivado 2021- 1045078, el usuario manifiesta que mediante falsificación documentaria a sido despojado de su propiedad dicha solicitud ha sido presentada el 26 de agosto cuya calificación registral ha sido tacha especial ya que la cancelación de asiento registral como lo menciona el artículo 4 de la ley n°.30313 solo es presentada por los sujetos legitimados.

Es fundamental resaltar que, desde el 22 de marzo de 2021, los instrumentos notariales o duplicados autenticados, según lo apropiado a la índole y formalidad del acto, que se emitan con rúbrica digital, serán gestionados a través del Sistema de Intermediación Digital de la SUNARP, abreviado como SID-SUNARP (Resolución N° 034 -2021-SUNARP/SA).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Espinoza (2015) menciona que la investigación de tipo básica consiste en incrementar los conocimientos científicos, ya que este tipo de investigación es esencial a largo plazo.

Mamani (2014) señala acerca de la investigación básica, también conocida como pura, que se refiere a aquella en la que los conocimientos no se adquieren de manera inmediata, sino que se acumulan gradualmente. Aunque esto no implica que no estén relacionados con la práctica o los resultados, eventualmente, podrían ser utilizados para propósitos específicos en el futuro.

Hernández et. al (2018) expresan acerca del diseño fenomenológico que su propósito es investigar, describir y comprender las experiencias relacionadas con la investigación, así como identificar los elementos comunes de estas vivencias. Este enfoque se origina desde la formulación del problema y puede variar, reflejando la rica diversidad de la investigación fenomenológica, que es esencialmente una narrativa que describe las experiencias comunes y distintas de las personas.

Andrade et al. (2018) señalan que la metodología cualitativa es un tipo de investigación que prescinde de medidas numéricas, ya que se basa en entrevistas, descripciones, experiencias de los investigadores y herramientas cualitativas. Este enfoque busca abordar las preguntas de investigación a lo largo del proceso de investigación, destacando la importancia de su desarrollo en este contexto.

Sánchez (2019) menciona que la perspectiva cualitativa se apoya en pruebas que guían la exploración detallada del estudio con el propósito de entenderlo y explicarlo mediante la utilización de métodos y técnicas derivadas.

Andrade et al. (2018) señalan acerca del método inductivo que es el proceso de pensamiento que parte de la observación de situaciones específicas hacia conclusiones más amplias, inicia con afirmaciones particulares para luego generalizar a partir de un conjunto de pruebas.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Para el desarrollo de la investigación se utilizan las siguientes categorías y subcategorías.

Tabla 1

Matriz de categorías

Categorías	Sub Categorías	Criterio 1	Criterio 2
Derecho a la propiedad Rodríguez Larraín (2018)	Formas de adquirir una propiedad Coca Guzmán (2020)	Acto jurídico Gonzáles Laca (2017)	Nulidad de acto jurídico Quispe Huamán (2018)
Principios Registrales Guerra Macedo (2015)	Principio de fe publica Arata Solís (2017)	Principio de prioridad Rodríguez Velarde (2018)	Principio de seguridad jurídica Gonzales Barron (2016)
Fraude inmobiliario Gonzales Barrón (2017)	Legítimo propietario Escajadillo Chimayco (2016)	Falsificación de documentos Padilla Diestra (2018)	Suplantación de identidad Montapertom (2018)

3.3. Escenario de estudio

Abanto (2014) señala que el escenario de estudio debe tener en cuenta el ambiente físico o entorno, describiendo el acceso y distribución del ambiente social.

Se tendrá como escenario de estudio Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) y la Notaria Laos Lama.

3.4. Participantes

Para la presente investigación se tendrá a participantes especializados en el tema por lo que nos brindaran su punto de vista y experiencia acerca el tema de investigación.

Tabla 2

Entrevistados

Edad	Nombres y Apellidos	y Cargo y/o Grado	Institución y/o Estudio
32	Meli Oblitas Saldaña	Certificadora	Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp)
54	Bernardo Ñañez Salazar	Abogado	Notaria Laos Lama
55	Walter Caycho Figueroa	Registrador de la Zona Registral IX – Sede Lima	Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp)
49	Javier Rojas Torres	Coordinaron de Orientación	Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp)

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Andrade et al. (2018) abordan la metodología de investigación al referirse a la encuesta como una técnica utilizada para investigar y recopilar opiniones a través de preguntas estructuradas relacionadas con el tema en cuestión. La formulación de estas preguntas en relación con el tema de investigación busca garantizar la objetividad de las respuestas.

En lo que respecta a las técnicas de recolección nos permitirá recopilar información para dar respuesta a la problemática, así plantear nuestras

conclusiones y brindar recomendaciones. Nuestra técnica utilizada será la entrevista que está conformada por 7 preguntas abiertas para que el entrevistado manifieste su punto de vista en base a los objetivos de la investigación.

3.6. Procedimientos

El procedimiento de esta investigación es mediante la ubicación de documentos y referencias bibliográficas, de los cuales se emplearon diversas fuentes bibliográficas desde abril hasta julio del presente año, por lo que se uso diversas plataformas virtuales como Google Academy, Jurista Editores, LP Pasión por el derecho, Mendeley, entre otros; adoptamos términos específicos para recolectar la información necesaria para la investigación.

3.7. Rigor científico

Hernández et al. (2010) se refiere a la conformación de reconstrucciones teóricas y la búsqueda de coherencia entre las interpretaciones, utilizando la credibilidad, la conformabilidad y la transferibilidad o aplicabilidad.

3.8. Método de análisis de datos

Muñoz (2016) destaca que Atlas.ti es una herramienta que respalda la investigación cualitativa, especialmente en el análisis de la información para simplificar la comprensión e interpretación de sentidos y significados. Es esencial presentar la estructura operativa para facilitar la comprensión de las diversas opciones de esta herramienta, ya que suele derivar de un análisis documental en el que la investigación utiliza fuentes de información compuestas por diversos tipos de documentos que deben recopilarse, categorizarse, organizar y almacenarse.

3.9. Aspectos éticos

En la realización de este proyecto de investigación, se procedió a la recopilación de datos y recursos materiales con total transparencia. Se prestó atención a la propiedad intelectual, cumpliendo con las normas APA al emplear

fuentes fidedignas como revistas, libros, tesis y jurisprudencia. La selección de estos materiales se llevó a cabo siguiendo los principios éticos establecidos. Con el propósito de garantizar la autenticidad del trabajo, se aplicaron citas y referencias bibliográficas conforme a las Normas APA (Séptima edición) como referencia. Asimismo, se hizo uso de la plataforma Turnitin como medida preventiva contra el plagio de autores.

IV. RESULTADO Y DISCUSION

A continuación, se describirán los resultados conseguidos a través del análisis de las guías entrevistas,

Categoría 1

Figura 1

Principio de fe pública registral



La primera persona entrevistada, expresó que el principio de fe pública registral se establece principalmente para contraponer al tercero que adquiere, basándose en la presunción de que toda persona tiene conocimiento de lo registrado. Por ello, este artículo no ampara al tercero que actúa de mala fe, especialmente en casos de falsedad o suplantación de identidad, donde se intenta eludir el sistema de transferencia de propiedad aprovechándose de la confianza pública del registro. En este sentido, los profesionales del ámbito son quienes desvían el propósito genuino de esta protección.

En relación con el segundo entrevistado, expresó que el principio de fe pública registral no está incluido en las dimensiones del fraude inmobiliario. Argumentó que el principio de buena fe pública registral es uno de los fundamentos esenciales en los que se sustenta el derecho al llevar a cabo cualquier tipo de transferencia de bienes inmuebles.

Asimismo, el tercer entrevistado argumentó que el artículo 2014 del Código Civil no se ubica en los límites del fraude inmobiliario. Desde su punto de vista, interpreta el principio de fe pública registral como una expresión del principio de legitimación. Esto implica que, si un tercero adquiere de buena fe algún bien a título

oneroso y lo inscribe basándose en información registral precisa y adecuada, debería contar con protección en caso de que dicha información sea precisa.

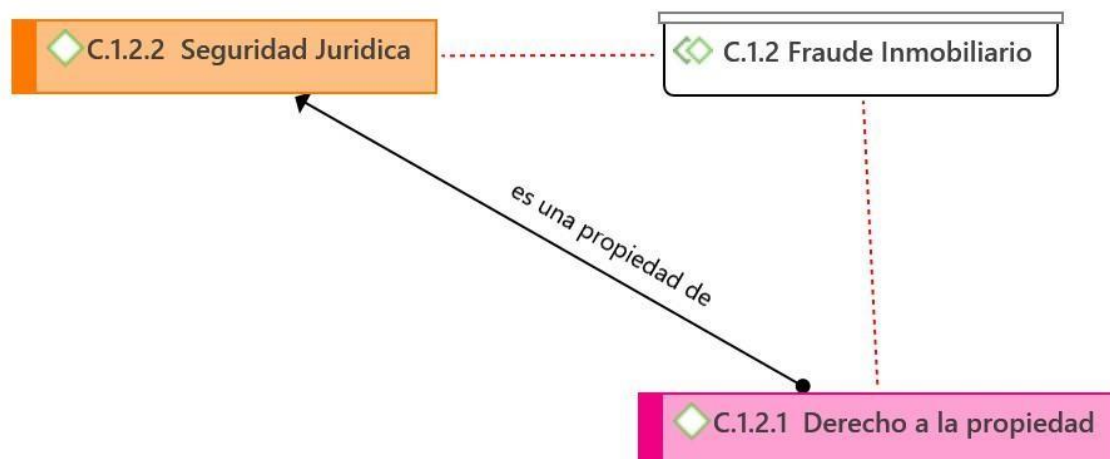
Así también, el cuarto entrevistado explico que, Es un tema complejo, por cuanto la modificación del artículo 2014 del Código Civil, a mi parecer lo que pretende es cimentar el principio de fe pública registral, que es uno de los pilares del sistema registral inmobiliario, es decir, fortalecer la Institución del Registro Público; pero ello es bastante complicado, por cuanto las situaciones en la vida real, no son estáticas o inamovibles, por cuanto como lo ha señalado el Tribunal Constitucional y el Poder Judicial, no solo la lectura literal de dicho artículo nos puede llevar a concluir la buena fe del tercero adquirente, sino existen otras consideraciones que se deben tomar en cuenta para medir dicha buena fe, como por ejemplo la posesión, lo cual no es evaluado por el Registro.

En conclusión, si podría encontrarse dentro de los alcances del fraude inmobiliario, si es un caso complejo y se lleva a cabo una interpretación literal de dicho artículo, sin tener en cuenta otros aspectos externos al Registro.

Categoría 2

Figura 2

Fraude Inmobiliario



El primer entrevistado manifestó que el Sistema de Intermediación Digital (SIDSUNARP) desempeña un papel fundamental en la prevención del fraude, ya que facilita al notario la presentación electrónica, firma digital y envío al registro de

documentos. Esta acción reduce de manera significativa la posibilidad de presentar documentos falsificados al registro al eliminar la necesidad de papel ("cero papeles"), lo que fortalece la integridad y autenticidad de la documentación.

Asimismo, el segundo entrevistado señaló que el SID representa uno de los mecanismos que contribuye a prevenir el fraude inmobiliario, dado que facilita la presentación electrónica de documentos, impidiendo que la documentación se presente de manera física y garantizando que, durante el proceso de presentación documentaria, esta sea transmitida directamente por el notario a la SUNARP sin posibilidad de adulteración.

El tercer entrevistado expresó que el SID-SUNARP tiene la capacidad de prevenir el fraude inmobiliario, ya que se trata de una plataforma digital y una herramienta tecnológica específicamente diseñada para gestionar la inscripción de actos o contratos. Este sistema realiza un cruce de información con otras entidades como la Sunat, el Colegio de Notarios, Reniec, entre otras, mediante la presentación electrónica de documentos que cuentan con la firma digital del notario. Este proceso proporciona seguridad jurídica a los usuarios. En relación al derecho de propiedad y al principio de seguridad jurídica, es relevante señalar que, en casos donde el propietario ha sido de manera comprobada víctima de la falsificación de documentos o la suplantación de identidad, la manifestación de la buena fe por parte del tercero implica haber demostrado un comportamiento diligente y cuidadoso desde la celebración del acto jurídico hasta su registro. Esto incluye, por ejemplo, una exhaustiva revisión de los registros y títulos archivados.

El principio de fe pública no contradice el principio de seguridad jurídica, ya que la fe pública implica la presunción de veracidad en los actos y contratos que han sido autorizados por un notario, según lo dispuesto por la ley. Estos dos principios están estrechamente vinculados, ya que la seguridad jurídica garantiza la confianza de los ciudadanos en el cumplimiento y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes, así como en la fe pública otorgada por los notarios.

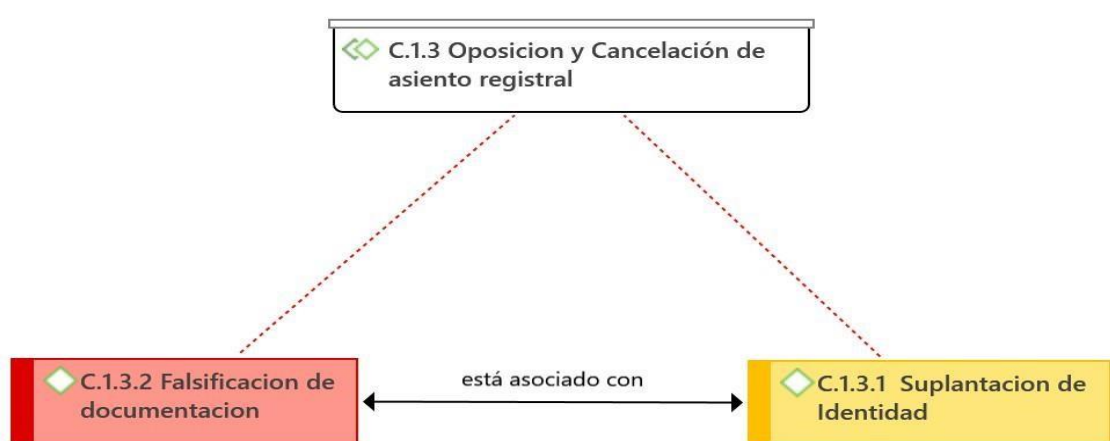
Con respecto al cuarto entrevistado explicó, La SUNARP, en el devenir del tiempo y con todos los temas de falsificación y fraudes inmobiliarios, en que se ha utilizado el registro de predios, para su comisión, ha venido desarrollando

herramientas tecnológicas para evitar los mismos, tales como la alerta registral, Bloqueo por presunta falsificación de documentos, Buzón Anticorrupción, Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, Módulo del Sistema Notario, entre otras; y ahora último el sistema de presentación de títulos por plataforma y firma digital SID – SUNARP.

También menciona que, esta plataforma definitivamente va a prevenir la presentación de títulos falsos que ingresan al Registro provenientes de sede notarial u otra institución autorizada (SBN, Municipalidades, entre otros), pero definitivamente, no puede corregir, el fraude, suplantación o falsificación que se puede dentro de la Notaría u otra Institución (lo que debe ser corregido a través de otros mecanismos), además de no poder corregir, los errores preexistentes en el propio Registro. Debe tenerse en cuenta, que este tipo de desarrollo tecnológico requieren de constante actualización, caso contrario, puede ser vulnerado en su integridad, lo que conllevaría a la falsificación de la documentación que por esta vía se presenta.

Figura 3

Oposición y Cancelación de asiento registral



El primer entrevistado resaltó que, a pesar de que la ley N° 30313 ha facilitado la identificación de títulos para su registro, no respalda acciones ilegales. Más bien, esta ley no compromete el derecho de propiedad; al contrario, ayuda a prevenir y neutralizar prácticas fraudulentas que ponen en riesgo la seguridad

jurídica de los ciudadanos, especialmente en casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos presentados ante el Registro.

De manera similar, el segundo entrevistado aseguró que la presente legislación no quebranta el derecho a la propiedad; por el contrario, proporciona protección ante posibles casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos. Ofrece una vía más expedita para la cancelación de un registro, brindando una alternativa para corregir irregularidades tanto administrativa como registralmente, inicialmente evitando recurrir a instancias judiciales. La Ley N°30313 ha demostrado ser efectiva en la prevención de actividades ilícitas, ya sea por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Cabe destacar que el Tribunal Constitucional ha clarificado los parámetros legales correspondientes a cada situación respecto al derecho de propiedad y al tercero de buena fe.

Asimismo; el tercer entrevistado argumenta la ley N° 30313 no respalda de ninguna manera actos ilícitos al tercero adquirente de buena fe, lo que debe ser el estado es que la propiedad debe ser protegida contra cualquier violación. En caso de que la propiedad del verdadero propietario se vea afectada debido a fallas en el sistema registral, el Estado tiene la responsabilidad de devolver la propiedad al propietario legítimo y compensar al tercero de buena fe. Antes de la Ley N° 30313, se protegía a los terceros de buena fe y esta ley continúa protegiendo a aquellos que aparentemente adquieren de buena fe.

Hoy en día, las mafias y traficantes de bienes inmuebles siguen haciendo de las suyas, para contrarrestar estos actos, SUNARP ha creado la alerta registral, con la finalidad de que el verdadero propietario tome conocimiento del acto o actos que se van a llevar a cabo en su propiedad.

También se ha incorporado otro mecanismo para prevenir el delito, como lo es la inmovilización de la partida de predios, en el cual tanto los registros públicos como las notarías se esfuerzan para impedir la continuidad de los fraudes inmobiliarios. El Tribunal ha señalado que la normativa establecida busca establecer condiciones en las cuales el tercero de buena fe adquiere la propiedad en situaciones en las que el legítimo propietario ha sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad, lo cual afecta significativamente la seguridad jurídica otorgada por el registro. Con respecto al cuarto entrevistado enfatizo que la ley N° 30313, como herramienta administrativa ayuda a parar los

actos ilícitos en una primera instancia, antes de su inscripción o cuando la inscripción se ha realizado, pero todavía no ha afectado a terceros adquirentes; sin embargo, con la modificación del art. 2014 del Código Civil, no protege a los propietarios estafados, luego de que se ha realizado transferencias posteriores, transgrediendo de cierta forma la protección al derecho de propiedad que otorga el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Recalcar que la ley ha dado respuesta solo de manera parcial, por cuanto solo da respuesta temprana a este tipo de problemas, pero como hemos señalado, cuando el tema es más complejo o se han producido transferencias posteriores, ya no tiene respuestas para estos supuestos, es más, como se ha señalado otorga una protección adicional al tercero de buena fe (según su redacción literal, sea diligente o no).

Teniendo en cuenta que el Tribunal Constitucional con la sentencia del expediente N° 00018-2015 no ha resuelto del todo la presunta violación al derecho de propiedad, tanto así que tiene tres votos en discordia, por cuanto es un tema complejo, y como se ha señalado en la propia resolución (y con referencia a casaciones judiciales), no solo basta con la lectura del artículo 2014 del Código Civil, sino se requiere de la evaluación de otros aspectos, con los que se pueda verificar la buena fe del tercero adquirente, lo cual como se ha señalado, no puede ser evaluado por el Registro, sino por otras instituciones (poder judicial), por lo que, como hemos dicho la Ley 30313, es una norma incompleta.

Figura 4

Red general de categorías

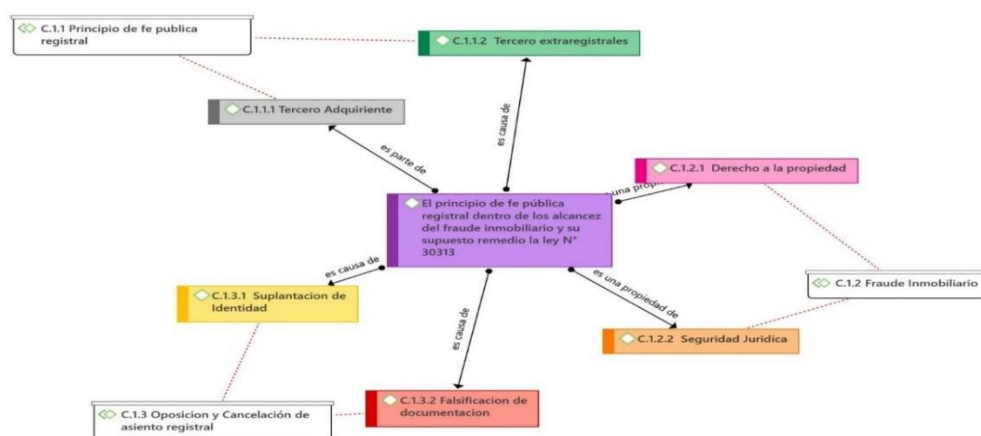
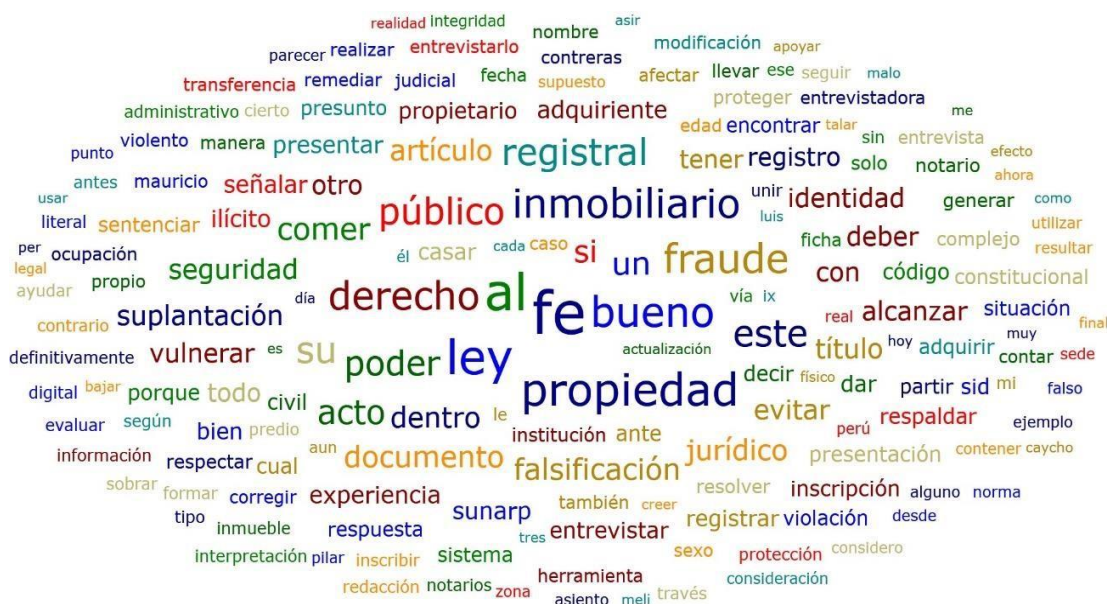


Figura 5

Nube de palabras



A continuación, se discutirán los resultados obtenidos con las teorías y los trabajos previos desarrolladas en la presente investigación.

En relación con el principio de fe pública registral, no se ve totalmente afectado por el fraude inmobiliario en el marco jurídico peruano. Es necesario señalar que, con la modificación del artículo 2014, no solo la interpretación literal de dicho artículo nos conduce a la conclusión de la buena fe del tercero adquirente. También existen otras consideraciones a tener en cuenta para evaluar dicha buena fe, como, por ejemplo, la posesión, la cual no es evaluada por el Registro. Además, este principio se amplió al contenido de los títulos archivados, lo que genera un problema adicional tanto para el usuario como para el propio operador registral, como lo menciona Rojas (2019). La inexactitud en el Registro implica que el tercero debe realizar un análisis del registro a partir de los asientos de inscripción y títulos archivados que lo respalden, como señala Cervantes (2020). Se concluye que la fe pública registral no ampara las falsificaciones o suplantaciones, incluso cuando se invoque la condición de tercero de buena fe, por lo que se debe dar prioridad al propietario legítimo.

La ley n°30313 afecta el derecho de propiedad del tercero legitimado que ha obtenido una propiedad y está registrado en el respectivo registro, según se especifica en la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo del Notariado. Conforme a la autoridad otorgada a los Notarios, al identificar inscripciones respaldadas en instrumentos notariales presumiblemente falsificados, tienen la facultad de presentar la solicitud de anotación preventiva, incluso si ya hay registrado un tercero que ha adquirido la propiedad del inmueble. En este contexto, según Castañeda (2016), no existe una justificación jurídica válida para que el tercero de fe pública registral, adquirido mediante fraude inmobiliario, despoje al propietario legítimo de su propiedad. Por lo tanto, se debe dar prioridad al propietario legítimo sobre el tercero de buena fe registral que obtuvo la propiedad a través de la suplantación del propietario mediante documentación falsificada.

Destacar que (Vidal, 2015) señala que la propiedad representa el principal derecho patrimonial que incorpora salvaguardias para resguardar y transferir dicho activo, además de permitir su disfrute, disposición y el goce de los frutos generados por el bien.

Antes de la promulgación de la ley N° 30313, se presentaron discrepancias en el amparo al tercero de buena fe registral; sin embargo, la redacción no resulta la más adecuada, considerando la premura que llevó a la aprobación de la ley N° 30313 (por el caso Orellana) y las limitaciones inherentes al Registro. Esto se debe a que solo ofrece respuestas inmediatas a este tipo de inconvenientes, pero, como hemos indicado, cuando la situación es más compleja o ha habido transferencias ulteriores, ya no brinda soluciones para estos casos. Además, como se ha mencionado, otorga una protección adicional al tercero de buena fe, según su redacción literal, independientemente de si actúa diligentemente o no.

Como señala (Huanco, 2018), previo a la promulgación de la Ley N° 30313, no había la opción de detener un proceso de inscripción registral, dado que este era un procedimiento no contencioso.

A lo largo del tiempo y en respuesta a las problemáticas relacionadas con la falsificación y los fraudes inmobiliarios que han empleado el registro de predios con fines ilícitos, la SUNARP ha implementado diversas herramientas tecnológicas para

prevenirlos. Entre estas se encuentran la alerta registral, el bloqueo por presunta falsificación de documentos, el Buzón Anticorrupción, la Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, el Módulo del Sistema Notario, y más recientemente, el sistema de presentación de títulos por plataforma y firma digital SID – SUNARP. En concordancia con lo expuesto por (Cervantes Huaman, 2020), el fraude inicia a partir de documentos públicos que aparentan ser auténticos (títulos de propiedad falsificados, constituyendo un delito contra la fe pública). Estos documentos son manipulados para simular una transferencia de propiedad del dueño legítimo al falsificador, aunque dicha transferencia nunca ocurrió. El falsificador registra este título falso e introduce la información en el sistema a través de las instituciones encargadas de garantizar la propiedad. La aplicación continua del SID-SUNARP contribuye a mitigar el riesgo de fraude inmobiliario al evitar la inserción de documentos fraudulentos en el sistema.

V. CONCLUSIONES

1.- La Ley n.º30313 protege y previene en parte al tercero de buena fe pública registral ya que existió buena intención en la promulgación, pero que la redacción no es la más acertada, debe señalarse que con la modificación del artículo 2014, también se extendió este principio al contenido de los títulos archivados, lo cual genera un problema adicional al usuario y al propio operador registral, por cuanto, siendo una institución centenaria, el Registro de Predios, tiene una cantidad de vicios ocultos dentro de los títulos archivados que sustentaron las inscripciones; respecto de los cuales, incluso no sabemos el mérito o consideración que le dio el registrador público, que calificó el título en su oportunidad.

2.- El principio de fe pública no transgrede el principio de seguridad jurídica, ya que la fe pública se refiere a la suposición de autenticidad en los actos y acuerdos respaldados por un Notario, según lo establecido por la legislación. De manera similar, ambos principios están interrelacionados, puesto que la seguridad jurídica respalda la confianza que los ciudadanos pueden depositar en el cumplimiento y el respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normativas válidas y actuales, así como en la fe pública otorgada por los Notarios.

3.- La modificación del artículo 2014 del Código Civil, en mi opinión, busca consolidar el principio de fe pública registral, fundamental en el sistema registral inmobiliario, es decir, reforzar la institución del Registro Público. Sin embargo, esto resulta bastante complejo, dado que las situaciones en la vida real no son estáticas ni inmutables. Como han indicado tanto el Tribunal Constitucional como el Poder Judicial, la buena fe del tercero adquirente no se puede deducir únicamente de la lectura literal de dicho artículo; se deben considerar otros aspectos para evaluar dicha buena fe, como, por ejemplo, la posesión, un factor que el Registro no examina.

4.- Ley n.º30313 vulnera el derecho de propiedad del tercero legitimado que haya adquirido una propiedad y figure inscrito en el registro respectivo, como herramienta administrativa ayuda a parar los actos ilícitos en una primera instancia, antes de su inscripción o cuando la inscripción se ha realizado, pero todavía no ha afectado a terceros adquirentes.

VI. RECOMENDACIONES

Con la promulgación de la ley N° 30313, ha dado cierta respuesta ante el tráfico de propiedad, pero debemos tener en cuenta que la calificación registral, una actividad característica de la seguridad jurídica es imprescindible que los usuarios deben conocer pero no se ha publicitado de forma correcta la aplicación de dicha ley ya que su reglamento menciona todo en cuanto a la aplicación empero en la praxis no coincide y dificulta poder usar la ley como medio de defensa ante el derecho vulnerado.

Los registros públicos cumplen una función importante, en la medida que dota de seguridad jurídica a los actos que publicitan, dicho ello los aplicativos como SIGUELO SUNARP - ALERTA REGISTRAL Y SUNARP TE PROTEGE facilita a la protección, pero debemos reconocer que la publicidad de dichos aplicativos no es usada por los usuarios lo que le dificulta hacer uso de dicha seguridad jurídica que debe garantizar.

La cancelación y oposición de un asiento registral ya sea en trámite o en calificación registral debe ser publicitado más allá del reglamento por que se ha venido verificando que un tercero extra registral presenta dicha solicitud cuando claramente en dicho reglamento menciona el procedimiento de utilización, por lo que debemos hacer hincapié que SUNARP no está facilitando del todo el procedimiento registral.

El fraude inmobiliario se genera antes de la solicitud de inscripción de un título por lo que el estado debe buscar la formas prever este delito ya que con el devenir del tiempo las mafias buscan más formas de burlar ciertamente al registro y es ahí donde el estado debe atacar.

REFERENCIAS

Abanto, W. (2014) Diseño y Desarrollo del Proyecto de Investigación. Guía de aprendizaje. Recuperado de:

https://www.academia.edu/30430586/DISE%C3%91O_Y_DESARROLLO_D_EL_PROYECTO_DE_INVESTIGACI%C3%93N_GU%C3%8DA_DE_APRENDIZAJE

Álvarez, A. (2020). Justificación de la investigación. Universidad de Lima, Facultad de Ciencias Empresariales y Económicas, Carrera de Negocios Internacionales. Recuperado de:

<https://hdl.handle.net/20.500.12724/10821>

Bances, Y. C. (2019). *El Principio de Fe Pública Registral en los Título Fraudulentos Inscritos* [Tesis para optar el título de Abogado Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].

https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2300/1/TL_BancesYesque_nCarlos.pdf

Becerra, M. (2020). ¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos? A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional y el caso del tercero de buena fe. *La ley El Ángulo Legal de la Noticia*.

<https://laley.pe/art/9960/por-que-no-debe-aplicarse-la-fe-publica-registralcuando-existen-actos-fraudulentos-a-proposito-de-la-sentencia-del-tribunalconstitucional-y-el-caso-del-tercero-de-buena-fe>

Buitron, S. y Cruz, F. (2019)_"La Relación Entre La Naturaleza Del Derecho A La Inscripción Registral Y La Compraventa De Bienes Inmuebles, En El Distrito De Villa El Salvador, 2017 – 2018. [Tesis para optar el título de Abogado Universidad Autónoma del Perú].

[%20Helvert%20Junior.pdf](#)

- Castañeda, C. (2016) *La no adquisición del bien inmueble a partir del fraude inmobiliario* [Tesis para optar el título de Abogado Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].
- Cervantes, M. (2020) Tesis Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano. [file:///C:/Users/Greysi/Downloads/IV_FDE_312_TE_Cervantes_Huaman_2020\(6\).pdf](file:///C:/Users/Greysi/Downloads/IV_FDE_312_TE_Cervantes_Huaman_2020%20(6).pdf)
- Coca, S. (2020). El principio de fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil). *Lp Pasión por el derecho*
<https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>
- Constitución Política del Perú. Lima: C.R.
- Código Civil Peruano (2016) Lima, J.E
- Escajadillo, F (2017). *¿Sacrilégio Del Derecho De Propiedad Fe Pública Registral Y Falsificación De Documentos?*
<https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/2381>
- España. Ley Hipotecaria de 1946. La Ley Hipotecaria que regula el mercado hipotecario en España
- Gonzales, G. (2015). La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad: Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario. Lima, Perú: El Búho
- Gonzales, G. (2017). Contratación Inmobiliaria y Protección Registral (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L. Recuperado el 04 de noviembre de 2018
- Gonzales, G. (2016). Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial (2 ed ed.). Lima, Peru: Gaceta Juridica S.A.
- Gonzales, G. (s.f). Principios registra/es Obtenido de http://www.derechocambiosocial.com/revistao26/constitucion_y_principios_registrales. Pdf

- Gonzales, G. (2015). La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad. Lima: Gaceta jurídica.
- Huacha, M. y Tirado, E. (2021). Reglas Normativas del Principio de la Buena Fe Pública registral en los Actos Fraudulentos de Transferencia de Bienes Inmuebles, Tesis Para Obtener El Título Profesional De Abogado <https://es.scribd.com/document/584926134/Tesis-Huaccha-Tirado>
- Hernández. R, y Mendoza. C, (2018). Metodología de la investigación, las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. Editorial McGraw-Hill Interamericana.
- Hernández. R, (2014). Metodología de la investigación. Editorial McGraw-Hill Interamericana.
- Pajares, M. (2016). El fraude inmobiliario frente al sistema registral peruano. Revista del Colegio de registradores del Perú
- Perú. Ley 30313 de 2015. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documento y modificatoria del Código Civil y el Dec. Leg. 1049
- Perú. Reglamento de la Ley 30313 de 2016. Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.
- Rabanal, D. (2020) La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018- 2015-PI/TC Trabajo De Investigación Para Obtener El Grado De Bachiller En Derecho http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/18626/Rabanal_Flori%a1n_Fe%20P%bablica%20Registral_casos_fraude1.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Reglamento General de Registros Públicos. (2012). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%20C3%9Anico%2000rdenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%ABlicos.Pdf>

Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. (22 de mayo de 2012). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp

Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 170 -2013-SUNARP-SN. (23 de julio de 2013). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1660207/RES.%20170-2013-SUNARP-SN.pdf?v=1612756985>

Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 19-2012-SUNARP-SN. (28 de febrero de 2012). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1649095-019-2012sunarp-sn>

Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 314 -2013-SUNARP-SN. (11 de diciembre de 2012). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1643893-314-2012sunarp-gg>

Resolución del Superintendente Nacional de los registros públicos N° 34 -2021-SUNARP-SN. (19 de marzo de 2021). Recuperado del sitio de internet del Sistema Peruano de Información Jurídica. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/1764063-034-2021sunarp-sa>

Rojas, F. (2017) El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, (Tesis de postgrado, Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú). <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/24068>

- Sánchez, Z. (2015) Justificación de una investigación
<http://ri.utn.edu.mx/bitstream/handle/123456789/235/03%20Justificaci%C3%B3n%20de%20una%20investigaci%C3%B3n.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Sánchez, A. (2015). *Principios de funcionamiento del Registro del Estado Civil en Cuba. Trabajo de diploma en opción del título de licenciado en Derecho*. Holguín: Universidad de Holguín.
- Santa Cruz, F. (2015). Justificación de la investigación Recuperado de:
<http://florfanyasantacruz.blogspot.pe/2015/09/justificacion-de-lainvestigacion.html>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2017). Sepa cómo prevenir un fraude inmobiliario. Recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2017/01/12/sepacomoprevenir-un-fraude-inmobiliario>
- Torre Janampa, M. (2017). *La fe pública registral vista desde la Ley N° 30313*.
- Tuyume, B. (2016). La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de la doble venta y la fe pública registral (tesis de pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo.
- Vásquez, J. (2018). La fe pública registral y la inscripción de títulos fraudulentos en el Perú ideas para la reconstrucción de un sistema registral peruano. *Derecho Crítico Pensamiento & Praxis Social* <https://derechocritico.com/la-fe-publica-registral-y-la-inscripcion-de-titulosfraudulentos-en-el-peru-ideas-para-la-reconstruccion-de-un-sistemaregistral-peruano/>
- Vidal, R. (2015). El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Vidal, R. (s.f.). El Sistema de la transferencia de la propiedad Inmueble en el derecho civil peruano. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B04/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHOCIVI](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B04/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHOCIVI)

ANEXOS

Anexo A

Matriz de metodología de investigación

Titulo	Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivo Específicos
<p>El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313</p>	<p>¿De qué manera la Ley n.º30313 protege al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario?</p>	<p>¿Cuál es la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario?</p> <p>¿El principio de fe pública registral protege al tercero adquirente ante una anotación preventiva?</p> <p>¿De qué manera el sistema jurídico peruano protege al propietario legítimo ante un fraude inmobiliario?</p>	<p>Comprender si la Ley n.º30313 protege al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario.</p>	<p>Determinar cuál es la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario.</p> <p>Analizar si el principio de fe pública registral protege al tercero adquirente ante una anotación preventiva.</p> <p>Precisar si el sistema jurídico peruano protege al propietario legítimo ante un fraude inmobiliario.</p>

Anexo B FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313

Nombre del entrevistado:

Edad:

Sexo: Masculino

Ocupación:

Entrevistadora: Greysi Contreras Mauricio

Fecha de la entrevista: 27/09/2021

Entrevistarlo respecto:

- 1.- ¿Considera usted que el artículo 2014 del Código Civil se encuentra dentro de los alcances del fraude inmobiliario?
- 2.- ¿Considera usted que la Ley n°30313 vulnera el derecho de la propiedad?
- 3.- ¿Considera usted que SID - SUNARP evita el fraude inmobiliario?
- 4.- ¿Considera usted el principio de fe pública violenta al principio de seguridad jurídica?
- 5.- ¿En base a su experiencia, considera usted que la Ley n°30313 respalda un acto ilícito que genera un derecho de propiedad al tercero adquirente de buena fe?
- 6.- ¿En base a su experiencia considera usted que la Ley n° 30313 ha dado respuesta ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad?
- 7.- ¿Considera usted que la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015 a resuelto la presunta violación al derecho de propiedad por parte del tercero de buena fe?

Anexo B

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313

Nombre del entrevistado: Luis Alberto Caycho Figueroa

Edad: 46 años

Sexo: Masculino

Ocupación: Registrador encargado de Zona Registral N° IX - Sede Lima

Entrevistadora: Greysi Contreras Mauricio

Fecha de la entrevista: 27/09/2021

Entrevistarlo respecto:

1.- ¿Considera usted que el artículo 2014 del Código Civil se encuentra dentro de los alcances del fraude inmobiliario?

Es un tema complejo, por cuanto la modificación del artículo 2014 del Código Civil, a mi parecer lo que pretende es cimentar el principio de fe pública registral, que es uno de los pilares del sistema registral inmobiliario, es decir, fortalecer la Institución del Registro Público; pero ello es bastante complicado, por cuanto las situaciones en la vida real, no son estáticas o inamovibles, por cuanto como lo ha señalado el Tribunal Constitucional y el Poder Judicial, no solo la lectura literal de dicho artículo nos puede llevar a concluir la buena fe del tercero adquirente, sino existen otras consideraciones que se deben tomar en cuenta para medir dicha buena fe, como por ejemplo la posesión, lo cual no es evaluado por el Registro.

Adicionalmente, debe señalarse que con la modificación del artículo 2014, también se extendió este principio al contenido de los títulos archivados, lo cual genera un problema adicional al usuario y al propio operador registral, por cuanto, siendo una institución centenaria, el Registro de Predios, tiene una cantidad de vicios ocultos dentro de los títulos archivados que sustentaron las inscripciones; respecto de los cuales, incluso no sabemos el mérito o consideración que le dio el registrador público, que calificó el título en su oportunidad.

Por lo señalado, considero que si existió buena intención en la modificación de este artículo, pero que la redacción no es la más acertada, teniendo en cuenta la premura que llevo a la aprobación de la Ley 30313 (por el caso Orellana) y a las propias limitaciones del Registro.

En conclusión, si podría encontrarse dentro de los alcances del fraude inmobiliario, si es un caso complejo y se lleva a cabo una interpretación literal de dicho artículo, sin tener en cuenta otros aspectos externos al Registro.

2.- ¿Considera usted que la Ley n°30313 vulnera el derecho de la propiedad?

Como señale en el punto anterior, la Ley 30313 me parece que es bien intencionada, pero no es completa (y creo que no puede hacerlo), por lo que si tiene ámbitos que van a permitir vulnerar el derecho de propiedad en situaciones más complejas; en cambio en situaciones más simples y de rápida resolución, si es una herramienta administrativa útil, para paralizar fraudes inmobiliarios a través del registro de predios.

3.- ¿Considera usted que SID - SUNARP evita el fraude inmobiliario?

La SUNARP, en el devenir del tiempo y con todos los temas de falsificación y fraudes inmobiliarios, en que se ha utilizado el registro de predios, para su comisión, ha venido desarrollando herramientas tecnológicas para evitar los mismos, tales como la alerta registral, Bloqueo por presunta falsificación de documentos, Buzón Anticorrupción, Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, Módulo del Sistema Notario, entre otras; y ahora último el sistema de presentación de títulos por plataforma y firma digital SID – SUNARP.

Esta plataforma definitivamente va a prevenir la presentación de títulos falsos que ingresan al Registro provenientes de sede notarial u otra institución autorizada (SBN, Municipalidades, entre otros), pero definitivamente, no puede corregir, el fraude, suplantación o falsificación que se puede dentro de la Notaría u otra Institución (lo que debe ser corregido a través de otros mecanismos), además de no poder corregir, los errores preexistentes en el propio Registro.

También debe tenerse en cuenta, que este tipo de desarrollo tecnológico requieren de constante actualización, caso contrario, puede ser vulnerado en su integridad, lo que conllevaría a la falsificación de la documentación que por esta vía se presenta.

4.- ¿Considera usted el principio de fe pública violenta al principio de seguridad jurídica?

Por todo lo antes señalado, considero que no vulnera el principio de seguridad jurídica, pero si considero que el principio de fe pública registral, es incompleto, no solo en su redacción; sino ello también se debe, a que no podría abarcar todas las situaciones que se presentan en la vida real, las cuales no pueden ser evaluados en sede registral (al ser un procedimiento no contencioso, salvo los apersonamientos previstos en la Ley 30313), sino en vía jurisdiccional; el inconveniente en estos casos, siempre va a ser la demora en la adopción de medidas que aseguren los derechos vulnerados de los propietarios afectados por el fraude inmobiliario

5.- ¿En base a su experiencia, considera usted que la Ley n°30313 respalda un acto ilícito que genera un derecho de propiedad al tercero adquirente de buena fe? Consideró que la Ley 30313, como herramienta administrativa ayuda a parar los actos ilícitos en una primera instancia, antes de su inscripción o cuando la inscripción se ha realizado, pero todavía no ha afectado a terceros adquirentes; sin embargo, con la modificación del art. 2014 del Código Civil, no protege a los propietarios estafados, luego de que se ha realizado transferencias posteriores, transgrediendo de cierta forma la protección al derecho de propiedad que otorga el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

6.- ¿En base a su experiencia considera usted que la Ley n° 30313 ha dado respuesta ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad?

Solo de manera parcial, por cuanto solo da respuesta temprana a este tipo de problemas, pero como hemos señalado, cuando el tema es más complejo o se han producido transferencias posteriores, ya no tiene respuestas para estos supuestos, es más, como se ha señalado otorga una protección adicional al tercero de buena fe (según su redacción literal, sea diligente o no).

7.- ¿Considera usted que la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015 a resuelto la presunta violación al derecho de propiedad por parte del tercero de buena fe?

Definitivamente no, tanto así que tiene tres votos en discordia, por cuanto es un tema complejo, y como se ha señalado en la propia resolución (y con referencia a casaciones judiciales), no solo basta con la lectura del artículo 2014 del Código Civil, sino se requiere de la evaluación de otros aspectos, con los que se pueda verificar la buena fe del tercero adquirente, lo cual como se ha señalado, no puede ser evaluado por el Registro, sino por otras instituciones (poder judicial), por lo que, como hemos dicho la Ley 30313, es una norma incompleta.


Luis Alberto Caycho Figueroa
Dni: 10811956

LUIS CAYCHO FIGUEROA
Registrador Público (a)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Luis Alberto Caycho Figueroa

DNI: N° 10811956

Anexo B

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: El principio de la fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su remedio la ley n.º30313

Nombre del entrevistado: Javier Oswaldo Rojas Torres

Edad: 38

Sexo: Masculino

Ocupación: Coordinador de Orientación de Zona Registral N°IX – Sede Lima

Entrevistadora: Greysi Contreras Mauricio

Fecha de entrevista: 27/09/2021

Entrevistarle respecto:

1.- ¿Considera usted que el artículo 2014 del Código Civil se encuentra dentro de los alcances del Fraude inmobiliario?

Considero que no se encuentra dentro de los alcances del fraude inmobiliario, ya que el **Principio de buena fe pública registral** es de los pilares fundamentales en el que se apoya el derecho al momento de hacer algún tipo de transferencia inmobiliaria.

2.- ¿Considera usted la Ley n°30313 vulnera el derecho de la propiedad?

No considero que la presente ley vulnere el derecho de la propiedad, contrariu sensu, la resguardo ante un posible caso de suplantación de identidad o falsificación de documentos, toda vez que nos ofrece una vía más rápida para cancelar un asiento registral.

3.- ¿Considera usted que SID – SUNARP evita el fraude inmobiliario?

El SID es uno de los mecanismos que ayuda a evitar el fraude inmobiliario, ya que permite la presentación de documentos por internet, evitando que la documentación sea presentada de manera física y que en el trayecto de la presentación documentaria, éste sea remitido exclusivamente por el notario hacia la SUNARP y no sea adulterado de alguna manera.

4.- ¿Considera usted el principio de fe pública violenta al principio de seguridad jurídica?

Considero que no, ya que el principio de la buena fe pública es una manifestación del principio de legitimación, es decir, el contenido de los asientos se presumirá cierto y producirá efectos mientras no sean rectificadas o declarados inválidos

5.- ¿En base a su experiencia, considera usted que la Ley n°30313 respalda un acto ilícito que genera un derecho de propiedad al tercero adquirente de buena fe?

Considero que la Ley n°30313 no respalda un acto ilícito, sino todo lo contrario, trata de dar una opción para que en caso se detecte alguna irregularidad, ésta pueda corregida administrativa y registral, evitando en principio tener que acudir a una instancia judicial.

6.- ¿En base a su experiencia considera usted que la ley n° 30313 ha dado respuestas ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad?

En mi experiencia considero que la Ley n°30313 si ha dado resultados positivos para evitar actos ilícitos ya sea por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

7.-Considera usted que la sentencia del tribunal Constitucional N° 00018-2015 a resuelto la presunta violación al derecho de propiedad por parte del tercero de buena fe?

Desde mi punto de vista, esta sentencia del Tribunal Constitucional ha realizado aclaraciones sobre el derecho de propiedad y el tercero de buena fe, colocando los paradigmas legales correspondientes a cada situación.



Javier Oswaldo Rojas Torres
Dni: 41639683

Javier Oswaldo Rojas Torres
DNI:41639683

FICHA DE ENTREVISTA

TÍTULO: El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313

Nombre del entrevistado: Meli Oblitas Saldaña

Edad:

Sexo: Femenino

Ocupación: Trabajadora de Zona Registral N IX - Sede Lima

Entrevistadora: Greysi Contreras Mauricio

Fecha de la entrevista: 27/09/2021

Entrevistarlo respecto:

1.- ¿Considera usted que el artículo 2014 del Código Civil se encuentra dentro de los alcances del fraude inmobiliario?

No porque ese artículo esta creado básicamente para oponer al tercero adquirente por la presunción de que toda persona sabe lo que hay en el registro, por eso este articulo no protege al tercero de mala fe y sobre todo al tratarse de una falsedad o suplantación de identidad, donde pretende burlar el sistema de transferencia de propiedad, utilizando la fe pública del registro como protección y somos nosotros los operadores quienes pasamos por encima de la verdadera finalidad.

2.- ¿Considera usted que la Ley n°30313 vulnera el derecho de la propiedad?

No vulnera el derecho de propiedad más bien ayuda a prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica de los ciudadanos en los casos de suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados que son presentados ante el Registro.

3.- ¿Considera usted que SID – SUNARP evita el fraude inmobiliario?

En gran parte si evita el fraude ya que es un sistema que permite al notario presentar el parte en forma electrónica, firmarlo digitalmente para su presentación y enviarlo al registro, esto implica reducir al mínimo la posibilidad que se presenten al registro documentos falsos ya que se elimina el uso del papel ('cero papeles') con lo cual se logra afianzar la integridad y autenticidad de la documentación.

4.- ¿Considera usted el principio de fe pública violenta al principio de seguridad jurídica?

No porque todo principio u acto siempre debe garantizar seguridad jurídica.

5.- ¿En base a su experiencia, considera usted que la Ley n°30313 respalda un acto ilícito que genera un derecho de propiedad al tercero adquirente de buena fe?

NO respalda un acto ilícito

6.- ¿En base a su experiencia considera usted que la Ley N° 30313 ha dado respuesta ante la falsificación de documentos o suplantación de identidad?

Si, si bien es cierto gracias a la ley 30313 se han podido advertir de la existencia de la presentación para la inscripción de títulos ante el registro

7.- ¿Considera usted que la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015 a resuelto la presunta violación al derecho de propiedad por parte del tercero de buena fe?

No se ha resuelto la presunta violación, porque la demanda se declaró infundada



Meli Oblitas Saldaña
Dni: 45783336

Meli Oblitas Saldaña

DNI: 45783336

Anexo C

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación denominada “El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley N°30313”, por lo que requiero de su participación voluntaria como experto en la materia. Dicha participación consistirá en desarrollar la entrevista de tal manera que se anexará la información jurídica que nos proporcione.

Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres y Especialización.
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.
- Su participación es voluntaria, y que si decide participar en la investigación puede retirarse en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.
- Que acepta voluntariamente de participar en esta investigación y que comprende la materia de investigación.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Lima, 07 de Setiembre de 2021

ENTREVISTADO

Anexo C

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación denominada "**El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley N°30313**", por lo que requiero de su participación voluntaria como experto en la materia. Dicha participación consistirá en desarrollar la entrevista de tal manera que se anexará la información jurídica que nos proporcione. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres y Especialización.
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.
- Su participación es voluntaria, y que si decide participar en la investigación puede retirarse en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.
- Que acepta voluntariamente de participar en esta investigación y que comprende la materia de investigación.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.


Lima, 07 de Setiembre de 2021

Investigadora



Greysi Contreras Mauricio
Dni: 71584725

Entrevistado



Bernardo Nañez Salazar
Dni: 09146511

Anexo C

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación denominada "**El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley N°30313**", por lo que requiero de su participación voluntaria como experto en la materia. Dicha participación consistirá en desarrollar la entrevista de tal manera que se anexará la información jurídica que nos proporcione. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres y Especialización.
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.
- Su participación es voluntaria, y que si decide participar en la investigación puede retirarse en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.
- Que acepta voluntariamente de participar en esta investigación y que comprende la materia de investigación.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Lima, 07 de Setiembre de 2021

Investigadora

Entrevistado



Greys Contreras Mauricio
Dni:



Luis Alberto Caycho Figueroa
Dni: 10811956

LUIS CAYCHO FIGUEROA
Registrador Público (e)
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Anexo C

Anexo C

DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación denominada “**El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley N°30313**”, por lo que requiero de su participación voluntaria como experto en la materia. Dicha participación consistirá en desarrollar la entrevista de tal manera que se anexará la información jurídica que nos proporcione. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres y Especialización.
- Siéntase libre de preguntar cualquier inquietud respecto a la investigación, antes o durante el desarrollo de la entrevista.
- Su participación es voluntaria, y que si decide participar en la investigación puede retirarse en cualquier momento o no participar en una parte del estudio.
- Que acepta voluntariamente de participar en esta investigación y que comprende la materia de investigación.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Lima, 07 de Setiembre de 2021

Investigadora

Entrevistado



Greysi Contreras Mauricio

Dni: 71584735



Javier Oswaldo Rojas Torres

Dni: 41639683



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Autorización de Publicación en Repositorio Institucional

Yo, CONTRERAS MAURICIO GREYSI identificado con DNI N° 71584735, (respectivamente) estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES y de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, autorizo (X), no autorizo () la divulgación y comunicación pública de mi Tesis: "EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL DENTRO DE LOS ALCANCES DEL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU SUPUESTO REMEDIO LA LEY N.°30313".

En el Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo, según esta estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Fundamentación en caso de NO autorización:

--

LIMA, 29 de Noviembre del 2021

Apellidos y Nombres del Autor	Firma
CONTRERAS MAURICIO GREYSI DNI: 71584735 ORCID 0001-6208-4746	Firmado digitalmente por: CONTRERASMA el 29-11- 2021 11:10:00

Código documento Trilce: TRI - 0200024

Titulo	Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivo Específicos
<p>El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313</p>	<p>¿De qué manera la Ley n.º30313 protege al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario?</p>	<p>¿Cuál es la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario?</p> <p>¿El principio de fe pública registral protege al tercero adquirente ante una anotación preventiva?</p> <p>¿De qué manera el sistema jurídico peruano protege al propietario legitimo ante un fraude inmobiliario?</p>	<p>Comprender si la Ley n.º30313 protege al tercero de buena fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario.</p>	<p>Determinar cuál es la afectación del principio de fe pública registral ante el fraude inmobiliario.</p> <p>Analizar si el principio de fe pública registral protege al tercero adquirente ante una anotación preventiva.</p> <p>Precisar si el sistema jurídico peruano protege al propietario legitimo ante un fraude inmobiliario.</p>



Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, **Julissa Lindaura Benavides Cabrera**, docente de la Facultad de Derecho y Humanidades y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo (San Juan de Lurigancho), asesor (a) del Trabajo de Investigación / Tesis titulada:

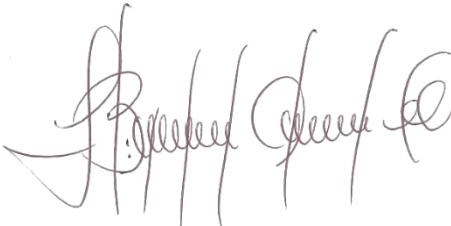
El principio de fe pública registral dentro de los alcances del fraude inmobiliario y su supuesto remedio la Ley n.º30313

del (los) autor (autores) **Greysi Contreras Mauricio**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **21%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender el trabajo de investigación / tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

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

Lima, 26 de abril de 2024,

Julissa Lindaura Benavides Cabrera	
DNI N.º: 40123590	Firma: 
ORCID: 0000-0002-5028-4975	