



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Principio de buena fe registral en la ley N° 30313 y el fraude
inmobiliario en la ciudad de Huaraz**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Maldonado Delago, Dante Edwin (orcid.org/0000-0003-1979-7470)
Valverde Pineda, Jean Piere Antony (orcid.org/0000-0002-4338-3932)

ASESORES:

Mag. Estelita Salazar, Jackeline Jennifer (orcid.org/0000-0003-2833-2958)
Mag. Aniceto Norabuena, Ursula Rosalia (orcid.org/0000-0001-7874-8738)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio sobre los Actos del Estado y su Regulación entre Actores
Interestatales y en la Relación Público Privado, Gestión Pública, Política
Tributaria y Legislación Tributaria

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

HUARAZ - PERÚ

2023

DEDICATORIA

A Dios, mi madre María y mi adorada familia,
base y motivo sustancial de cada uno de mis
logros.

A cada persona que me acompañó durante
el camino y persiste en él, junto a mí.

- *Jean Piere Valverde*

A mis familiares, amigos, quienes están
siempre junto a mí.

- *Dante Maldonado.*

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a cada uno de nuestros maestros y mentores durante toda la carrera, quienes fueron guía e inspiración para forjar nuestro camino hacia la abogacía.

“Ser o no ser, esa es la cuestión”.

-Hamlet.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ESTELITA SALAZAR JACKELINE JENNIFER, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - HUARAZ, asesor de Tesis titulada: "PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ", cuyos autores son MALDONADO DELGADO DANTE EDWIN, VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 16.00%, 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 la 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.

HUARAZ, 04 de Diciembre del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
JACKELINE JENNIFER ESTELITA SALAZAR DNI: 40942217 ORCID: 0000-0003-2833-2958	Firmado electrónicamente por: JESTELITAS el 04- 12-2023 10:19:09

Código documento Trilce: TRI - 0680345





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, MALDONADO DELGADO DANTE EDWIN, VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - HUARAZ, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

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

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

Nombres y Apellidos	Firma
DANTE EDWIN MALDONADO DELGADO DNI: 45621188 ORCID: 0000-0003-1979-7470	Firmado electrónicamente por: DMALDONADOD el 04-12-2023 10:31:41
JEAN PIERE ANTONY VALVERDE PINEDA DNI: 72352444 ORCID: 0000-0002-4338-3932	Firmado electrónicamente por: PVALVERDEPI el 04-12-2023 10:27:57

Código documento Trilce: TRI - 0680342

ÍNDICE

CARÁTULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR/ AUTORES	v
ÍNDICE DE TABLAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. MARCO TEÓRICO	4
3. METODOLOGÍA.....	15
3.1. Tipo y diseño de investigación.	15
3.1.1.Enfoque:	15
3.2. Diseño o método de investigación:	15
3.3. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización:	16
3.4. Escenario del estudio.	16
3.5. Participantes.	16
3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	16
3.7. Procedimientos.	17
3.8. Rigor científico.	17
3.9. Método de Análisis de la Información.	17
3.10. Aspectos éticos.	18
4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.	19
5. CONCLUSIONES.....	29
6. RECOMENDACIONES.....	30
7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	31

ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla A. *Variables emergentes (aportes teóricos) del objetivo general.*

Tabla B. *Variables emergentes (aportes teóricos) del objetivo específico 1.*

Tabla C. *Variables emergentes (aportes teóricos) del objetivo específico 2.*

Tabla 1. *Conocimiento e información del Principio de Buena Fe Registral.*

Tabla 2. *Conocimiento del Fraude Inmobiliario y su relación con el Sistema Registral.*

Tabla 3. *Información y conocimiento de la Ley 30313.*

Tabla 4. *Objetivo de la Ley N° 30313*

Tabla 5. *Impacto de la Ley en el Principio de Buena Fe Registral.*

Tabla 6. *Desprotección al tercero de buena fe.*

Tabla 7. *Alcances de la modificación del Principios de Buena Fe Registral.*

Tabla 8. *Vulneración de la seguridad jurídica y Principio de Legitimación.*

Tabla 9. *Inestabilizarían del Sistema Registral.*

Tabla 10. *Afección al derecho de propiedad.*

Tabla 11. *Enajenaciones inmobiliarias.*

Tabla 12. *Estudio del sistema notarial y registral.*

Tabla 13. *Fiscalización del sistema notarial y registral*

RESUMEN

La presente investigación titulada “Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en Huaraz”, tuvo como objetivo analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz. Asimismo, la metodología aplicada para esta investigación fue de enfoque cualitativo, tipo básico – aplicado y diseño de teoría fundamentada; se utilizó como método de recolección de datos la entrevista, realizada a 5 operadores registrales y notariales de la ciudad de Huaraz.

Mediante la presente investigación se realizó a un análisis, dónde se observó que el Principio de Buena Fe Registral, contrae un perjuicio al alcance de presunción de buena fe (costos y asesoramiento), así como la estabilidad registral que nos otorga la seguridad jurídica, además de ello, se llegó a la conclusión de que el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el fraude inmobiliario en la ciudad de Huaraz, vulneró la esencia del sistema registral (seguridad jurídica), y por ende trajo consecuencias que perjudican al tercero de buena fe.

Palabras clave: Principio de buena fe registral, fraude inmobiliario, derecho registral y notarial.

ABSTRACT

The present investigation titled “Principle of Good Faith Registry in Law No. 30313 and Real Estate Fraud in Huaraz”, aimed to analyze the Principle of Good Faith Registry based on Law 30313 to avoid Real Estate Fraud in the city of Huaraz. . Likewise, the methodology applied for this research was a qualitative approach, basic – applied type and grounded theory design; The interview was used as a data collection method, carried out with 5 registry and notarial operators from the city of Huaraz.

Through this investigation, an analysis was carried out, where it was observed that the Principle of Good Faith Registry, damages the scope of presumption of good faith (costs and advice), as well as the registry stability that legal security grants us, in addition From this, it was concluded that the Principle of Good Faith Registry based on Law No. 30313 and real estate fraud in the city of Huaraz, violated the essence of the registry system (legal security), and therefore had consequences. that harm the third party in good faith.

Keywords: Principle of good faith registry, real estate fraud, registry and notarial law.

1. INTRODUCCIÓN

Derecho registral, conocido como el fundamento de la protección al sistema registral, el que termina desembocando en un registro, éste otorgaría seguridad jurídica de tal modo que un propietario pueda probar de forma fehaciente su título con certeza y, a su vez, con protección. Se estudió que un registro contemplaría diversos sectores del ámbito jurídico, llámese contractual, judicial o administrativo. Gracias al mismo siempre existió una debida inmunidad en caso de comercios o transferencias y que hace frente ante ataques de terceros.

El sistema registral logró tener mayor incidencia en el ámbito inmobiliario, en este sector se observaron numerosas adquisiciones, siendo así que también se encontraron diversos mecanismos para poder adquirir el título de propiedad de un bien inmueble, ya sea de forma ilegal o fraudulenta. El mecanismo más conocido para ello, es el fraude inmobiliario, a través del cual se adquiere una propiedad con información falsa y ésta afecta primordialmente el derecho a la propiedad.

El fraude inmobiliario, conocido como un delito que ha venido perjudicando de manera esencial los principios base de nuestro Sistema Registral, ya que al realizar alguna actividad fraudulenta se carece de seguridad jurídica y por ende de seguridad de transferencia inmobiliaria, que además de ser un perjuicio en el ámbito jurídico, desestabiliza nuestro orden económico social.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indicaron que este delito sigue en incremento, encontrando la investigación Gonza (2022), quién mencionó que en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad. (p. 10)

Frente a delito, se creó un supuesto remedio, el cual se basó en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, conocida como la Ley N° 30313: *“Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y*

cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049”, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, se enfrentó una problemática que radicó desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Según la investigación de Ángeles (2019) mencionó que el cambio que se realizó al principio de buena fe registral fue una equivocada modificación a raíz de que considera que las revisiones de títulos archivados corresponden al análisis exhaustivo de personas especializadas para esta tarea, en este caso a profesionales especializados en el ámbito registral, el autor considera que es innecesario este tipo de obligaciones que se otorgan a los usuarios interesados. (p. 19).

En complemento a ello, la investigación realizada por Torre (2017) considera que dicha modificación además de vulnerar la naturaleza, también contrajo ciertas consecuencias, tales como las responsabilidades civiles que se le puede otorgar al usuario, o como los alcances que tiene la revisión de un título archivado, ya que no se estipuló cuál sería el límite de antigüedad para realizar dicha revisión, contrayendo además de un desincentivo en el actuar por parte de los registradores, puntos vacíos y falencias dentro de la ley. (p. 18)

Tenemos así que la modificación que realizó la ley se dirigió a los principios registrales de legitimación y buena fe registral. En específico se analizó el principio de fe pública registral, este principio se vio impactado negativamente debido a que con la Ley N° 30313, se modificó su naturaleza y trae consigo un

desequilibrio en nuestro sistema registral que perjudicó la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, y consecuentemente permite que se lleve a cabo un mayor número de casos de fraude inmobiliario.

La presente investigación se justificó en primer lugar, teóricamente, con el análisis jurídico de términos que contempla el derecho registral, específicamente el principio de buena fe registral y el fraude inmobiliario.

En segundo lugar, desde el punto de vista social, la presente investigación brindó un aporte a los operadores de justicia y estudiantes en formación en el ámbito jurídico, con especial incidencia en el área registral, donde se pudo conocer la implicancia que tiene la Ley 30313 con el Principio de Buena Fe Registral y con el Fraude Inmobiliario, de tal modo que se pueda dar mejoras a la ley para poder enfrentar dicho delito.

Como tercer punto de vista, se tuvo el práctico, basado en la necesidad de mejora que tuvieron los parámetros que propone la Ley N° 30313, lo que conllevará a mejores propuestas y recomendaciones, en base a un análisis del Principio de Buena Fe, vista desde la Ley N° 30313, y de ésta manera poder aplicarlos con mayor efectividad en casos específicos de fraude inmobiliario.

Por último, el punto de vista metodológico, que se basó en la aplicación de carácter cualitativo, que realiza un estudio descriptivo de los términos que enmarcan nuestra investigación, tales como el derecho registral, el principio de buena fe y el fraude inmobiliario.

Es así que, que se planteó el siguiente problema general, ¿Cómo se aplica el principio de Buena Fe Registral para evitar el Fraude Inmobiliario, en la ciudad de Huaraz según la ley N° 30313?

A raíz de ello, la presente investigación buscó efectuar un estudio de la ley y la aplicación del principio de Buena Fe Registral para combatir el fraude inmobiliario.

La investigación se basó en analizar el principio de manera doctrinal y vista desde la Ley N° 30313, así como de las opiniones de operadores registrales y notariales de la ciudad de Huaraz.

La presente investigación, tuvo como objetivo general **analizar** el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz; así mismo, se plantearon como objetivos específicos

identificar la implicancia de la Ley N° 30313 con el Principio de Buena Fe Registral, y así también **determinar** la influencia de la Ley N° 30313 en relación al Fraude Inmobiliario

2. MARCO TEÓRICO

Se obtuvieron los siguientes antecedentes para la presente investigación.

En primera línea, se consideraron los antecedentes internacionales.

Salvador & García (2019) en la Universidad Pompeu Fàbra, España, en su artículo de investigación con enfoque analítico-descriptiva titulada *“Concepción contextual de la buena fe contractual. Artículo 1.258 del Código Civil”* dónde se planteó como objetivo el analizar el Principio de Buena Fe en base al Artículo 1.258 del Código Civil Español, donde a través de su análisis doctrinal y jurisprudencial llegaron a la conclusión que en el derecho español se logró observar la buena fe dentro del comportamiento de las partes en relación con el contrato, la buena fe encaminará las cláusulas del contrato, y así también suplirá algunas lagunas. La misma se consideró como un principio contextual y así limita a los tribunales de justicia o árbitros que puedan cuestionar las cláusulas de un contrato válido. Por otro lado, la buena fe, puede ser utilizada para corregir algún defecto del contenido contractual. (p. 38)

En complemento a la misma, según la investigación de Hernán Gonzales (2018) en su tesis doctoral titulada *“Fraude Inmobiliario y el Principio de Buena Fe en el Derecho Peruana”* la cual fue de tipo descriptiva, con carácter analítico, dónde buscó hacer un análisis en la realidad sociológica peruana y su sistema registral en relación vista desde las leyes españolas, la investigación fue realizada en la Universidad de Castilla - La Mancha, dónde a través de su recolección de información y análisis legislativo se llegó a la conclusión que el Principio de Fe Publica Registral se consideró irracional en cuánto a las falsificaciones de los títulos de propiedad, debido a que se contempló el despojo de propiedad al titular legítimo sin base fundamentada, por lo que el autor consideró que dicho principio se contradice con la inviolabilidad de la propiedad que estipula la Constitución. Así mismo el autor concluyó, con respecto al fraude inmobiliario, que si bien el Estado decidió tomar parte a través de una Ley que agregó acciones como la oposición, cancelación, modificaciones a sus principios, no fue un diagnóstico completo de la

enfermedad, debido a que si bien otorga responsabilidad a los notarios, a olvidado un punto clave de la cura, que es el propio registro. (p. 14)

En tercera línea, se encontró a Sanz José (2022) con su investigación titulada *“Demolición urbanística y terceros de buena fe”* realizada en la Universidad Carlos III de Madrid, la investigación fue de carácter analítica - descriptivo, la cual a través de su investigación busco sembrar la reflexión sobre las situación jurídica que vivía el tercero de buena que vio afectado por las ejecuciones de resoluciones emitidas por el Estado, que ordenaba la demolición de sus predios, es través del análisis del principio de buena fe que pudo llegar a un resultado, donde manifestó que existe un desnivel entre los principios legalidad urbanística, y en este caso, el de nuestro interés, el principio de buena fe. Consideró que, en situaciones de ejecución de resoluciones, donde el derecho de tutela efectiva y los principios de seguridad jurídica, conexos al tráfico inmobiliario, se ven inestables, por lo que muchas veces no existe un debido amparo al tercero adquirente de buena fe que confió en el Registro de Propiedad, y la legalidad de los actos administrativos contemplados en el registro. Expuso además en sus conclusiones, que una de las situaciones de mayor vulnerabilidad para los terceros adquirentes, son las demoliciones dónde ellos salen perjudicados, ya que el Tribunal Constitucional de dicho país cita *“ (ii) La aparición de terceros adquirentes de buena fe carece de relevancia a efectos de impedir la demolición de lo indebidamente construido.”* (p. 17).

Por otro lado, se identificó la investigación de Medrano, Emilio, del año 2015, la cual se titula *“La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria.”* realizada en la Universidad Católica La Paz, de Bolivia, la investigación fue de carácter descriptivo - analítico, dónde el autor tuvo como objeto el análisis del conflicto que se tenían a raíz de adquirir un derecho de propiedad sobre un bien inmueble, todo ello en base al Código Civil Boliviano, en su artículo 1545, que estudia el Registro de Derecho reales, es así que a través de su estudio, logró llegar a la conclusión general que determinó que la Buena Fe, es amparada por el Código Boliviano, misma que en el ámbito registral, tiene similitud con la protección que se le da al tercero en la inscripción registral, como en nuestra legislación. Menciona que se dará prioridad y protección a la persona que primero inscriba su derecho de propiedad, y lo haga con los requisitos

establecidos por la ley. Así mismo, contempló que la buena fe, tiene por fin el repeler los actos fraudulentos donde se vean afectados los derechos legítimos, sobre todo en actos que contemplen la transferencia de propiedad. Se contempló así que este artículo tiene similitud con la protección que le da la ley peruana a los terceros de buena fe, en el ámbito registral.

Así también, se observó la investigación de Chinchilla, Carlos (2018), titulada "*Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima*", artículo de investigación científica, de carácter informativo descriptivo, de la Universidad Externado de Colombia, dónde a través de este artículo, el investigador propone realizar un análisis de la propiedad privada legítimamente adquirida en base a los principios que otorga el derecho para su protección, dentro de ellos tenemos el de buena fe y el de confianza legítima, llegando a través de su estudio, a su conclusión general que para la Buena Fe el poder adquirir de manera legítima una propiedad debe ser basada en conductas exigentes, leales, y diligentes de modo que puedan convencer sus intereses a la contraparte así como a los terceros. (p. 15)

En la línea nacional, se encontró diversas investigaciones.

En principio se tuvo a Monar, Jhon (2018) en su tesis de carácter cualitativo, con enfoque descriptivo - transversal, titulada "*Mecanismos Normativos para garantizar la Seguridad Jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege el fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos.*" realizada en la Universidad Norbert Wiener, Lima, Perú. En la presente investigación el autor se planteó como objetivo el analizar los mecanismos electrónicos que comprendía el Sistema Nacional de Registros Públicos, así mismo dio análisis al marco normativo que comprendía la Ley N° 30313 implementada dentro de la SUNARP como una medida de prevención y combate frente a los delitos de las organizaciones criminales. El autor expuso en su cuarta conclusión, en línea con nuestra investigación, que la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, se consideran no eficientes, ya que, a consecuencia de ello, existe desprotección al tercero de buena fe (adquirente), el cual está en riesgo de pérdida de su patrimonio, y que si el mismo es declarado

“falso” perdería de forma completa su patrimonio entendiéndose como una pérdida económica. (p. 113)

Por otro lado, tenemos a Zevallos, Maryam (2020) quien en su tesis titulada *“La modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313”* de la Universidad de Huánuco, investigación cualitativa, que contemplo un enfoque descriptivo - tipo analítico. En su investigación la autora tuvo como objeto el análisis de la modificaciones al contenido esencial de Principio de Fe Publica Registral, mediando la modificatoria del artículo 2014 realizada por la Ley N°3031, dónde a través de su análisis doctrinal y documental, finalmente llegó a la concusión en relación a la esencia y modificación del principio de buena fe pública registral, que la modificación a la esencia del principio de buena fe, contrae diversos problemas, el primordial es el generar un desincentivo a las labores primordiales del registrador, quien podrá eximirse de responsabilidad, otorgando a los usuarios interesados. Por tanto, al alegar responsabilidad a los usuarios, también se contempla el aumento de costos a la hora de realizar una revisión de los asientos registrales, aunado a ello, se debilitará la esencia del principio de legitimación, debido a que habrá dudas de la veracidad en lo contenido en los asientos registrales. (p. 64)

Así también, se contempló a Ángeles, Henry (2019) en su investigación cualitativa, de carácter descriptivo - analítico, titulado *“El tercero de Buena Fe en el Registro de Predios, a propósito de la Ley N° 30313”* de la Universidad de Lima. En su investigación de posgrado, el autor tuvo como objetivo principal el determinar la conveniencia de las nuevas obligaciones que contrajo la Ley N° 30313, analizando la calificación registral, además de la Ley y el impacto que contrajo. El autor concluyó, en sintonía a nuestra investigación, que en el Perú existe el principio de buena fe registral, el cual es regulado por nuestro Código Civil, pero que sin embargo, el año 2015 fue modificado estableciendo nuevas obligaciones para éste principio, el cual es darle al usuario la tarea de verificación del título archivado, observándose como un perjuicio para el tráfico inmobiliario. Y a su vez, recomienda, que la obligación que se le impone al usuario de verificar el título archivado, no sería conveniente, ya que el mismo se entiende como revisado y calificado por los operadores registrales, entiéndase, por un Registrador Público. (p. 42).

En ese mismo contexto, Cardenas & Chavez (2020), en su investigación titulada *“El Principio de la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema del Perú (2011-2019)”* realizada en la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco, dónde la presente investigación fue aplicada de carácter cualitativo, de tipo descriptivo - correlacional, a través de esta investigación, los autores realizaron un análisis de la figura del principio de buena fe, además de su aplicación en relación al sujeto beneficiado con este principio, todo esto dentro del contexto de la Corte Suprema en el año 2019. Dónde los autores expusieron en su conclusión general que la buena fe pública registral tienen por fin la protección de la adquisición de un propiedad, más no la transferencia, por lo que dicha protección recae en el adquirente propietario, ajena a la acción de transmisión, por otro lado, en el segundo punto de conclusión, expone que el tráfico inmobiliario tendrá un adecuado actuar en base a los roles primordiales, del notario, registrador, así como la Corte Suprema, quienes en caso de intervenir, en situaciones tales como los fraudes inmobiliarios deberán realizar su tarea de forma diligente. (p. 185).

Aunado a esto, se obtuvo la investigación de Gomero, Katty del año 2019, la cual se titula *“Compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos y la certeza de seguridad jurídica registral”* realizada en la Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion en la ciudad de Huacho, la cual fue de tipo no-experimental, de carácter cualitativo, a través de esta investigación se tuvo como objetivo el valorar la figura de compra venta y su relación con el principio de buena fe registral observando si se garantiza la seguridad jurídica, donde llegó a la conclusión que la mayor parte de casos de fraude inmobiliario, se hace a través de las suplantaciones de identidad, así como las falsificaciones de documentos a fin de enajenar un bien inmueble, por otro lado, considera que este tipo de delitos vulnera de manera directa el principio de buena fe registral, ya que los comercios ilegales desprotegen al tercer involucrado que adquirió un bien de buena fe. (p. 45)

Ahora bien, se contempló la definición de términos que contemplan nuestras variables, y su estudio. En primer lugar, tenemos el Principio de Buena Fe Registral, mismo que es parte del Sistema Registral, el cuál es base doctrinal de nuestro estudio.

En principio, hemos de entender que la entidad encargada de los Registros Públicos es la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, misma que se le conoce en siglas como la SUNARP. Creada con la Ley N° 26366 en el año 1994, dónde en su artículo 10, se establece como un órgano autónomo y descentralizado del Sector de Justicia, así mismo es la entidad rectora de nuestro Sistema Nacional de Registros Públicos, contando con una autonomía funcional y por ende, con personería jurídica en el Derecho Público.

Es así que, una vez creada la entidad, los registros que forman parte de él se conocen como el registro de propiedad inmueble, el registro de propiedad vehicular, el registro de personas naturales, así como el registro de personas jurídicas.

El registro dentro del Derecho Registral, según Messineo citado por Gonzales (2018) tiene por objeto el demostrar los derechos que tiene un bien, explica que a través de él, el propietario podrá exhibir un título de manera irrefutable, por otro lado, se le otorga un gran porcentaje de certeza y ésta tiene relación con la protección, conservación y circulación en diferentes sectores del derecho. Así también, el registro otorga inmunidad frente a situaciones como la interferencia por parte de terceros, y otorga seguridad jurídica en el comercio, o transferencias de la propiedad. (p. 25)

Nos colocamos así, frente a la figura de la seguridad jurídica, término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conlleva a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

Una vez conocido el registro, y su relación con la seguridad jurídica, Espinoza (2019) nos menciona que todo Sistema de Registros se determina por los Principios Registrales, mismos que si se observa, también contempla nuestro Código Civil con anterioridad. Estos principios fueron formalizados y determinados de carácter registral con la creación de la Ley N° 26366. Sabiendo también que este Sistema contempla normas, reglas y principios propios, y que su organización se caracteriza y singulariza. (p. 4).

Determinamos lo que entiende por principios registrales, de manera general, son aquellos que contemplan el contenido y la función de un Registro, además son complemento el uno del otro. Cabrera citado por Requena (2018) expone que los principios *“son dogmas o notas de una determinada disciplina, de un sistema o de una legislación y concretamente, que constituye el derecho inmobiliario registral”*. (p. 31)

Gordillo citado por Pachas (2017) expone que la Fe Pública Registral es conocida como una exigencia para determinar la seguridad jurídica, la cual tiene relación, como se hizo mención, con el tráfico inmobiliario, todo con el objeto de lograr y garantizar el registro de éste, dónde se contempla la exactitud e integridad de un registro. (p. 9).

Su efecto es de carácter defensivo, debido a que otorga la tutela a la titularidad de la persona que inscribe. Lo hace firme e inatacable, ante quién no es dueño o ante un título claudicante. (Muñiz, 2021, p. 11).

La base del principio de fe pública registral, según el autor Zevallos (2020) es la necesidad de protección que tiene el tráfico mercantil. En él se involucra el tercero de buena fe, quién es usualmente protegido, y se le da la seguridad a su Registro. (p. 34) Siempre y cuando, el mismo haya realizado su inscripción bajo los preceptos establecidos por la ley.

En el contexto del sistema de registro de propiedades en Perú, el "tercero de buena fe registral" se refiere a una persona que adquiere un derecho de propiedad sobre un bien inmueble sin conocimiento de ningún otro interés o gravamen registrado en ese bien. En otras palabras, es alguien que compra una propiedad confiando en la información que figura en el registro público de propiedades y que no tiene conocimiento de ninguna reclamación o limitación sobre la propiedad que podría afectar su adquisición. (Risco, 2022).

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el principio de "tercero de buena fe registral" no protege a alguien que adquiere una propiedad con conocimiento de problemas o gravámenes que no están registrados. Si un tercero tiene conocimiento de cualquier defecto en el título de propiedad, su adquisición podría no estar protegida por la buena fe registral.

Observamos entonces, que el principio de buena fe registral, es base sustancial del sistema registral, entendiéndolo que a través de él se puede obtener la seguridad y certeza que nos permita acreditar la titularidad de un bien inscrito.

Ahora bien, este principio fue consolidado en el artículo 2014 de nuestro Código Civil Peruano, el cual con la Ley N° 30313 fue modificado en el año 2015. Es menester de la presente investigación, saber que la modificación del artículo 2014 que contempla el principio de buena fe otorga la responsabilidad de revisar los asientos registrales al usuario, para que se le pueda otorgar la buena fe.

Para ello se pudo observar diversas opiniones que se fundamentaron en el estudio de esta modificación, y sus consecuencias negativas para el sistema registral.

Según un estudio realizado por Cocchella (2017) en la ciudad de Lima, se contempló que la modificación agregó mayores alcances para considerar la buena fe de una persona, así mismo, para que se proteja su adquisición. La autora a través de su investigación pudo determinar que no hay un cambio en los usuarios registrales con respecto a la revisión de títulos, debido a que confían en las partidas registrales y solo las cuestionan cuando exista duda o se pretenda un esclarecimiento del asiento registral. (p. 8)

Contemplamos como primera observación, que la autora determinó gracias a su estudio, que dicha modificación al artículo 2014, resultó ser innecesaria, debido a que los usuarios registrales carecen de información e incentivo para realizar una revisión de sus asientos, observando que confían en el contenido de las partidas y asientos registrales.

Zevallos (2020) expuso que además de la desconfianza que genera esta modificación al principio de buena fe, también se observa el desincentivo a las labores primordiales del Notario y el Registrador. Ya que el otorgar responsabilidad de revisión de asientos a los usuarios, contra vendrían a las

labores dirigentes de estos funcionarios, ya que ellos son los responsables de la evaluación de los títulos, confiando, claro está, en su preparación y en sus herramientas. Sumado a ello, se considera otro aspecto negativo como es el costo de las revisiones registrales. (p. 59).

La confianza en los registros es una columna del sistema registral, en base a la opinión de los autores que anteceden, se entiende que esta modificación debilita la confianza depositada de los usuarios en las labores registrales, y por ende en un registro.

Al respecto, Muñiz (2021) expuso que la debilitación de confianza en los usuarios conecta con el Principio de Legitimación, principio registral, que otorga protección y fortaleza al principio de buena fe registral, ya que, gracias a ella, obtenemos la seguridad jurídica, por la que se presume la certeza del contenido de los asientos registrales, y de los efectos que producen. (p. 16)

La siguiente arista de nuestra investigación, contempló el fraude inmobiliario, entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

Si hablamos de la afectación de un bien, hablamos también del perjuicio al derecho de propiedad.

Cervantes (2020) nos explicó, que el derecho de propiedad garantiza y respaldada jurídicamente una propiedad, reconociéndola y otorgándole mecanismos de protección, los cuales servirán en situaciones de interferencias, restricciones, entre otros. (p. 28)

Sin embargo, el autor consideró que no basta con otorgar derechos sobre la propiedad si el sistema es irrumpido de forma sencilla por terceros, gracias a las deficiencias del sistema, dónde el titular no ha intervenido.

Briceño (2021) expuso que los medios del fraude son los documentos falsos, debido a que los mismos realizan una desactualización del registro, y adulteran la buena fe del adquirente, lo que les permite ingresar a los negocios jurídicos y consecuentemente afectar a los legítimos propietarios, y a su vez a un

tercero adquirente, visto también desde el ámbito social, perjudica la economía, y en el ámbito jurídico, la eficacia de la norma. (p. 15).

Es así que la Ley 30313, buscó hacer frente a este delito, debido a que con el transcurso del tiempo se venían incrementando diversas modalidades del fraude inmobiliario, lo que conllevaba a debilitar el sistema registral.

Sin embargo, hay autores que consideraron que la ley no es eficiente, debido a que no se enfocó en la base que daría origen a este delito.

Abordamos así la opinión base del autor Gonzales (2018), expuso que el sistema registral contiene muchas deficiencias, las cuáles son utilizadas por los falsarios para realizar los siguientes delitos: suplantación de identidad en los actos notariales, presentación de documentos falsos para la declaración jurídica favorable, falsificación de contratos de transferencia de vienes, utilización de libros de actas de personas jurídicas que se legalizan sin verificación, entre otras. (p. 164).

Pachas (2017), consideró que el Estado mediante esta ley no realizó un combate frontal al fraude, si no que pretende realizar cambios que perjudican otros aspectos del sistema registral, cita además a Ortiz, quién expone que no basta con otorgar responsabilidades, y no observar la verdadera fuente del problema, el cual no se simplifica en un ámbito judicial, policial o incluso registral, si no que él mismo, considera que es un problema de índole nacional. (p. 23).

Gonzales et. expuso las causas principales que debilitan la seguridad del tráfico jurídico, y por ende, incrementa el delito de fraude inmobiliario, basadas en las fallas del sistema notarial y registral. El autor consideró que estos sistemas se debilitan con el tiempo, debido al implemento de las organizaciones criminales, quiénes se aprovechan del dolo o la negligencia que cometen los operadores jurídicos.

Entre las más destacadas se consideró lo siguiente, en primer lugar la falta de control de identificación conectado con la RENIEC, en el sistema notarial, así como la negligencia en los estudios que realizan los notarios y registradores a los títulos, obviando ciertas falencias, también se observa una escasa fiscalización de los colegios notariales, el débil control que posee el registrador para validar la autenticidad de un instrumento públicos, ya que no cuenta con mecanismos de seguridad que le otorgue su institución registral, otro punto es la lamentable

regulación de los principios registrales, como se estudió, el caso de la fe pública registral, dónde muchas de las falsificaciones salen a favor de un tercero y así mismo el actuar tardío de la institución registral, permitiendo la falsificación, y limitando su actuar, consecuentemente inscribiendo la anotación registral que contiene el fraude producido.

A manera de conclusión, se pudo observar que el fraude inmobiliario, se considera una debilidad del sistema registral, la cuál al tratar de ser remediado con una Ley, le sumó mayores deficiencias, permitiendo que este acto delictivo se incremente. Diversos autores consideran que la ley no contempló el origen de este delito, generando una ineficiencia en su aplicación.

3. METODOLOGÍA.

3.1. Tipo y diseño de investigación.

3.1.1. Enfoque:

El enfoque de la presente investigación fue de tipo básica, y de carácter cualitativo, misma que comprende la descripción de los sucesos en base a las relaciones que se obtienen con las definiciones, reflexiones y vivencias, examinando el cómo ocurre un determinado fenómeno. (Loayza, 2020).

A través del enfoque cualitativo se buscó observar la realidad de un fenómeno, en este caso, de carácter registral, recabando información a través de las cuales se llegará a una conclusión determinada.

Así mismo, el enfoque cualitativo, nos permitió desglosar nuestra investigación a través de variables, las mismas que no son de medición, y se estudian a través de ópticas y teorías planteadas, basadas en la experiencia de la realidad.

3.2. Diseño o método de investigación:

En principio, se utilizó la teoría fundamentada, la cual se basa en la idea de que las teorías pueden emerger de manera inductiva a través de la observación y el análisis de datos empíricos, en lugar de partir de una hipótesis o teoría preexistente. La metodología implica un proceso sistemático de recolección de datos, codificación y análisis, lo que conduce al desarrollo de categorías y conceptos emergentes. (Glasser, 1992).

A través de la teoría fundamentada en la investigación se obtuvieron datos descriptivos como son los del lenguaje oral o escrito de las personas, y las conductas observables, relacionados con nuestras variables de investigación (principio de buena fe y el fraude inmobiliario).

Debido a ello la investigación fue de carácter descriptivo, puesto que describe las particularidades de las variables de estudio (Herbas y Rocha, 2018). En nuestra investigación, fueron *el principio de buena fe registral y el fraude inmobiliario*.

3.3. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización:

Dentro de la presente investigación se tuvo dos categorías, divididas en principio de buena fe registral y el fraude inmobiliario, mismos que contemplan subcategorías, en relación a la primera categoría se observó: *la seguridad jurídica y el tercero de buena fe*, y en relación a la segunda variable, se obtuvieron *el derecho de propiedad y el sistema notarial y registral*. (Anexo 01 y 02).

3.4. Escenario del estudio.

Un escenario de estudio proporciona el marco y el contexto necesarios para llevar a cabo una investigación y comprender cómo se relaciona un fenómeno particular con su entorno. (Castiblanco, 2020).

Nuestra investigación se centró en la realidad registral de la ciudad de Huaraz, Ancash, Perú, la misma que será nuestro enfoque de estudio debido a que es el escenario indicado para la investigación de nuestro proyecto.

3.5. Participantes.

En primer lugar, se optó por escoger a 01 notario público de la ciudad de Huaraz, 02 analistas registrales, 02 abogados usuarios quienes, con su experiencia en la materia, nos brindaron la información adecuada, pertenecientes al sistema notarial y registral de la ciudad de Huaraz, quienes fueron muestra del conocimiento del delito de fraude inmobiliario y así también de la Ley N° 30313, para efectos de nuestra investigación.

3.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Se utilizaron las entrevistas, las cuáles se conocen como técnica para realizar un conglomerado de preguntas, que tienen por fin el obtener información racional que permita que el entrevistador realice las interrogantes, y el entrevistado, responda la mismas, creando una interacción entre ambos, lo que conlleva a obtener resultados para la investigación presente. (Valverde, M; 2020).

Nuestro instrumento de guía fueron las fichas especializadas para las entrevistas, las cuales permitieron ser guía de nuestro cuestionario que dirigieron la entrevista a los especialistas en la materia, hablamos así, de los Analistas Registrales, notario y abogados usuarios, quienes fueron los operadores correspondientes para nuestra investigación.

3.7. Procedimientos.

Nuestro procedimiento se basó en la recolección de información, la cual se conoce como el proceso de recopilación de datos y hechos relevantes que son necesarios para llevar a cabo investigaciones, estudios, análisis o cualquier otro tipo de actividad que requiera información con el fin de tomar decisiones informadas o generar conocimiento. Este proceso es esencial en la investigación, la toma de decisiones, la planificación estratégica y muchas otras áreas. (Arias; 2006).

En nuestra investigación se abarcó la doctrina nacional e internacional que contempla el Derecho Registral, en complemento a ello también se recolectó información a través de encuestas realizadas a expertos de la materia, quienes dirigieron nuestra investigación con sus opiniones.

Dentro del procedimiento se instauró: ficha especializada para la entrevista.

3.8. Rigor científico.

En la investigación presente, el rigor científico, se estableció a través de la dependencia o consistencia lógica que se define como el nivel que poseen los distintos investigadores quienes recolectan información similar dentro del campo de nuestro análisis. (Salgado, 2017).

Debido a que logró realizar la búsqueda de información relacionada a las definiciones, problemáticas, jurisprudencias, que nos dirigen al método de investigación básico, a través de un análisis de la información.

3.9. Método de Análisis de la Información.

La metodología que se aplicó fue la analítica, que según Rodríguez (2016) se basa en el estudio de un fenómeno, el cual explica sus componentes y los estudia de manera particular.

En complemento a ello, los materiales utilizados fueron los empíricos, entre ellas tenemos la legislación y doctrina nacional, así también las opiniones. Todo con el objeto de encontrar análisis para la problemática en estudio de la presente investigación.

3.10. Aspectos éticos.

En nuestra investigación, se mantuvo la calidad de información, las cuales se basarán en datos conocidos y practicados, los cuales presentarán un rigor metodológico. La cual se observó dentro de la veracidad de nuestras conclusiones. Los estándares con los que hemos trabajado, de carácter científico pueden ser empíricamente confirmados y transparentes, bajo los criterios éticos. Es así que nuestra investigación se basó en las líneas establecidas normativa, ética y legalmente.

4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

Luego de realizar el análisis de la recopilación de datos, se pudo obtener los resultados y discusión a través del método de triangulación: el cual comprende aportes teóricos, los resultados de la técnica empleada (entrevistas), la relación con nuestros antecedentes y la discusión con cada uno de nuestros objetivos.

En primer lugar, en relación a nuestro **objetivo general**: *Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*, se plantearon las siguientes preguntas de las cuáles se obtuvo los siguientes resultados en cuanto aportes teóricos (variables emergentes).

Tabla A: Categorías emergentes del objetivo general.

PREGUNTAS	CATEGORÍAS EMERGENTES (1).
1. ¿Conoce usted acerca del Principio de Buena Fe Registral? ¿Cuál es su postura frente al mismo?	✓ Presunción de buena fe.
2. ¿Qué opina ud. del fraude inmobiliario y su impacto en el sistema registral?	✓ Adquisición a título oneroso.
3. ¿Tiene conocimiento acerca de la Ley N° 30313, cuál es su opinión al respecto?	✓ Protección del tercero de buena fe.
4. ¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?	✓ Adquisición inmobiliaria.
5. ¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?	✓ Vulneración de la titularidad de una propiedad.

Fuente: Elaboración propia.

Realizada la aplicación de entrevista a nuestros expertos en la materia, además del complemento normativo que enmarca la ley en estudio, se observó que la mayoría de entrevistados tenían pleno conocimiento de lo que es el Principio de Buena Fe Registral, y que, a su vez, conocían la relación que tiene con el fraude inmobiliario.

Los entrevistados, concordaron en cuanto el principio de buena fe, que era una base y columna protectora del sistema registral, dónde recaía sustancialmente:

Presunción de buena fe: Medio por el cual se le otorga la buena fe registral a una persona, al inscribir su titularidad, dónde se presume la adquisición transparente de una propiedad por vía onerosa.

Complementando este aporte, se expone la definición teórica de presunción de buena fe, entendida como un concepto legal que presume que una persona está actuando de manera honesta y sin intenciones fraudulentas o maliciosas en sus acciones. En términos simples, implica dar por sentado que una persona está actuando de manera correcta y ética hasta que se demuestre lo contrario. (Martínez, 2017).

Los entrevistados manifestaron que el principio de buena fe se aplicará siempre y cuando las adquisiciones sean por vía onerosa.

Adquisición por título oneroso: Aquel tercero (usuario) que adquiera un derecho por título oneroso, prevalecerá sus derechos, en cuanto cumpla sus requisitos, en el momento de su inscripción registral.

En complemento a este aporte teórico, Cabello y Villanueva (2022) expresan que un título oneroso, es aquel término utilizado para referirse a un título o documento que involucra un costo o contraprestación económica entre las partes involucradas en una transacción. Contrariamente a un título gratuito, donde no hay intercambio de valor económico, en un título oneroso hay una contraprestación financiera que respalda la transferencia de derechos o la creación de obligaciones.

Así es, en cuanto al Principio de Buena Fe Registral, lo consideraron como un principio protector, el cuál desemboca su protección en el tercero de buena fe.

Protección del tercero de buena fe: El principio de buena fe es un medio de protección al tercero en casos de enajenación de titularidad, así mismo, recibirá seguridad en cuanto realice la inscripción de su titularidad.

Observando que la percepción del principio de buena fe registral, según los datos recolectados y las opiniones emitidas por los entrevistados, es considerada como un principio rector del sistema registral, el cuál se presume a través de una adquisición onerosa, además de ser un medio de protección en cuanto se inscriba nuestro derecho de titularidad en el ámbito registral, misma que nos otorgará seguridad a los derechos consecuentes de esta inscripción.

Por otro lado, los entrevistados emitieron su opinión frente al delito del fraude inmobiliario, el cual, en base a su experiencia, es considerado como uno de los más frecuentes dentro del área registral. Consideraron también que este tipo de delitos contempla un numeroso catálogo de modalidades, que con el paso

del tiempo han adquirido nuevas formas de poder evadir el control que se combate a través de sistema notarial y registral.

Así también, los entrevistados consideraron que el fraude inmobiliario, no solo vulneraría el sistema registral, si no que, dentro de sus consecuencias negativas, afectaría el comercio que tiene el país en el sector de transacciones inmobiliarias, empezando por la afección a las:

Adquisiciones inmobiliarias: El fraude inmobiliario es un delito que perjudica no solo al sistema registral, si no, también a todas las transacciones económicas que se realizan por la adquisición de un bien inmueble.

Es así que los entrevistados manifestaron que en objeto de poder combatir estos delitos que vulnera el sistema registral, se creó la Ley N° 30313. Mostraron su conocimiento en cuanto a los puntos clave que manejó esta ley para su objeto, que vendrían a ser: la cancelación y oposición al trámite de inscripción por vía administrativa, y la modificación que se realizó al artículo 2013 y 2014 del Código Civil, que contemplan principios registrales. Según su opinión, la Ley no alcanzó su meta de evitar el crecimiento o permanencia de este delito debido a que no fue objetiva, y que solamente tuvo un acierto en su propuesta de cancelación y oposición registral.

Debido a ello, consideraron que esta Ley, tiene un punto específico de vulneración, y ello se puede observar en la:

Vulneración de la titularidad de una propiedad: A raíz de las falencias y deficiencias de esta ley, que impide lograr su objeto de manera integral, se ven vulneradas las titularidades que se tienen en cuando a una propiedad inmueble.

Consideraron además que la vulneración no solo afectaría al usuario que inscribe su título de propiedad, si no que estas modificaciones, que son el punto de crítica por parte de los entrevistados, resquebrajarían el sistema registral, ya que consideran que la esencia del principio de buena fe se ve afectada, y consecuentemente a ello, la protección que brindaría a un tercero que se pueda presumir su buena fe. Todo ello debido a las obligaciones que este artículo estipula dentro de su modificación, como son las revisiones de títulos archivados y asientos registrales.

Los resultados obtenidos a través de las opiniones emitidas concuerdan con nuestro antecedente de estudio realizado por Monar (2018) en su tesis de

enfoque descriptivo – transversal, dónde el autor analizó La Ley N° 30313 en relación a la protección que se otorga frente al delito de fraude inmobiliario, y sus efectos en cuanto a sus modificaciones, expresando que éstas D

Sumado a ello, tenemos el antecedente expuesto por Hernán (2018), el cuál realizó un análisis a la relación que tiene el fraude inmobiliario con el Principio de Buena Fe, dónde a través de su investigación analítica, considera que el Principio de Buena Fe, es irracional en cuanto al delito de fraude inmobiliario, debido a que considera que la leyes propuestas por la legislación peruana no abarcan los espacios vacíos que utiliza el fraude para penetrar el sistema registral, trayendo consecuencias como el despojo de la titularidad de un propietario o tercero.

En sintonía con las opiniones emitidas, también se obtuvo la concordancia con la investigación de Sanz (2022), investigador que realizó un análisis del principio de buena fe, el tercero de buena fe, y el fraude inmobiliario, frente a las acciones que realizaba el Estado, como la demoliciones urbanísticas, dónde concluyó que en situaciones de aplicar una debida tutela efectiva, entiéndase como la presunción de buena fe para la protección de un tercero en cuanto a su propiedad, no existe un debido amparo, a las personas que realizaron su inscripción con la fe de obtener seguridad y protección a sus bienes inmuebles.

Por todo lo observado, en cuanto a antecedentes y respuestas de los entrevistados, pudimos corroborar y analizar que el Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 tiene una delimitación definida a raíz de la modificación que le realizó esta ley. Según expertos y operadores de la ciudad de Huaraz, consideran que este principio es una columna del sistema registral, pero que, al momento de intentar contrarrestar los delitos de fraude, tuvo un efecto consecuente en su esencia, y por ende los derechos que otorga el mismo.

Aunado a ello, se observó que el fraude inmobiliario, viene siendo uno de los delitos con mayor incidencia dentro del sistema registral, que en cierta medida tuvo un combate con acciones como la oposición o cancelación al tramite por vía administrativa, pero que sin embargo, no logró su objeto por completo, a raíz de las consecuencias que contrajo, y que vulnera otros aspectos del sistema notarial y registral.

Ahora bien, respecto a nuestro **primer objetivo específico**: Identificar la implicancia de la Ley N° 30313 con el Principio de Buena Fe Registral se plantearon las siguientes preguntas de las cuáles se obtuvo los siguientes resultados en cuanto aportes teóricos (variables emergentes).

Tabla B: Categorías emergentes del objetivo específico 1.

PREGUNTAS	CATEGORIAS EMERGENTES (2)
6. ¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?	✓ Revisión de títulos archivados.
7. ¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?	✓ Sobrecostos en revisión y asesoramientos. ✓ Desconfianza en las inscripciones registrales.
8. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?	✓ Principio de Legitimación.
9. ¿Considera Ud. que qué la afección de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?	

FUENTE: Elaboración propia.

De las opiniones observadas por los entrevistados, se hizo mención referente a la Ley N° 30313 la cual tuvo un consenso de opinión, expresando que fue un punto crítico y equivoco con relación a su modificación realizada al Principio de Buena Fe Registral, debido a que consideran que se agregó mayores alcances para la presunción de buena fe, y que por ende, se estaría vulnerando la protección del tercero de buena fe.

Uno de estos alcances que vendrían a ser un perjuicio, según los entrevistados son:

Revisión de títulos archivados: Se considera que la revisión de títulos archivados, agregada por la modificación de la Ley N° 30313 vendrían a ser un supuesto más para la presunción de su buena fe, lo que le agrega un mayor alcance a la protección que se le podría otorgar al tercero de buena fe.

Según Hurtado (2022), en complemento a este aporte teórico, un título archivado hace referencia a documento que ha sido presentado ante una entidad competente, como una oficina de registro, para su inscripción y conservación. Puede tratarse de contratos de compraventa, escrituras públicas, actas de

constitución de empresas, entre otros documentos legales que necesitan ser registrados para tener validez y efectos legales.

Por otro lado, los entrevistados consideran que este aspecto de revisión de títulos archivados, conlleva otro tipo de perjuicios para el usuario o tercero que pretendía presumir su buena fe, ya que ello contraería a:

Sobrecostos en las revisiones y asesoramientos: Al tener mayor responsabilidad en la revisión de títulos archivados, los usuarios tendrían que además de realizar el pago por la revisión, buscar un asesoramiento privado (extra) que les permita comprender lo que se debe contemplar en los asientos registrales.

Además de ello, la revisión implica un punto sustancial dentro del panorama registral, según las opiniones, al solicitar una revisión, se estaría vulnerando la seguridad deposita en las inscripciones por parte de los Registradores. Por lo que nos enfrentaríamos frente a la figura de:

Desconfianza en las inscripciones registrales: A raíz de la solicitud de la revisión de títulos archivados por parte de los usuarios, se vulneraría la seguridad de lo ya inscrito, poniendo en duda lo que ha sido calificado e ingresado a la esfera registral por parte de un Registrador Público.

Finalmente, y en relación a esta opinión, los entrevistados complementaron que al generar esta desconfianza se trastocaría, de manera sustancial el:

Principio de Legitimación: La revisión de los títulos archivados, trastoca el Principio de Legitimación, que busca resguardar la seguridad jurídica, debido a que se pone en tela de juicio lo observado ya por los operadores registrales en el ámbito de calificación.

Lambruschini (2022), expone en cuanto a este aporte teórico, que el Principio de Legitimación en el área registral se refiere a un principio del derecho registral que establece que lo que está inscrito en el registro público tiene eficacia jurídica y se presume cierto, salvo que se demuestre lo contrario. En otras palabras, cuando un acto o derecho se encuentra debidamente inscrito en el registro correspondiente (como el Registro de la Propiedad Inmueble, Registro Mercantil, entre otros), se presume que esa inscripción es válida y confiere derechos legales.

En sintonía a nuestros resultados expuestos, se encontró relación con el antecedente en nuestra investigación realizado por Ángeles (2019), quien a su vez buscó analizar la figura del tercero de buena fe en el ámbito de registro de predios, todo en relación a la Ley N° 30313, donde llegó a la conclusión conexas a nuestras opiniones, que la verificación de títulos archivados, perjudica al tercero de buena fe, y además a las transacciones inmobiliarias, observando que esta ley realizó una modificación inconveniente para el sistema registral, en esencia y objeto.

En línea con estas opiniones, también se pudo observar la concordancia con el antecedente realizado por Zevallos (2020) quien en su tesis de carácter cualitativo, analizó la modificación al contenido esencial del principio de fe pública registral por la Ley 30313, donde llegó a la conclusión que esta modificación conllevó a diversas consecuencias, empezando desde la afección a las labores de los registradores, quienes tienen el deber de calificación y revisión diligente de cada título, y que al otorgar esta responsabilidad a los usuarios, se les podría estar eximiendo de algún tipo de culpa; y además de ello, se debilitaría la esencia del principio de legitimación, a raíz de las dudas generadas en los usuarios por lo contenido en cada título archivado y asiento registral.

Es por ello, que pudimos corroborar que la implicancia que tiene el Principio de Buena Fe Registral en cuanto a la Ley 30313, va mucho más allá de una modificación normativa, según las opiniones e investigaciones, su perjuicio no solo trae consigo alzas económicas, como contemplaríamos en situaciones de asesorarnos de manera personal, o al realizar los pagos que conlleva cada revisión de título o asiento registral, si no que además, generaría en nosotros duda por lo que ya está inscrito y aprobado dentro del sistema registral, viéndose afectada la seguridad jurídica. Es a través de esta seguridad jurídica, que el sistema registral prevalece su esencia, ya que, al realizar una inscripción, como usuarios interesados, otorgamos nuestra confianza en que lo que se inscribirá nos otorgará sus efectos de protección y seguridad antes cualquier situación adversa futura.

Con respecto a nuestro **objetivo específico número dos**: determinar la influencia de la Ley N° 30313 en relación al Fraude Inmobiliario, se plantearon las siguientes preguntas de las cuáles se obtuvo los siguientes resultados en cuanto aportes teóricos.

Tabla C: Categorías emergentes del objetivo específico 2.

PREGUNTAS	CATEGORIAS EMERGENTES (3)
<p>10. ¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?</p> <p>11. ¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?</p> <p>12. ¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?</p> <p>13. ¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eficacia de la Ley 30313. ✓ Enajenación inmobiliaria. ✓ Fiscalización registral y notarial. ✓ Herramientas digitales. ✓ Carga laboral.

FUENTE: Elaboración propia.

Del conglomerado de opiniones, se observó la concordancia en la postura que expone que la Ley no fue una medida frontal para disminuir las afecciones que contrajo el fraude al derecho primordial de propiedad.

Los entrevistados consideraron que la Ley, fue una medida emergente, es decir una vía rápida para repeler el aumento de casos de fraude durante la época de mayor incidencia, lo que conllevó a realizar un estudio y sobre todo críticas a:

Eficacia de la Ley 30313: La ley no logró alcanzar su objeto de manera integral, debido a su vulneración a otros sectores del sistema registral, como lo hizo a través de las modificaciones, resultando ser ineficiente para un combate frontal en delitos de fraude inmobiliario.

Por otro lado, los entrevistados, consideraron que esta Ley solo se plantea para ciertas modalidades de fraude inmobiliario, hablamos en caso de suplantación de identidad y falsificación de documentos. Dejando de lado otro tipo de vías para realizar fraudes y estafas que afecten las enajenaciones inmobiliarias.

Enajenación inmobiliaria: La ley no contrarresta las diversas modalidades de fraude, es decir, no hace un estudio de los diversos escenarios de este delito, lo que seguiría comprometiendo la afección de enajenaciones inmobiliarias.

Gallardo (2023) expone frente a este aporte teórico que la enajenación hace alusión a la transferencia de la propiedad de un bien inmueble de una persona a otra. Este proceso implica la venta, donación, permuta u otro tipo de transacción legal en la que se transfiere el derecho de propiedad de un bien raíz, como una casa, un terreno, un edificio, entre otros.

Es así que, dentro de las opiniones, se consideró que la revisión debe basarse dentro del sistema notarial y registral, debido a que son escenarios principales de la actuación registral, a modo de observar las deficiencias y ventanas abiertas que permitan que este delito siga en incremento. Así mismo, consideran que también se deben evaluar otros sistemas que intervengan en la elaboración de instrumentos de una inscripción, como los estudios jurídicos que realicen minutas o contratos, así mismo los bancos involucrados en las acciones registrales.

Dentro de esta evaluación al sistema notarial y registral, los entrevistados plantearon que se deben tomar en cuenta los siguientes puntos para realizar un estudio eficiente a las debilidades de estos sectores:

Fiscalización notarial y registral: Medida que ayudará a observar las falencias de ambos sistemas para combatir el problema de raíz, pudiendo realizar mejoras y recomendaciones a su labor diaria.

Herramientas digitales: Así mismo, es importante observar las herramientas digitales que utilizan tanto registradores como notarios para una mejor labor, así complementarlo con capacitaciones que les permitan realizar un desempeño en el uso de este tipo de ayudas.

Carga laboral: Observar la carga laboral que comprenden tanto notarios como registradores, debido a que muchas veces son la razón de errores en la calificación o elaboración de algún instrumento registral.

Frente a ello, se observaron los antecedentes recolectados en la investigación que tienen concordancia con nuestros resultados, en primer lugar, tenemos la investigación de Hernán (2018) quien en su análisis del principio de buena fe, y el fraude inmobiliario visto desde la legislación peruana, concluye en

cuando al fraude y sus medidas para contrarrestarlo, que el Estado pretendió tomar control de este delito a través de una Ley que no comprendió un diagnóstico completo de la enfermedad, y que por ende no estudio las causas reales de la misma, analizando que las multas o indemnizaciones no deben recaer solamente en los notarios, sino también en el rol primordial de un registrador público.

En complemento a las opiniones, y este antecedente, se fijó la investigación de Cardenas & Chavez (2020) quienes en su análisis del principio de buena fe pública frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la Corte Suprema, determinaron que la base sustancial para evitar este tipo de delitos, no solo abarca los roles primordiales de un notario o registrador, sino que también la Corte Suprema debe realizar una labor diligente cuando intervenga en este tipo de casos de fraude inmobiliario, que llegan a una instancia judicial.

Es así, que a través de este estudio y análisis de resultados, pudimos corroborar que la influencia que contrajo la Ley 30313 en cuanto al fraude inmobiliario no fue sustancial, ni mucho menos compacta. Debido a que en opinión de diversos expertos e investigadores, y a raíz de nuestro análisis, se determinó que fue una solución rápida que tomo el Estado para hacer frente a este delito, que en su momento tuvo cierta fuerza y afluencia para con el sistema registral y su deterioro. Sin embargo, también se observaron medidas de solución, a través de las recomendaciones otorgadas, dónde se sugirió la fiscalización notarial y registral, que comprendan aspectos como la evaluación a sus labores, y a sus herramientas de trabajo, que les permitan llegar al objeto de una inscripción registral eficaz. Todo con el fin supremo de evitar falencias que sirvan como base para realizar algún tipo de fraude.

5. CONCLUSIONES.

PRIMERA: Al realizar el análisis del Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el fraude inmobiliario, se corroboró que la ley al realizar las modificaciones al principio de fe pública registral, vulneró su esencia, y por ende trajo consecuencias que perjudican a un tercero de buena fe, lo cual, por otro lado, en relación con su objeto de para contrarrestar el fraude inmobiliario, fue analizada como una medida emergente, sin eficacia objetiva contra este delito.

SEGUNDA: En cuanto a la Ley N° 30313 y sus implicancia en el Principio de Buena Fe, se logró identificar que la modificación contraída por esta ley fue una acción perjudicial, debido a que agregó mayores alcances para la presunción de este principio, desprotegiendo a los terceros de buena fe, quienes a raíz de realizar las revisiones de títulos archivados, estarían poniendo en duda las inscripciones registrales realizadas por los operadores registral, la cual vulnera de manera consecuente el Principio de Legitimación (seguridad jurídica), trastocando el sistema registral.

TERCERA: Se logró determinar que la influencia que tiene la Ley 30313 en cuanto al fraude inmobiliario no es sustancial, debido a que no se observó el panorama real y los factores que conlleva a dar pie al este delito, los cuales se encuentran netamente en la actividad notarial y registral, por lo contrario, pretendió realizar modificaciones y agregar mayores alcances que perjudicarían otros aspectos del sistema registral, siendo ésta ley poco objetiva en cuanto a su fin que fue combatir el fraude inmobiliario.

6. RECOMENDACIONES.

✚ Se recomienda a los operadores legislativos, a realizar hacer un estudio de la ley, a modo de resarcir los defectos que pueden desembocar en inestabilizar del sistema registral. De manera puntual, se podría sugerir la sustracción de al artículo 2014 que contiene el Principio de Buena Fe Registral, a modo de mejorar el panorama para los terceros implicados, y para la situación registral y las inscripciones a realizar.

✚ Se recomienda, a los órganos de control y colegios correspondientes optar por un análisis real de las causas e implicancias del fraude inmobiliario, fijando sus puntos de quiebre, en reuniones o consensos que se tengan con los actores principales de estos sistemas, como son notarios y registradores públicos, quienes podrían determinar cuáles son los factores, y sobre todo las debilidades del sistema registral para que este delito siga en incremento. De esta manera, se podrá suprimir o corregir estos puntos para hacer frente al fraude inmobiliario.

✚ Se recomienda específicamente a notarios y registradores públicos, observar y analizar sus puntos quiebres en su actividad laboral diaria, como podría ser el exceso de carga laboral, o la falta de herramientas para realizar una inscripción. Mucho más ahora, que gracias al último D.S. N° 369 – 2023, emitido por la Sunarp, se obliga a recibir las partes de manera digital, a través del sistema SID. Punto que podría ser una ayuda sustancial, o un punto débil para sus labores. Al hacer un auto análisis podrán hacer frente y disminuir estos puntos quiebre que son básicos para que el delito de fraude ingrese a la esfera registral.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Ángeles, H. (2019). "EL TERCERO DE BUENA FE EN EL REGISTRO DE PREDIOS, A PROPÓSITO DE LA LEY N° 30313". Universidad de Lima. Perú. Recuperado de: https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles_Espinoza_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Arias (2006). "Aspecto metodológicos de la investigación". Recuperado de: [https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/111/226#:~:text=Arias%20\(2006\)%2C%20refiere%20que,an%C3%A1lisis%20de%20contenido%20entre%20otros%E2%80%9D](https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/111/226#:~:text=Arias%20(2006)%2C%20refiere%20que,an%C3%A1lisis%20de%20contenido%20entre%20otros%E2%80%9D).
- Barea Medrano, E., (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Ciencia y Cultura, (35),9-32.[fecha de Consulta 21 de Septiembre de 2023]. ISSN: 2077-3323. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425843380002>
- Buitron, S. (2018). "El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario." Universidad de Huánuco. Dialnet. Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/1438>
- Cabello, L. & Villanueva, A. (2020). "Falsificación de documentos al derecho de propiedad inscrito y su afectación al tercero registral de buena fe." Recuperado de: <https://repositorio.upsjb.edu.pe/handle/20.500.14308/3693>
- Cardenas, N; Chávez, T. (2019). "El principio de fe pública registral frente al fraude inmobiliario en las sentencias de la corte suprema del Perú (2011-2019)". UNHEVAL. Scopus. Recuperado de: <https://repositorio.unheval.edu.pe/handle/20.500.13080/5924>
- Cervantes, M. (2020). "Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano". Universidad Continental. Alycia. Recuperado de:

- Chinchilla, C. (2017). "Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima". Recuperado de: <https://www.redalyc.org/journal/3376/337657562006/html/>
- Cocchella, R. (2017). "El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro". PUCP. Recuperado de: https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COCHELLA_RAFFAELLA_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gallardo, U. (2023). "Paradojas en el sistema registral de transferencias de la propiedad inmueble." Recuperado de: [https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/111/226#:~:text=Arias%20\(2006\)%2C%20refiere%20que,an%C3%A1lisis%20de%20contenido%20entre%20otros%E2%80%9D](https://reciamuc.com/index.php/RECIAMUC/article/view/111/226#:~:text=Arias%20(2006)%2C%20refiere%20que,an%C3%A1lisis%20de%20contenido%20entre%20otros%E2%80%9D).
- Glasser. (1992). "Tres momentos críticos de la teoría fundamentada." Universidad Nacional Abierta. Recuperado de: https://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1317-58152015000100003
- Gomero, K. (2022). "COMPRA VENTA DE BUENA FE DE PROPIEDAD INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS Y LA CERTEZA DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL". Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion. Recuperado de: http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/7204/tesis_compressed.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gonzales, G. (2018) "El fraude inmobiliario y el principio de fe publica registral en el Derecho Peruano". UCLM. Dialnet. Recuperado de: <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- Gonzales, G. (2018) "*SISTEMA REGISTRAL Y CONTRATACION INMOBILIARIA EN LA LEY30313: Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por*

suplantación de identidad o falsificación". Legales Instituto: Legales Ediciones. Trujillo, Perú. 2da. Ed: 2017.

Gutiérrez, J. (2018): "Relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017" Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/14238>

Hassan, P. (2019). "Electronic registration and crime prevention in the legal systems and jurisprudence of Iran and the United Arab Emirates." Recuperado de: https://jil.bonab.iau.ir/article_669377.html?lang=en

Herbas, B., y Rocha, E. (2018). Metodología científica para la realización de investigaciones de mercado e investigaciones sociales cuantitativas. Revista Perspectivas. 21(42), 123-160. http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S199437332018000200006&lng=es&nrm=iso

Hernan, G. (2018). "El fraude inmobiliario y el principio de buena fe." Universidad de Castilla la Mancha. España. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=248955>

Hernández, P.; Ramos, M. (2020). "El fraude Inmobiliario en los Registros Públicos". Universidad Autónoma del Perú. Dialnet. Recuperado de: <https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/461>

Jafarian, Z. (2023). "The role of electronic registration in the prevention of registration crimes". Recuperado de: https://jou.spsiran.ir/article_158378_en.html?lang=en

Kusmiati, I. (2020). "Legal Standing of Pre-Contractual Good Faith Principle as a Law Reformation of Indonesian Contract Law". Recuperado de: <https://ijsoc.goacademica.com/index.php/ijsoc/article/view/61>

Lambruschini, R. (2022). "El principio de legitimación y sus efectos jurídicos en la compraventa de bienes inmuebles en Lima Metropolitana." Recuperado de: <http://intra.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5776>

Ley 26366. LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. El Peruano.

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”. Diario “El Peruano”.

Loayza, E. (2020). La investigación cualitativa en Ciencias Humanas y Educación. Criterios para elaborar artículos científicos. *Educare Et Comunicare*. 8(2), 56-66.
<https://revistas.usat.edu.pe/index.php/educare/article/view/536/1076>

Martínez, C. (2012). “Estadística y muestreo.” 13era Edición. Recuperado de:
<https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=mfVeDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR19&dq=martinez+2012&ots=e1ETXSGdfk&sig=ckJX43zeWSU-HN5Xbcsyo9uwA4Y#v=onepage&q=martinez%202012&f=false>

Medrano, E. (2015). “La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria.” Universidad Católica, La Paz, Bolivia. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425843380002>

Mojtaba, G. (2021). “Legal system of property registration.” Recuperado de: https://www.jaml.ir/article_242838.html?lang=en

Monar, J. (2018). “Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos.”. Universidad Norbert Wiener. Recuperado de: <https://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/20.500.13053/1752>

Muñoz, A. (2021). “Efectos jurídicos perjudiciales recaídos en el tercero registral como consecuencia del asiento cancelatorio, extendido de acuerdo al

- artículo 5 de la Ley 30313”. PUCP. Recuperado de: https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/21978/MU%c3%91IZ_DURAN_ADA_GABRIELA%20%281%29%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Muñoz, M. (2019). “La masificación de los servicios registrales frente al fraude inmobiliario en la Provincia de Ica, durante los años 2015-2016”. UAP. Recuperado de: <https://repositorio.uap.edu.pe/handle/20.500.12990/8105>
- Pachas, K. (2017). “TITULO: LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL A PROPÓSITO DE LA LEY N° 30313”. PUCP. Recuperado de: file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/PACHAS%20GALLEGOS%20KAREN%20REGINA_trabajo%20final.pdf
- Priyono, J. (2023). “The Function of Good Faith Principle in the Application of Freedom Principle in Franchise Contract.” Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://doc-pak.undip.ac.id/id/eprint/21097/1/16_The%20Function_turnitin.pdf
- Rabanal, D. (2021). “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”. PUCP. Recuperado de: <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/18626>
- Requena, V. (2019). “El sistema consensual de transmisión de la propiedad inmueble y fraude inmobiliario en el Perú”. Universidad Privada de Trujillo. Scopus. Recuperado de: <http://repositorio.uprit.edu.pe/handle/UPRIT/222>
- Ress, D. (2020). “Registration: Erasing Indigenous Land Rights.” Recuperado de: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-64191-7_5
- Reyna, A. (2021). “Análisis de los alcances de la buena fe registral en entidades financieras.” UPCI. Repositorio Dspace. Recuperado de: <https://repositorio.upci.edu.pe/handle/upci/295>
- Risco, C. (2022). “EL TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE REGISTRAL Y LA AFECTACIÓN DEL ARTÍCULO 70 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ”. Universidad Autónoma del Perú. Lima, Perú. Recuperado

de:

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2002/Risco%20Infanz%c3%b3n%2c%20Claudia%20Daniela.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Sagala, E. (2019). "LAND REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS IN THE REVIEW OF THE ECONOMICS VALUE". Recuperado de: [file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/JURNAL%20EKONOMI.id.en%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/JURNAL%20EKONOMI.id.en%20(1).pdf)

Salvador, T. & García, G. (2019) "Concepción contextual de la buena fe contractual. Artículo 1.258 del Código Civil (The Contextual Conception of Contractual Good Faith in the Spanish Law. Section 1,258 of the Spanish Civil Code 1889)". Universitat Pompeu Fabra - Department of Law. España. Recuperado de: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3535513

Sanz, J. (2022). "Demolición urbanística y terceros de buena fe". Universidad Carlos III de Madrid. España. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=310900>

Tello, A. (2020). "Fraude Inmobiliario en los contratos de compraventa, 2020" Universidad de las Américas. Alicia. Recuperado de: <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1463>

Torres, T. (2019): "El fraude inmobiliario en la función notarial y la seguridad jurídica en el derecho de propiedad en Los Olivos, 2019". Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de: <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/47765>

Turpo, J. (2022). "La restitución de la propiedad en los casos de fraude inmobiliario". Universidad Tecnológica del Perú. Recuperado de: <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/3322780>

Valverde, M. (2020). "La fe publica registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona registral IX

Lima, 2018”. Recuperado de:
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/52966>

Vásquez, C. (2019). “El contrato privado de compra venta y el fraude inmobiliario en el Distrito Judicial Lima, sede Alzamora Valdez, 2018”. Universidad Cesar Vallejo. Recuperado de:
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/61474>

Zevallos, M. (2020). “La Modificación Al Contenido Esencial Del Principio De Fe Pública Registral Por La Ley 30313”. Universidad Católica de San Pablo. Recuperado de: <https://repositorio.ucsp.edu.pe/items/90b047cc-efe1-4582-91cf-f147a73e9ead>

ANEXOS

Anexo 01: Matriz de categorización.

TITULO: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ					
Problemas	Objetivos	Categorías y sub categorías			
Problema General:	Objetivo general:	Categoría 1: El principio de buena fe registral en base a la Ley 30313			
<ul style="list-style-type: none"> ¿Cómo se aplica el principio de Buena Fe Registral para evitar el Fraude Inmobiliario, en la ciudad de Huaraz según la ley N° 30313? 	<ul style="list-style-type: none"> Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz 	Sub categorías	Indicadores	Ítems	Instrumento
		Problemas Específicos <ul style="list-style-type: none"> ¿Cuál es la implicancia que tiene la Ley 30313 en relación al Principio de Buena Fe Registral? ¿Cómo influye la ley 30313 en relación al fraude inmobiliario? 	<ul style="list-style-type: none"> Identificar la implicancia que tiene la Ley N° 30313 en relación al Principio de Buena Fe Registral en la ciudad de Huaraz. Determinar la influencia de la Ley N° 30313 en relación al Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz. 	Tercero de Buena Fe	<ul style="list-style-type: none"> Desprotección al tercero de buena fe. Mayores alcances para otorgar el principio de buena fe al tercero.
Seguridad Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> Vulneración al principio de legitimación. Inestabilidad al sistema registral. 			3	
Categoría 2: El fraude inmobiliario en base a la Ley 30313					
		Sub categorías	Indicadores	Ítems	Instrumento
		Derecho de Propiedad	<ul style="list-style-type: none"> Afección al derecho de propiedad. Enajenación de propiedades inmobiliarias. 	3	Guía de Entrevista
		Sistema Notarial y Registral	<ul style="list-style-type: none"> Deficiencias en el Sistema Notarial y Registral. Actividad notarial y registral. 	3	
Diseño de investigación:	Escenario de estudio y Participantes:	Técnicas e instrumentos:	Rigor científico:	Método de análisis de datos:	
Enfoque: Cualitativo Tipo: Básico	Escenario de estudio: SUNARP – HUARAZ Participantes: 05 (01 notario público, 02 analistas registrales, 02 abogados usuarios)	Técnicas: Entrevista Instrumentos: Guía de Entrevista	Método Científico	Interpretación mediante la triangulación teórica y/o uso del Software Atlas ti	

ANEXO 2. Matriz de Operacionalización de Variables.

CATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS	DEFINICION CONCEPTUAL
<p>PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL</p>	<p>La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).</p>	<p>Seguridad Jurídica</p>	<p>Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)</p>
	<p>El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).</p>		<p>Tercero de Buena Fe Registral</p>
<p>FRAUDE INMOBILIARIO</p>	<p>Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan</p>	<p>Derecho de Propiedad</p>	<p>El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como</p>

	<p>mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).</p>		<p>aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)</p>
		<p>Sistema Notarial y Registral</p>	<p>Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).</p>

ANEXO 03. Entrevista

Título: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ

INSTRUCCIONES. Leer minuciosamente cada interrogante y responder desde su experiencia laboral y los conocimientos adquiridos, con claridad y autenticidad, en vista de que, la información obtenida corresponde a los resultados del presente trabajo de investigación, cumpliendo –de esa manera– los objetivos del mismo.

PREGUNTAS:

OBJETIVO GENERAL: *Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.*

1. ¿Conoce usted acerca del Principio de Buena Fe Registral? ¿Cuál es su postura frente al mismo?
2. ¿Qué opina ud. del fraude inmobiliario y su impacto en el sistema registral?
3. ¿Tiene conocimiento acerca de la Ley N° 30313, cuál es su opinión al respecto?
4. ¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?
5. ¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: *Identificar la implicancia que tiene la Ley N° 30313 en relación al Principio de Buena Fe Registral.*

6. ¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?
7. ¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?

8. ¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?

9. ¿Considera Ud. que qué la afección de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Determinar la influencia de la Ley N° 30313 en relación al Fraude Inmobiliario.

10. ¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?

11. ¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?

12. ¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?

13. ¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?

OBSERVACIONES:

Es menester, agradecerle por su participación en la aplicación del presente instrumento de investigación.

ANEXO N° 04: Carta de presentación.

Presente:

Asunto: Validación de instrumentos a través de juicio de experto

Me es muy grato comunicarme con usted para expresarle mi saludo y así mismo, hacer de su conocimiento que siendo estudiante del curso Desarrollo de de Investigación de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, en la sede Huaraz, promoción 2023-2, requiero validar el instrumento con el cual recogeré la información necesaria para poder desarrollar mi trabajo de investigación.

El título nombre del proyecto de investigación es: Principio De Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz, y siendo imprescindible contar con la aprobación de docentes y expertos especializados para poder aplicar los instrumentos en mención, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas educativos y/o investigación educativa.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definiciones conceptuales de las categorías y subcategorías.
- Tabla de Categorización apriorística.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente



VALVERDE PINEDA, JEAN
PIERE ANTONY
DNI: 72352444



MALDONADO DELGADO
DANTE EDWIN
DNI: 45621188

ANEXO 5. DEFINICIONES CONCEPTUALES DE LAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

1. Definición de la primera Categoría: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL

La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).

El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).

1.1 Definición de la primera Subcategoría: Tercero de Buena Fe.

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

1.2 Definición de la segunda Subcategoría: Seguridad Jurídica.

Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

2. Definición de la segunda Categoría: FRAUDE INMOBILIARIO.

Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas

notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

2.1 Definición de la primera Subcategoría: Derecho a la propiedad.

El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)

2.2 Definición de la segunda Subcategoría: Sistema Notarial y Registral.

Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).

ANEXO 6. TABLA DE CATEGORIZACION APRIORISTICA.

CATEGORIA DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	CÓDIGOS
Categoría 1: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL (En base a la Ley N° 30313).	El derecho a la libertad individual es la autonomía que posee cada persona para decidir sobre aspectos importantes del desarrollo de su vida, asumiendo responsabilidad de sus decisiones y de las consecuencias y resultados de estas ante la sociedad (Caballero, 2007).	Principio de Buena Fe Registral	Tercero de Buena Fe.	- Desprotección al tercero de buena fe. - Mayores alcances para otorgar el principio de buena fe al tercero.
			Seguridad Jurídica.	-Vulneración al principio de legitimación. - Inestabilidad al sistema registral.
Categoría 2: FRAUDE INMOBILIARIO (En base a la Ley N° 30313).	Es aquella práctica mediante la cual un tercero, generalmente, un médico, realiza la acción o acciones específicas dirigidas a	Fraude Inmobiliario	Derecho a la Propiedad.	- Afeción al derecho de propiedad. - Enajenación de propiedades inmobiliarias.

	provocar la muerte del enfermo en cuestión (Rio, 2005).		Sistema Notarial y Registral.	- Deficiencias en el Sistema Notarial y Registral. - Actividad notarial y registral.
--	---	--	-------------------------------	---

ANEXO N° 04: EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.

Datos generales del Juez:

Nombre del juez:	
Grado profesional:	Maestría () Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa (X) Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	
Institución donde labora:	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación Psicométrica: (si corresponde)	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Colocar nombre de la escala, cuestionario o inventario)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor (a):	Valverde Pineda, Jean Piere Antony; Maldonado Delgado Dante.
Objetivo:	Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Huaraz
Categorías:	Principio de Buena Fe Registral y Fraude Inmobiliario.
Confiabilidad:	03 validaciones de juicio de expertos
Tiempo de aplicación:	50 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Valverde Pineda Jean Piere y Maldonado Delgado Dante en el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N°30313

Definición de la categoría:

La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).

El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
5	¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?				

Subcategoría 1: Tercero de Buena Fe.

Definición:

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
1	¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de				

	buena fe?				
2	¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?				

Subcategoría 2: Seguridad Jurídica.

Definición:

Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
3	¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?				
4	¿Considera Ud. que qué la afeción de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?				

Instrumento que mide la Categoría 02: Fraude Inmobiliario en base a la Ley N° 30313.

Definición de la categoría:

FRAUDE INMOBILIARIO: Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
4	¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?				

Subcategoría 1: Derecho de propiedad.

Definición:

El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
10	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?				
11	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las				

	enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?				
--	--	--	--	--	--

Subcategoría 2: Sistema Notarial y Registral.

Definición:


Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
12	¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?				
13	¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?				

ANEXO 05. RESULTADOS DE SIMILITUD DEL TURNITING.

Feedback Studio - Google Chrome
ev.turnitin.com/app/carta/es/?lang=es&oc=2256041211&u=108032488&s=1

feedback studio DANTE EDWIN MALDONADO DELGADO Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz /0 < 10 de 14 >



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES:

MALDONADO DELGADO, Dante Edwin (orcid.org/0000-0003-1979-7470)
VALVERDE PINEDA, Jean Piere Antony (orcid.org/0000-0002-4338-3832)

ASESORES:

Mag. Jackeline Jennifer Estelita Salazar (orcid.org/0009-0009-3893-6983)
Mag. Ursula Aniceto Norabuena (orcid.org/0000-0001-7874-8738)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio sobre los Actos del Estado y su regulación entre Actores Interestatales y en la relación Pública Privada

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

HUARAZ, PERÚ

2023

Resumen de coincidencias

16 %

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en inglés

Coincidencias

1	hdl.handle.net <small>Fuente de Internet</small>	7 % >
2	repositorio.ucv.edu.pe <small>Fuente de Internet</small>	2 % >
3	repositorio.unival.edu... <small>Fuente de Internet</small>	1 % >
4	Entregado a Universida... <small>Trabajo del estudiante</small>	1 % >
5	portalcientifico.uned.es <small>Fuente de Internet</small>	1 % >
6	dspace.unitru.edu.pe <small>Fuente de Internet</small>	<1 % >
7	idoc.pub <small>Fuente de Internet</small>	<1 % >
8	repo.sibdi.uor.ac.cr <small>Fuente de Internet</small>	<1 % >
9	Entregado a Universida... <small>Trabajo del estudiante</small>	<1 % >
10	pesquisa.bvsalud.org <small>Fuente de Internet</small>	<1 % >
11	repositorio.unjfsc.edu.pe <small>Fuente de Internet</small>	<1 % >

Página: 1 de 30 Número de palabras: 10120 Versión solo texto del informe Alta resolución Activado

19°C Mayorm. nubla... 04:45 p.m. 11/12/2023

ANEXO 06: TABLAS DE CONTENIDO DE LAS ENCUESTAS.

Tabla 1. Conocimiento e información del Principio de Buena Fe Registral.

PREGUNTA N° 01	¿Conoce usted acerca del Principio de Buena Fe Registral? ¿Cuál es su postura frente al mismo?
Entrevistado 1	Sí, este principio esta regulado en el artículo 2014, conocido también como el principio de fe publica registral, el cual señala cuando un tercero adquiriera un derecho a título oneroso, podrá prevalecer su derecho siempre y cuando cumpla con los requisitos.
Entrevistado 2	Sí, este principio es un rector del sistema registral debido a que otorga seguridad a un tercero.
Entrevistado 3	Sí, el principio de buena fe es un medio de protección al tercero en casos de enajenación de titularidad.
Entrevistado 4	Sí, el principio de buena fe, en caso del ámbito registral ayuda a los usuarios que inscriben a poder ser protegidos frente a terceros de fraude.
Entrevistado 5	Sí, este acto contempla la presunción de buena fe que tienen los usuarios al inscribir unos títulos por vía onerosa.
Interpretación	La entrevistados pudieron manifestar que tienen conocimiento base del Principio de Buena Fe Registral, el cual lo relacionan estrechamente con protección y seguridad al tercero.

Tabla 2. *Conocimiento del Fraude Inmobiliario y su relación con el Sistema Registral.*

PREGUNTA N° 02	¿Qué opina ud. del fraude inmobiliario y su impacto en el sistema registral?
Entrevistado 1	El fraude inmobiliario ha sido un delito que con el paso del tiempo se ha gestado de formas diferentes, realizando perforaciones dentro del sistema registral, por lo tanto su impacto se ve de manera negativa al vulnerar principios como el de seguridad y fe publica.
Entrevistado 2	El fraude inmobiliario es un delito que vulnera las titularidades de propiedad, por tanto tiene relación negativa con el sistema registral al momento de realizar una inscripción.
Entrevistado 3	Considero que el fraude inmobiliario es un delito que ha tenido mayor afluencia con el pasar del tiempo, debido a las medidas que utilizan los estafadores para obtener un bien, y en cuanto al impacto que tiene en el sistema registral, definitivamente es negativo.
Entrevistado 4	El fraude es uno de los delitos mas comunes a nivel registral, sin embargo, a medida de que este ha ido avanzando, también las medidas de precaución del estado, para que no tenga un impacto sustancial en el ámbito registral.
Entrevistado 5	Opino que el fraude es un delito de índole inmobiliario que perjudica al sistema registral, y también de algún modo las transacciones económicas obtenidas por la adquisición de un bien inmueble.
Interpretación	Se observa que los entrevistados consideran que el fraude inmobiliario es un delito que implica la

	inestabilidad del sistema registral, debido a que vulnera las adquisiciones inmobiliarias y por ende sus inscripciones.
--	---

Tabla 3. Información y conocimiento de la Ley 30313.

PREGUNTA N° 03	¿Tiene conocimiento acerca de la Ley N° 30313, cuál es su opinión al respecto?
Entrevistado 1	Sí, es una Ley un tanto amplia, que principalmente trata la oposición y cancelación administrativa de una inscripción registral, la cual a raíz de las diversas acciones fraudulentas trato de combatir este delito.
Entrevistado 2	Sí, sé que la Ley tiene por objeto combatir el fraude inmobiliario, pero que ha tenido diversas críticas por sus modificaciones.
Entrevistado 3	Si, esta Ley fue creada en el año 2015 a raíz de las numeras acciones fraudulentas que se realizaron, y trato de ser un remedio para ello.
Entrevistado 4	Sí, la Ley 30313 es una medida preventiva del fraude inmobiliario. Considero que si bien ayudo en algunos aspectos, le agrego mayor presión a los usuarios en cuanto a la presunción de su buena fe.
Entrevistado 5	Sí, opino que con relación a la oposición y cancelación en el ámbito administrativo hizo un buen manejo de alternativas, pero en cuanto a modificaciones tiene ciertas falencias.
Interpretación	Se observa que los entrevistados coinciden en el conocimiento de la Ley 30313, y así mismo, opinan que la misma ayuda en cierto aspecto a combatir el fraude inmobiliario, sin embargo, consideran que podría mejorarse, en cuanto a sus modificaciones de los artículos que contienen los principios registrales.

Tabla 4. Objetivo de la Ley N° 30313

PREGUNTA N° 04	¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?
Entrevistado 1	Sí, considero que cumplió en cierta medida su objetivo ya que a través de la oposición y cancelación del trámite de inscripción en el ámbito administrativo, ayudo a evitar ciertas falencias que podrían desencadenar en la inscripción de un título fraudulento.
Entrevistado 2	En parte, considero que la Ley tiene ciertas deficiencias que obstaculizan lograr por completo su objetivo de combatir el fraude inmobiliario.
Entrevistado 3	No, ya que vemos que aun persisten los casos de fraude inmobiliario, y que, por ende, se vulneración la titularidad de las propiedades.
Entrevistado 4	No, ya que la Ley debe ser reformulada en cuanto a las modificaciones que plantea, ya que no ayudarían a evitar el fraude, si no sería un apoyo al mismo.
Entrevistado 5	Sí, considero que, a pesar de tener algunos aspectos corregibles, ha ayudado a muchos usuarios a prevenir las inscripciones de sus títulos fraudulentos en la instancia administrativa.
Interpretación	Se puede observar que 3 de los entrevistados consideran que no existe el cumplimiento del objeto de la Ley debido a las deficiencias de la misma. Por otro lado, otros 2 consideran que sí (pero, en parte) ya que el accionar de oposición y cancelación de inscripción registral en vía administrativa, fue una salida eficaz para prevenir este tipo de delitos, pero que al igual, que los demás entrevistados, consideran, necesita de mejoras.

Tabla 5. Impacto de la Ley en el Principio de Buena Fe Registral.

PREGUNTA N° 05	¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?
Entrevistado 1	Sí, porque como se señaló, coloca como requisito: la revisión no solo del asiento registral, si no de sus títulos archivados. Extendiendo la presunción de buena fe.
Entrevistado 2	Definitivamente, ya que agrego mayores alcances para poder presumir la buena fe.
Entrevistado 3	Sí, ya que la modificación que realizó esta Ley realizó un desequilibrio en la presunción de buena fe.
Entrevistado 4	Impacto como tal, en cuanto a los requisitos que anteriormente se tenía, debido que ahora se debe presumir la buena fe en base a la revisión de los títulos archivados.
Entrevistado 5	Sí, debido a que, con la creación de esta Ley, se modifico el articulo que contempla este principio, otorgando un mayor alcance para la presunción de buena fe de los usuarios.
Interpretación	Los entrevistados consideran que el impacto sustancial que hizo la creación de la Ley N° 30313 fue la modificación que se realizó al artículo 2014 del Principio de Buena Fe, dónde ahora dicha presunción se debe basar en una revisión de los asientos registrales, así como de los títulos archivados.

Tabla 6. *Desprotección al tercero de buena fe.*

PREGUNTA N° 06	¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?
Entrevistado 1	Podríamos tener una postura frente a ello, ya que depende su protección cuando mantenga su fe en cuanto a la desvirtuación de la otra parte, y ahora bien, agregando su revisión de títulos archivados, sería una actividad más para presumir la buena fe.
Entrevistado 2	Sí, ya que este tendría que revisar los títulos archivados para presumir su buena fe.
Entrevistado 3	Considero que lo desprotegería debido a que se observan mayores alcances para poder presumir la buena fe del tercero.
Entrevistado 4	Sí, ya que el tercero tendría que probar la revisión de los títulos archivados para poder presumir su buena fe.
Entrevistado 5	Desproteger como tal, no. Considero que le agrega mayores alcances.
Interpretación	Los entrevistados consideran que la desprotección del tercero de buena fe, es parcial, debido a que opinan que solo afectaría en la responsabilidad de agregar una actividad más para poder presumir su buena fe, lo cual conllevaría a ampliar los alcances de este principio.

Tabla 7. Alcances de la modificación del Principios de Buena Fe Registral.

PREGUNTA N° 07	¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?
Entrevistado 1	Más que perjudiciales, considero que serían una carga más en cuanto a requisitos para la presunción de buena fe.
Entrevistado 2	Sí, en el aspecto que tendrían mayor responsabilidad y generarías costos extras para poder validar la presunción de buena fe.
Entrevistado 3	Sí, ya que el tercero tendría que además de revisar sus títulos archivados, optarían por tener un asesoramiento extra de lo que debe contemplar o no en los asientos registrales.
Entrevistado 4	Sí, ya que se puede observar que hay mayor responsabilidad para los usuarios que se vean perjudicados.
Entrevistado 5	Sí, opino que es perjudicial en la medida de costos y preparación que conlleva la revisión de los títulos archivados.
Interpretación	Los entrevistados consideran que es perjudicial para el tercero la modificación que se realizó por la Ley N° 30313 al Principio de Buena Fe Registral, debido a que conlleva una adición a los requisitos para presumir la buena fe, además de los costos, asesoramientos y accesibilidad a este tipo de acciones.

Tabla 8. *Vulneración de la seguridad jurídica y Principio de Legitimación.*

PREGUNTA N° 08	¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?
Entrevistado 1	Considero que a través de la Ley se busca resguardar la seguridad jurídica, no obstante, considero que sí se trastoca el Principio de Legitimación, a raíz que se solicita la revisión de los títulos archivados.
Entrevistado 2	Opino que vulnera la seguridad jurídica, a través del requerimiento de la revisión de los títulos archivados, ya que no habría “seguridad” en lo ya inscrito por los Registradores.
Entrevistado 3	Sí considero que vulnera la seguridad jurídica y por ende el Principio de Legitimación, ya que genera duda en el usuario interesado de lo ya inscrito en el sistema registral.
Entrevistado 4	Sí, es vulnerado, debido a que pone en tela de juicio los títulos archivados, ya que el usuario debe observar los detalles del mismo.
Entrevistado 5	Vulnera tanto la seguridad jurídica, como el principio de legitimación, ya que ambos son términos relacionados. Y esto se debe a la desconfianza generada por la modificación de la Ley en cuanto a revisar asientos y títulos archivados.
Interpretación	Los entrevistados consideran que la seguridad jurídica se ve vulnerada, y por ende, el Principio de Legitimación, a raíz de la modificación que realizó esta Ley al Principio de Buena Fe, ya que genera

	desconfianza, y así mismo inseguridad de los asientos y títulos inscritos en el sistema registral.
--	--

Tabla 9. *Inestabilizarían del Sistema Registral.*

PREGUNTA N° 09	¿Considera Ud. que qué la afección de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?
Entrevistado 1	Claro, desde la premisa de la afección de la seguridad jurídica, trastocaría el Sistema Registral, ya que este sistema busca que en base a esta seguridad los contratantes puedan obtener una garantía en cuanto a la adquisición de los derechos por parte de los registros públicos, y si se afecta, por ende afectaría el sistema.
Entrevistado 2	Sí, ya que se observa que la seguridad jurídica es la base para la realización de contratos que puedan ser inscritos en registros públicos, y que al ser vulnerado no habría razón de confiar en este sistema.
Entrevistado 3	Sí lo inestabilizaría, debido a que la seguridad jurídica es una columna del sistema registral, ya que las inscripciones se realizan en base a la confianza que se adquiere de los derechos otorgado por el sistema registral.
Entrevistado 4	Sí, porque esta modificación conlleva a sembrar desconfianza en la labor registral, lo cual hace que el sistema se vea perjudicado.
Entrevistado 5	Lo inestabilizaría en la medida que genere temor por lo inscrito y observado en las labores registrales. Perjudicando la desconfianza depositada pro los usuarios en el sistema registral.
Interpretación	Los entrevistados llegan a la conclusión que, a raíz de vulnerar la seguridad jurídica por la modificación realizada por la Ley, también se perjudicaría a la estabilidad del Sistema Registral. Ya que la seguridad

	jurídica, es la base para poder otorgar los derechos adquiridos por registros públicos.
--	---

Tabla 10. *Afección al derecho de propiedad.*

PREGUNTA N° 10	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?
Entrevistado 1	No creo que fue frontal, creo que fue una medida que tuvieron al alcance para repeler las mafias criminales.
Entrevistado 2	Creo que la Ley no logro su objetivo por completo, ya que no observo otros aspectos negativos para realizar un combate frontal al fraude inmobiliario.
Entrevistado 3	No, ya que la Ley no fue realizada con un estudio eficaz de la situación del fraude inmobiliario.
Entrevistado 4	No, debido a que la Ley fue realizada como una medida emergente, que no observo otros parámetros que vulneraria.
Entrevistado 5	No, debido a que se observa que aún persisten casos de fraude inmobiliario, y que las modificaciones no fueron la solución por parte de esta ley.
Interpretación	Los entrevistados consideran que la ley no tuvo un combate frontal para la afección del derecho de propiedad, debido a que opinan que esta Ley fue creada de manera repentina para solucionar problemas de momento, sin observar la raíz objetiva de los problemas reales que afectaban el derecho de propiedad.

Tabla 11. *Enajenaciones inmobiliarias.*

PREGUNTA N° 11	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?
Entrevistado 1	Sí, siempre que estén en los supuestos que ofrecen la ley como la suplantación y falsificación de documentos.
Entrevistado 2	Las enajenaciones inmobiliarias como tal, no. Debido a que enajenar un bien contempla diversos escenarios, y la Ley solo contempla ciertos aspectos.
Entrevistado 3	No, ya que la Ley solo observa ciertas modalidades de enajenación inmobiliaria.
Entrevistado 4	No, debido a que la Ley N° 30313 solo ha agregado mayores alcances que perjudican el sistema registral.
Entrevistado 5	No, porque La Ley supone ser un remedio para el fraude inmobiliario, pero en acción es un tanto perjudicial.
Interpretación	Los entrevistados consideran que la ley no es una ayuda sustancial para disminuir los casos de enajenación inmobiliaria a través del fraude, ya que la consideran incompleta, debido a que solo observa ciertas situaciones de fraude, e ineficaz por las deficiencias observadas.

Tabla 12. *Estudio del sistema notarial y registral.*

PREGUNTA N° 12	¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?
Entrevistado 1	Definitivamente, además de las notarías o sistemas registrales, los abogados que realizan las minutas o acción registral.
Entrevistado 2	Sí, en realidad son los sistemas base para poder observar las deficiencias dentro de las inscripciones.
Entrevistado 3	Sí, ya que tanto los notarios como los registradores son los agentes principales para poder evitar realizar una inscripción fraudulenta.
Entrevistado 4	Sí, y además de estos sistemas, todos aquellos que estén involucrados en la elaboración de documentos para ser inscritos, como los bancos, para las hipotecas que conllevan a la adquisición de un bien.
Entrevistado 5	Sí, ya que los mismos son quienes realizan la labor primigenia de inscripción inmobiliaria.
Interpretación	Los entrevistados concuerdan en que el estudio principal debe basarse en los sistemas tanto notariales, como registrales, debido a que en ellos recae la actividad esencial de un registro. Sin embargo, también opinan que se deben estudiar a todos los sistemas y operadores que involucren la inscripción de un bien inmueble.

Tabla 13. *Fiscalización del sistema notarial y registral.*

PREGUNTA N° 13	¿Considera Ud. que la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?
Entrevistado 1	Más que una fiscalización, considero que es importante dotar de mejores herramientas a los registradores y notarios como capacitaciones y demás.
Entrevistado 2	Sí, ya que de esa manera se velaría por un mayor cumplimiento en la eficiencia de las inscripciones.
Entrevistado 3	No, debido a que considero que el problema radica en la situación laboral de los notarios o registradores que a veces por la carga laboral pueden cometer algún error en la inscripción.
Entrevistado 4	Sí, ya que a través de la fiscalización se podrá observar los errores, deficiencias, y/o ausencias en las labores registral, para poder combatir el problema de raíz.
Entrevistado 5	Sí, ya que eso será una vía de mejora futura pues observando las actividades notariales y registrales, se podrá realizar enmiendas, mejoras y recomendaciones en su labor diaria.
Interpretación	De los entrevistados 03 consideran que la fiscalización al ámbito registral y notarial es fundamental para observar y estudiar la actividad registral de ambos sistemas, lo que conllevaría a hacer mejoras. Empero, 02 entrevistados consideran que más allá de realizar una fiscalización se debería observar la situación de labores y herramientas que se le otorgan a este sistema para su mejora, ya que consideran que a veces la falta de medios, o la carga laboral son medios para cometer errores en sus actividades.

EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.

1. Datos generales del Juez:

Nombre del juez:	César Antonio Dextre Padilla
Grado profesional:	Maestría (X) Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa (X) Organizacional ()
Áreas de experiencia profesional:	Derecho
Institución donde labora:	Dirección Regional Agraria Ancash
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años () Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación:	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Colocar nombre de la escala, cuestionario o inventario)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor (a):	Valverde Pineda, Jean Piere Antony; Maldonado Delgado Dante.
Objetivo:	Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la zona registral de Huaraz.
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Huaraz
Categorías:	Principio de Buena Fe Registral y Fraude Inmobiliario.
Confiabilidad:	03 validaciones de juicio de expertos
Tiempo de aplicación:	40 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Valverde Pineda Jean Piere y Maldonado Delgado Dante en el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.

indicador que está midiendo.	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N°30313

Definición de la categoría:

La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).

El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
5	¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?	4	4	4	4

Subcategoría 1: Tercero de Buena Fe.

Definición:

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
1	¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?	4	4	4	
2	¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?	4	4	4	

Subcategoría 2: Seguridad Jurídica.

Definición:

Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
3	¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?	4	4	4	

4	¿Considera Ud. que qué la afección de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?	4	4	4	
---	--	---	---	---	--

Instrumento que mide la Categoría 02: Fraude Inmobiliario en base a la Ley N° 30313.

Definición de la categoría:

FRAUDE INMOBILIARIO: Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
4	¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	

Subcategoría 1: Derecho de propiedad.

Definición:

El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
10	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de	4	4	4	

	manera frontal la afección al derecho de propiedad?				
11	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?	4	4	4	

Subcategoría 2: Sistema Notarial y Registral.

Definición:

Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
12	¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	
13	¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?	4	4	4	


CESAR A. DEXTRE PADILLA
 ABOGADO
 CAL N° 85477

EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.

1. Datos generales del Juez:

Nombre del juez:	Mendoza Limas, Sonia Felidiana
Grado profesional:	Maestría <input checked="" type="checkbox"/> Doctor <input type="checkbox"/>
Área de formación académica:	Clínica <input type="checkbox"/> Social <input type="checkbox"/> Educativa <input checked="" type="checkbox"/> Organizacional <input type="checkbox"/>
Áreas de experiencia profesional:	Derecho Registral
Institución donde labora:	Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Zona Registral de Huaraz
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años <input type="checkbox"/> Más de 5 años <input checked="" type="checkbox"/>
Experiencia en Investigación:	Materia Registral.

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Colocar nombre de la escala, cuestionario o inventario)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor (a):	Valverde Pineda, Jean Piere Antony; Maldonado Delgado Dante.
Objetivo:	Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la zona registral de Huaraz.
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Huaraz
Categorías:	Principio de Buena Fe Registral y Fraude Inmobiliario.
Confiabilidad:	03 validaciones de juicio de expertos
Tiempo de aplicación:	40 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Valverde Pineda Jean Piere y Maldonado Delgado Dante en el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis

		adecuada.
COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N°30313

Definición de la categoría:

La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).

El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
5	¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?	4	4	4	

Subcategoría 1: Tercero de Buena Fe.

Definición:

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
6	¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?	4	4	4	
7	¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?	4	4	4	

Subcategoría 2: Seguridad Jurídica.

Definición:

Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
8	¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende	34	4	4	

	vulneraría el Principio de Legitimación?				
9	¿Considera Ud. que qué la afección de la seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?	34	4	4	

Instrumento que mide la Categoría 02: Fraude Inmobiliario en base a la Ley N° 30313.

Definición de la categoría:

FRAUDE INMOBILIARIO: Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
4	¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	

Subcategoría 1: Derecho de propiedad.

Definición:

El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)


Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
10	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?	4	4	4	
11	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?	4	4	4	

Subcategoría 2: Sistema Notarial y Registral.

Definición:

Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
12	¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	
13	¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?	4	4	4	


Mendoza Limas Sonia Feliciano
Registrador Público (e)
Zona Registral N° VII - Sede Huaraz

EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS.

1. Datos generales del Juez:

Nombre del juez:	Zegei Basilio Santos.	
Grado profesional:	Maestría <input checked="" type="checkbox"/>	Doctor ()
Área de formación académica:	Clínica () Social () Educativa (X) Organizacional ()	
Áreas de experiencia profesional:	Derecho	
Institución donde labora:	SUNARP - HUARAZ.	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ()	Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación:	Materia Registral.	

2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento, por juicio de expertos.

3. Datos de la escala (Colocar nombre de la escala, cuestionario o inventario)

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista
Autor (a):	Valverde Pineda, Jean Piere Antony; Maldonado Delgado Dante.
Objetivo:	Analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la zona registral de Huaraz.
Año:	2023
Ámbito de aplicación:	Ciudad de Huaraz
Categorías:	Principio de Buena Fe Registral y Fraude Inmobiliario.
Confiabilidad:	03 validaciones de juicio de expertos
Tiempo de aplicación:	40 minutos

4. Presentación de instrucciones para el juez:

A continuación, a usted le presento la Guía de entrevista elaborado por Valverde Pineda Jean Piere y Maldonado Delgado Dante en el año 2023, de acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
CLARIDAD El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.

COHERENCIA El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está midiendo.	1. totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.
	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
RELEVANCIA El ítem es esencial o importante, es decir debe ser.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

4: Alto nivel

3: Moderado nivel

2: Bajo Nivel

1: No cumple con el criterio

Instrumento que mide la Categoría 01: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N°30313

Definición de la categoría:

La Fe Publica Registral, según el autor Pachas (2017) se le conoce como la demanda que tiene el ámbito registral para poder otorgar la seguridad jurídica, la cual tienen estrecha relación con el tráfico inmobiliario, para poder alcanzar y garantizar el registro. (p. 9).

El efecto de este principio, se basa en la defensa, ya que su fin es garantizar la tutela que tiene el título de propiedad de un bien para la persona que inscribe el mismo. Haciéndolo como se hizo mención, inatacable frente a terceros. (Muñiz, 2021, p. 11).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
5	¿Considera ud. que el Principio de Buena Fe Registral ha tenido un impacto a raíz de la creación de la Ley N° 30313?	4	4	4	

Subcategoría 1: Tercero de Buena Fe.

Definición:

El tercero de buena fe, es aquel que “no es parte en la celebración de un acto jurídico o de un contrato, por tanto, no debe afectarle sus consecuencias jurídicas por cuanto nadie es responsable de una obligación que no ha asumido” (Bigio, 1998, p. 195).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
1	¿Considera Ud. que la modificación al Principio de buena fe registral realizada por la Ley N° 30313 conllevaría a desproteger al tercero de buena fe?	4	4	4	
2	¿Considera Ud. que los alcances otorgados a raíz de la modificación por la ley N° 30313 para obtener el Principio de Buena Fe, son perjudiciales para el tercero?	4	4	4	

Subcategoría 2: Seguridad Jurídica.

Definición:

Término estrecho al sistema registral, debido a que se considera la base de éste sistema, dentro del proceso de un registro se debe tener mayor cautela y vigilancia, la seguridad jurídica maneja y controla el camino para llegar a una inscripción, ya que esto conllevará a evitar vacíos que sirvan de ventaja para cometer actos ilícitos. (Briceño, 2018, p. 9)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
3	¿Considera Ud. que la seguridad jurídica se encuentra vulnerada a raíz de la modificación del Principio de Buena Fe, y por ende vulneraría el Principio de Legitimación?	4	4	4	
	¿Considera Ud. que qué la afección de la	4	4	4	

4	seguridad jurídica conlleva a inestabilizar el Sistema Registral?				
---	--	--	--	--	--

Instrumento que mide la Categoría 02: Fraude Inmobiliario en base a la Ley N° 30313.

Definición de la categoría:

FRAUDE INMOBILIARIO: Entendiéndose cómo la alteración de los documentos públicos o privados que dan mérito a títulos de propiedad. Estos documentos, causan impacto negativo cuando logran ingresar a la esfera jurídica, como a los sistemas notariales y registrales, perjudicando la naturaleza jurídica de un bien. (Monar, 2018, p. 90).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
4	¿Considera ud. que la Ley N° 30313 ha cumplido su objetivo de disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	

Subcategoría 1: Derecho de propiedad.

Definición:

El derecho de propiedad, según el autor Cervantes (2020) es considerado como aquel que brinda un respaldo y garantía jurídica a un bien inmueble, o conocido como propiedad. A través de este respaldo, se le otorga reconocimiento, mismo que tiene efectos de protección que sirven frente a situaciones de interferencias por parte de terceros. (p. 28)

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
10	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ayuda a combatir de manera frontal la afección al derecho de propiedad?	4	4	4	

11	¿Considera Ud. que la Ley N° 30313 ha ayudado a contrarrestar las enajenaciones inmobiliarias a través del fraude?	4	4	4	

Subcategoría 2: Sistema Notarial y Registral.

Definición:

Ramas del Derecho encargada de certificar u otorgar principios registrales a instrumentos públicos, actos o contratos oficiales. Los profesionales de esta área son conocidos como abogados o notarios. (Carra, 2018).

Indicadores	Ítem	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observaciones/ Recomendaciones
12	¿Considera Ud. que el sistema registral y notarial deberían ser el estudio fundamental para poder disminuir los casos de fraude inmobiliario?	4	4	4	
13	¿Considera Ud. qué la actividad registral y notarial debería tener una mejor fiscalización para la eficiencia del combate de delitos tales como el fraude inmobiliario?	4	4	4	



 Mag. Zegel Basilio Santos.
CAA. 1963
Magister en Derecho Civil y Comercial



Consentimiento Informado

Título de la investigación: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ.

Investigadores:

- MALDONADO DELGADO, Dante Edwin.
- VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "*Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*", cuyo objetivo es analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad Huaraz. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indican que este delito sigue en incremento, en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad.

Frente a este delito, existe un supuesto remedio, el cual se basa en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, se la conoce como la Ley N° 30313, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, enfrentamos una problemática que radica desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a

las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 35 a 40 minutos y se realizará en el ambiente de de la institución

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

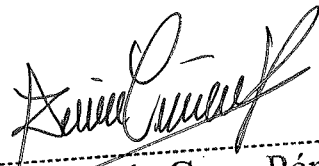


Problemas o preguntas: Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigadores Maldonado Delgado Dante Edwin y Valverde Pineda Jean Piere Antony con los emails correspondientes: dmaldonado@ucvvirtual.edu.pe y pvalverdepi@ucvvirtual.edu.pe, y Docente asesor Estelita Salazar Jackeline Jennifer email email: jestelitas@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Zoila María Cano Pérez
Fecha y hora: 17/10/2023 15:30



Zoila María Cano Pérez
ABOGADA - NOTARIA
C.N.A. N° 051



Consentimiento Informado

Título de la investigación: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ.

Investigadores:

- MALDONADO DELGADO, Dante Edwin.
- VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "*Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*", cuyo objetivo es analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad Huaraz. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indican que este delito sigue en incremento, en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad.

Frente a este delito, existe un supuesto remedio, el cual se basa en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, se la conoce como la Ley N° 30313, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, enfrentamos una problemática que radica desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a

las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 35 a 40 minutos y se realizará en el ambiente de de la institución

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



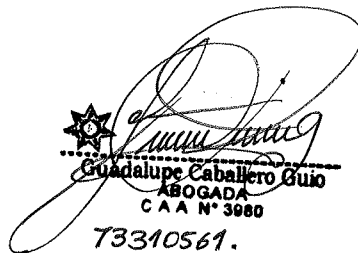
UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Problemas o preguntas: Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigadores Maldonado Delgado Dante Edwin y Valverde Pineda Jean Piere Antony con los emails correspondientes: dmaldonado@ucvvirtual.edu.pe y pvalverdepi@ucvvirtual.edu.pe, y Docente asesor Estelita Salazar Jackeline Jennifer email email: jestelitas@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: *Beatriz Guadalupe Caballero Guio* .
Fecha y hora: *19. Oct. 2023 04:41 pm.*



Guadalupe Caballero Guio
ABOGADA
C A A N° 3080
73310561.



Consentimiento Informado

Título de la investigación: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ.

Investigadores:

- MALDONADO DELGADO, Dante Edwin.
- VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "*Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*", cuyo objetivo es analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad Huaraz. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indican que este delito sigue en incremento, en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad.

Frente a este delito, existe un supuesto remedio, el cual se basa en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, se la conoce como la Ley N° 30313, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, enfrentamos una problemática que radica desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a

las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 35 a 40 minutos y se realizará en el ambiente de de la institución

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Problemas o preguntas: Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigadores Maldonado Delgado Dante Edwin y Valverde Pineda Jean Piere Antony con los emails correspondientes: dmaldonado@ucvvirtual.edu.pe y pvalverdepi@ucvvirtual.edu.pe, y Docente asesor Estelita Salazar Jackeline Jennifer email: jestelitas@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Elizabeth. Sotelo Jara.

Fecha y hora: 20 oct. 2023 ; 05:18 pm.

Elizabeth Pilar Sotelo Jara

Analista Registral de la Zona Registral N°
VII (Huaraz).

DNI N° 44911821



Consentimiento Informado

Título de la investigación: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ.

Investigadores:

- MALDONADO DELGADO, Dante Edwin.
- VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "*Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*", cuyo objetivo es analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad Huaraz. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indican que este delito sigue en incremento, en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad.

Frente a este delito, existe un supuesto remedio, el cual se basa en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, se la conoce como la Ley N° 30313, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, enfrentamos una problemática que radica desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a

las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 35 a 40 minutos y se realizará en el ambiente de de la institución

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

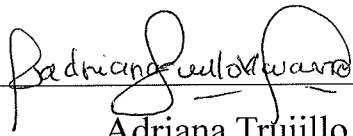
Problemas o preguntas: Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigadores Maldonado Delgado Dante Edwin y Valverde Pineda Jean Piere Antony con los emails correspondientes: dmaldonado@ucvvirtual.edu.pe y pvalverdepi@ucvvirtual.edu.pe, y Docente asesor Estelita Salazar Jackeline Jennifer email: jestelitas@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Adriana Trujillo Navarro.

Fecha y hora: 20 de octubre del 2023 ; 6:07 pm.



Adriana Trujillo Navarro

Asistente Registral de la Zona Registral N°

VII (Huaraz).

DNI : 46468459



Consentimiento Informado

Título de la investigación: PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL EN LA LEY N° 30313 Y EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE HUARAZ.

Investigadores:

- MALDONADO DELGADO, Dante Edwin.
- VALVERDE PINEDA JEAN PIERE ANTONY

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada "*Principio de Buena Fe Registral en la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz*", cuyo objetivo es analizar el Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley 30313 para evitar el Fraude Inmobiliario en la ciudad Huaraz. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de Derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Huaraz, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

En el Perú, el fraude inmobiliario ha sido uno de los principales delitos que ha puesto en alerta nuestro Sistema Registral, es así que diversos estudios indican que este delito sigue en incremento, en la actualidad los casos de fraude inmobiliario siguen en avance, debido a que se registran documentos de transferencia inmobiliaria sin el consentimiento de los titulares legítimos, encontrándonos en situaciones de suplantación de identidad, todo con el fin de poder obtener la propiedad.

Frente a este delito, existe un supuesto remedio, el cual se basa en una ley que en fecha 25 de marzo del 2015 fue promulgada, se la conoce como la Ley N° 30313, que tiene por objeto (Art° 1) la prevención y anulación de cualquier acción fraudulenta que afecten la seguridad jurídica, concretando de manera sustancial cuatro acciones: la oposición al trámite, la cancelación del asiento registral y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, mismos que contemplan principios registrales, tales como: el principio de legitimación y de buena fe registral.

Sin embargo, enfrentamos una problemática que radica desde la creación de esta ley, basada en diversas críticas y estudios de la misma, se llegó a observar opiniones que consideran que es ineficaz e insuficiente para combatir el fraude inmobiliario, debido a

las contravenciones y modificaciones que se hicieron a los principios registrales, los cuáles son considerados como esenciales para la protección del sistema registral.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: Principio de Buena Fe Registral en base a la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario en la ciudad de Huaraz.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 35 a 40 minutos y se realizará en el ambiente de de la institución

Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía): Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia): Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia): Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

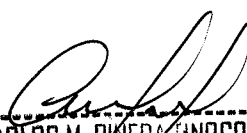
Confidencialidad (principio de justicia): Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas: Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigadores Maldonado Delgado Dante Edwin y Valverde Pineda Jean Piere Antony con los emails correspondientes: dmaldonado@ucvvirtual.edu.pe y pvalverdepi@ucvvirtual.edu.pe, y Docente asesor Estelita Salazar Jackeline Jennifer email email: jestelitas@ucvvirtual.edu.pe

Consentimiento

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Carlos Mateo Pineda Tinoco.
Fecha y hora: 23 / 10 / 23 6:15 pm.


CARLOS M. PINEDA TINOCO
ABOGADO
C.A.A. N° 1172